

# PARAISTEN KAUPUNKI

## SANTARINTEEN RANTA-ASEMAKAAVA

### KIINTEISTÖT

Tervsundin kylä / Santarinne

445-514-1-136

Vänon kylä

445-525-2-36

### TYÖNUMERO

20240730

### PÄIVÄYS

21.01.2026

18.02.2026

### Konsultti

**Aaro Söderlund**

Arkkitehtitoimisto  
Näsbyvägen 192  
0400-857 099

Arkkitehti SAFA  
Aaro Söderlund Oy  
21760 HOUTSKÄR  
[aaro@soderlund.fi](mailto:aaro@soderlund.fi)

### Esittelijä

**Pasi Hyvärilä**

Kaavoituspäällikkö  
Kaupunkikehitys  
Kaavoitus

Paraisten kaupunki

Rantatie 28 21600 Parainen

+358404885918

[pasi.hyvarila@pargas.fi](mailto:pasi.hyvarila@pargas.fi)

# 1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

Alueidenkäyttölain 63 § määrittää osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 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*”

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 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 arvioinnit.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavoitusprosessin edetessä.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sisältää Paraisten kaupungin Stortervolandetin saarella Vånon ja Tervsundin raja-alueelle laadittavan Santarinteen 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 (07.08.2025) koskien kaavan laadinnan edellytyksiä.

## 1.1 SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee Paraisten kaupungissa, 9 km sen keskustasta etelään Stortervolandetin saaren itäosassa Vånon ja Tervsundetin kylien alueella, Våno Sundetin luoteisrannalla, Paraisten rantayleiskaavan (1983) luoteispuolella(ks. Liite 1).

Kaavamuutos laaditaan seuraaville kiinteistöille:

<b>Pohjoinen alue / Tervsundin kylä / Santarinne</b>	<b>445-514-1-136</b>	<b>5,1 ha</b>
<b>Eteläinen alue / Vånon kylä</b>	<b>445-525-2-36</b>	<b>0,23 ha</b>

Kiinteistöjen yhteispinta-ala on 5,34 ha, josta kaavamuutosalue käsittää noin 0,73 ha. Vånon kylästä Tervsundintien yläpuolelta poistetaan yksi toteuttamaton RA-rakennuspaikka ja sen tilalle osoitetaan Tervsundetin kylän puolelle yksi uusi RA-rakennuspaikka.



## 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 2)

Kaava-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. Suunnittelualueella ei ole rantaviivaa. Alueidenkäyttölain 72 § mukaan ranta-alueella tarkoitetaan rannan osaa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Tukeutuminen vesistöön voi tarkoittaa esimerkiksi tieyhteyttä, venevalkamaa tai uimarantaa.

Tässä ranta-asemakaavassa ei esitetä rantaan tukeutuvaa rakentamista. Uusi rakennuspaikka, joka sijaitsee  $\geq 150$  m rannasta ilman ranta-yhteyttä, ei kuulu AKL:n tarkoittamaan rajoitetun rantarakentamisen piiriin, eivätkä maakuntakaavan rantavyöhykkeelle sijoittuvan loma-asutuksen mitoitusmääräykset<sup>1</sup> koske sitä.

Kaava-alueen läpäisevä Tervsundsvägen on merkitty ohjeelliseksi ulkoilureitiksi.<sup>2</sup>

Maakuntakaavan 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 (hyväksytty 14.6.2021).

Suunnittelualueelle ei ole muita aluevarauksia maakuntakaavassa tai vaihemaakuntakaavoissa.

Kaava-alueelta kilometrin päässä lounassa on merkintä 'V': *'Uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen.'* Esitetty rakennuspaikan siirto noudattaa tätä tavoitetta poistaessaan yksittäisen erillisen rakennuspaikan ja siirtäessään sen vanhan kylärakenteen yhteyteen.

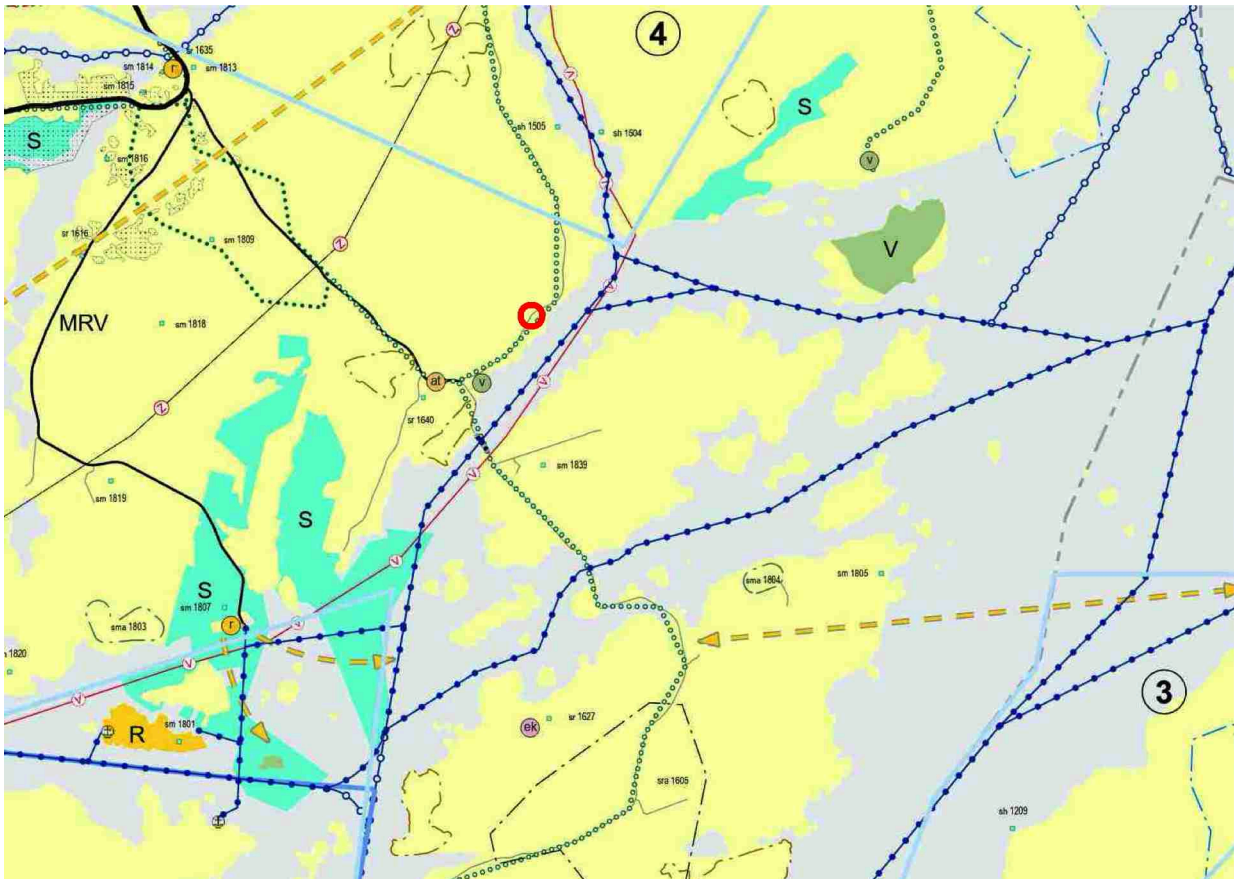
Kaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

**=> Maakuntakaava ei aseta estettä alueen kehittämiseksi.**

---

<sup>1</sup> Osa-alue 1: 7–10 lay/km ja vapaan rannan osuus vähintään 40% kokonaisrantaviivasta.

<sup>2</sup> OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava LAVMK), jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa. SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.



#### 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)

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.  
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Maankäytön- ja toimintojen suunnittelulla tulee turvata peruspalveluiden säilyminen.

Uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen.

## 2.1.2 RANTAYLEISKAAVA

**Paraisten eteläsaariston rantayleiskaava** (573-3/1/83, vahvistettu 17.04.1983, arkistotunnus 573Y832) rajautuu Vånon salmeen, eikä ulotu suunnittelualueelle.

## 2.1.3 OSAYLEISKAAVA

### **Våno-Mielisholman osayleiskaava**

Vånon kylässä sijaitseva kiinteistö 2-36 (0,23 ha) on osayleiskaavan (vahvistettu 22.10.1993) alueella, mutta ei siihen tehtyjen muutosten (2005, 2007) alueella. (Liite 3, 4)

Kiinteistön 2-36 kaavamerkintä on 'RA-3'<sup>3</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 120 k-m<sup>2</sup>, sillä perusteella että rakennuspaikan koko on 5000 - 2000 m<sup>2</sup>.

Tämä rakennusoikeus on käyttämätön ja siirretään Tervsundetin kylän kiinteistöstä 1-136 lohkaistavalle uudelle RA-rakennuspaikalle (5000 m<sup>2</sup>).

Suunnittelualueeseen ei kohdistuu suojelumerkintöjä.

### **Tervsund**

Tervsundin kylän alueella ei ole yleis- tai asemakaavaa. (Liite 4)

Sen kiinteistöstä Santarinne 445-514-1-136 lohkaistaan Tervsundsvägen -tien pohjoispuolelta yksi RA-rakennuspaikka (5000 m<sup>2</sup>).

Rakennuspaikkojen määrä vähenee Vånossa yhdellä ja lisääntyy Tervsundissa yhdellä ( $\pm 0$ ), siten että rakennuspaikka vain siirtyy 200 m itään.

**=> Kaavamuutos on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen ja aluetta voidaan kehittää verraten vähäisin muutoksin.**

---

<sup>3</sup> Våno-Mielisholm, osayleiskaava 1993 / RA-3 'Loma-asuntoalue':

"Alueen jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden vapaa-ajanasunnon, jonka suurin sallittu kerrosala on 200 m<sup>2</sup> jos rakennuspaikka, on vähintään 5000 m<sup>2</sup>; 120 m<sup>2</sup> jos rakennuspaikka on alle 5000 m<sup>2</sup>; ja 80 m<sup>2</sup> jos rakennuspaikka on alle 2000 m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia rakennusjärjestyksen mukaan. Rakennusten on sopeuduttava maaseutumaiseen ympäristöön."





Kvartersområde för fristående småhus.  
Byggnadsplatsen omfattar strand. Området är avsett för åretombosättning. På varje byggnadsplats får byggas en småhusbostad. Bostadsbyggnadens maximala våningsyta: i enlighet med § 9 i BO om byggnadsplatsen är minst 5000 m<sup>2</sup>; och 180 m<sup>2</sup> om byggnadsplatsen är under 5000 m<sup>2</sup>.  
Huvudbyggnadens takkonstruktion bör ha en lutning om 1:1-1:2,5. Byggnaderna bör anpassa sig till den landsbygdsnära miljön.

A0-3

Erillispientalojen korttelialue.  
Rakennuspaikka sisältää rantaa. Alue on tarkoitettu ympärivuotiseen asumiseen. Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden pientaloasunnon. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosala: RJ 9 §:n mukainen jos rakennuspaikka on vähintään 5000 m<sup>2</sup>; ja 180 m<sup>2</sup> jos rakennuspaikka on alle 5000 m<sup>2</sup>.  
Päärakennuksen kattokaltevuuden on oltava 1:1-1:2,5. Rakennusten on sopeuduttava maaseutumaiseen ympäristöön.

Kvartersområde för fristående småhus  
Byggnadsplatsen omfattar inte strand. Området är avsett för åretombosättning. På varje byggnadsplats får byggas en småhusbostad. Bostadsbyggnadens maximala våningsyta: i enlighet med § 9 i BO om byggnadsplatsen är minst 5000 m<sup>2</sup>; och 250 m<sup>2</sup> om byggnadsplatsen är under 5000 m<sup>2</sup>; och 120 m<sup>2</sup> om byggnadsplatsen är under 2000 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnadens takkonstruktion bör ha en lutning om 1:1-1:2,5. Byggnaderna bör anpassa sig till den landsbygdsnära miljön.

A0-2

Erillispientalojen korttelialue.  
Rakennuspaikka ei sisällä rantaviivaa. Alue on tarkoitettu ympärivuotiseen asumiseen. Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden pientaloasunnon. Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosala: RJ 9 §:n mukainen jos rakennuspaikka on vähintään 5000 m<sup>2</sup>; 250 m<sup>2</sup> jos rakennuspaikka on alle 5000 m<sup>2</sup>; ja 120 m<sup>2</sup> jos rakennuspaikka on alle 2000 m<sup>2</sup>. Päärakennuksen kattokaltevuuden on oltava 1:1-1:2,5. Rakennusten on sopeuduttava maaseutumaiseen ympäristöön.

Jord- och skogsbruksområde.  
På området får byggas förrådsbyggnader som hänför sig till jordbruket. Övrig byggnadsrätt har fastighetsvis flyttats till A-, RA-, TY- och AL- områden.

MT-3

Maa- ja metsätalousalue.  
Alueella saa rakentaa varastorakennuksia, jotka liittyvät maatalouteen. Muu rakennusoikeus on kiinteistökohtaisesti siirretty A-, RA-, TY ja AL- alueille.

Kvartersområde för fritidsbyggnader.  
På området får byggas en fritidsbostad, vars maximala våningsyta är 200 m<sup>2</sup> om byggnadsplatsen är minst 5000 m<sup>2</sup>; 120 m<sup>2</sup> om byggnadsplatsen är under 5000 m<sup>2</sup>; och 80 m<sup>2</sup> om byggnadsplatsen är under 2000 m<sup>2</sup>. Dessutom får byggas ekonomiebyggnader i enlighet BO. Byggnaderna bör anpassa sig till den landsbygdsnära miljön.

RA-3

Loma-asuntoalue.  
Alueen jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden vapa-ajan-asunnon, jonka suurin sallittu kerrosala on 200 m<sup>2</sup> jos rakennuspaikka on vähintään 5000 m<sup>2</sup>; 120 m<sup>2</sup> jos rakennuspaikka on alle 5000 m<sup>2</sup>; ja 80 m<sup>2</sup> jos rakennuspaikka on alle 2000 m<sup>2</sup>. Tästä lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia RJ:n mukaan. Rakennusten on sopeuduttava maaseutumaiseen ympäristöön.

Behandlingsö för avloppsvattnet på område med detta index:  
Spillvatten, förutom det som kommer från WC, skall behandlas i infiltreringsanläggning. WC-spillvatten uppsamlas i slutna behållare för vidare behandling. Behandling kan även ske i annat motsvarande system med minst samma reningseffekt. Avfall från torkklosett får komposteras, på så sätt, att det icke förorsakar samhällsöligheter.

(b)

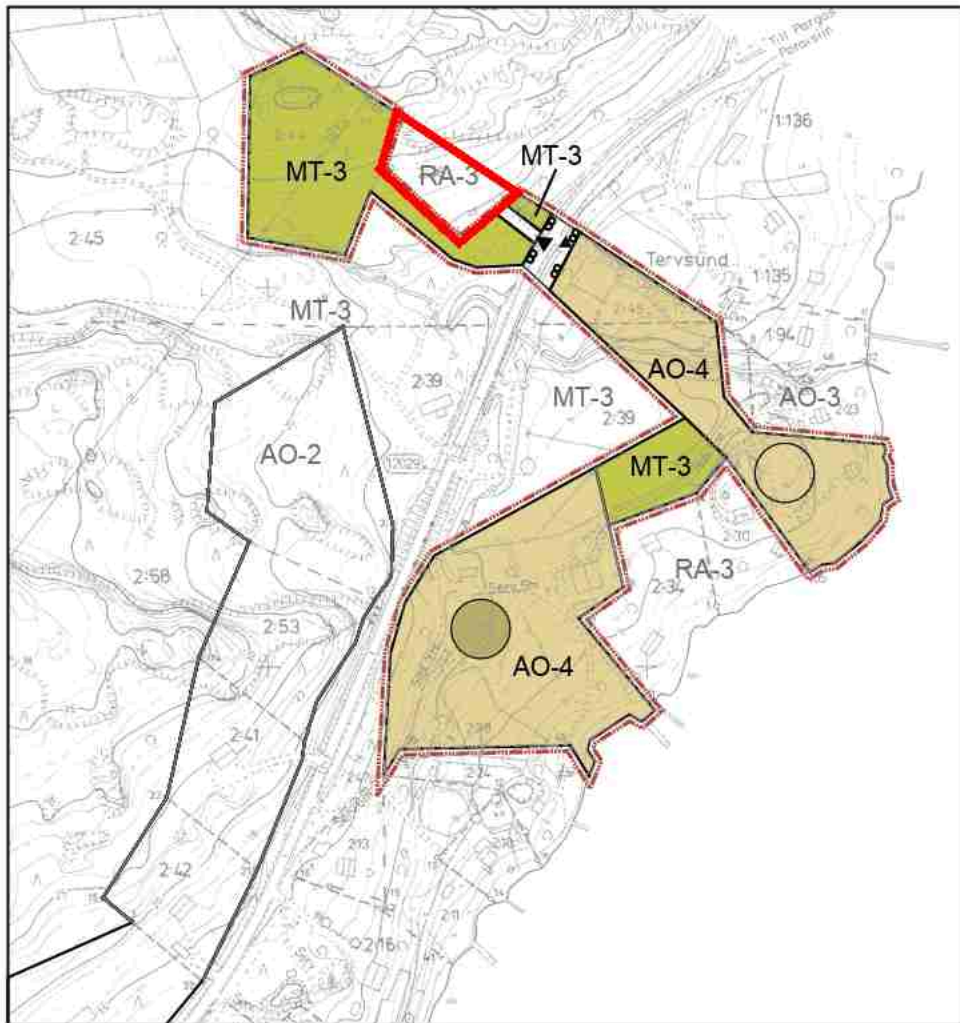
Tällä tunnoksella varustetun alueen jätevesien käsittelytapa: Muut jätevedet kuin WC-vedet on käsiteltävä imeyttämislaitteistossa ja WC-vedet kerättävä suljettuun säiliöön edelleen käsiteltäviksi. Käsitely voi tapahtua myös muulla vastaavalla, vähintään saman puhdistustehon omaavalla tavalla. Kuivakäymäläjätteen osiaan kompostoida, siten ettei siitä aiheudu ympäristölle haittaa.

Siffran anger kvarterets största tillåtna antal byggnadsplatser.

(2)

Luku joka osoittaa korttelialueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.





### **AO-4 Erillispientalojen korttelialue**

Rakennuspaikka sisältää rantaa. Alue on tarkoitettu ympärivuotiseen asumiseen. Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden pientaloasunnon. Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosala 200m<sup>2</sup> jos rakennuspaikka on vähintään 5000m<sup>2</sup>, 180 m<sup>2</sup> jos rakennuspaikka on alle 5000 m<sup>2</sup> ja 120 m<sup>2</sup> jos rakennuspaikka on alle 2000 m<sup>2</sup>. Päärakennusten on sopeuduttava maaseutumaiseen ympäristöön.

### **MT-3 Maa- ja metsätalousalue**

Alueella saa rakentaa varastorakennuksia, jotka liittyvät maatalouteen. Muu rakennusoikeus on kiinteistökohtaisesti siirretty A-, RA-, TY- ja AL-alueille.

Osayleiskaavamuutos (2007) ei kata suunnittelualueita

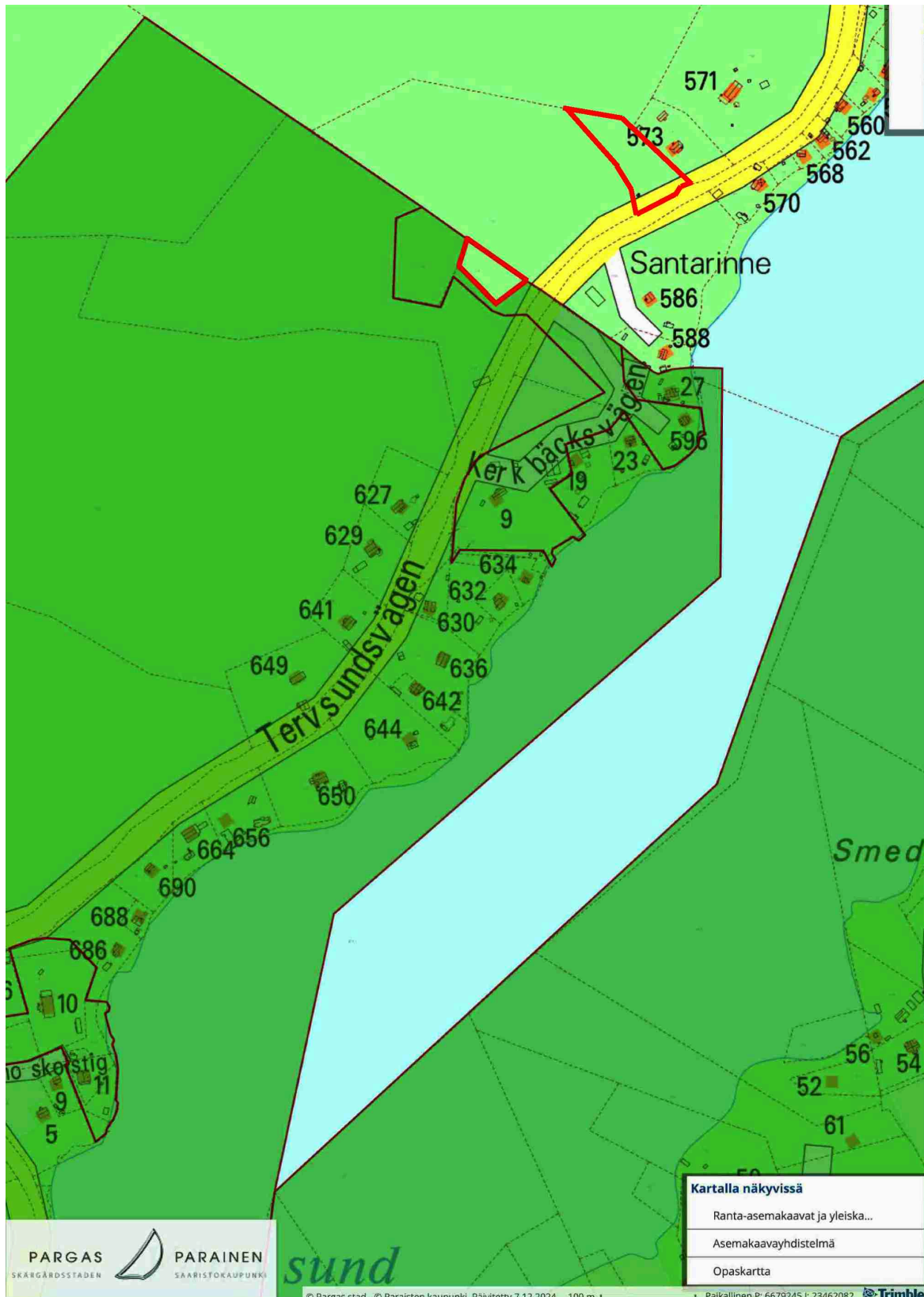
### 2.1.3 RANTA-ASEMAKAAVA

Vånon puolella sijaitseva kiinteistö 2-36 ei kuulu Vånon ranta-asemakaava-alueeseen. Suunnittelualueella ei ole ranta-asemakaavaa.

Osayleiskaavamuutosalue 2007

Vånon ranta-asemakaava-alue

Santarinteen ranta-asemakaavan alueet rajattu punaisella



## 2.2 KANTAKIIINTEISTÖSELVITYS

Koska laadittavassa ranta-asemakaavassa yleiskaavoittamattomaan Tervsundetin kylään syntyy yksi rakennuspaikka, tarvitaan sitä koskeva kantakiinteistöselvitys.

Alueella on vuoden 2015 yleiskaavahanketta varten teetetty kantatilaselvitys käyttäen kahta leikkausajankohtaa; 1.7.1959 ja 15.10.1969.

Kiinteistönjalostus loma-asumista varten on alueella alkanut jo 1950-luvun puolella. Sama periaate ohjaa myös ranta-asemakaavoitusta.

Kantatilasta SANTARINNE 573-514-1-52 (X), rekisteröity 24.1.1953, lakannut 9.9.1965, maapinta-alaltaan 7,01 ha, on muodostettu voimassa olevat kiinteistöt:

445-514-1-3	Sommarvik
445-514-1-12	Santarinne
445-514-1-136	Santarinnemetsä
445-514-1-166	Koivuranta

Näistä Koivuranta 44-514-1-166 on kuitenkin muodostunut useista pienistä palasista ja jonka alun perin rakennettu osa (573-514-1-51) kuuluu toiseen kantakiinteistöön, eikä sitä näin ollen huomioida tässä 1959 kantatilaa rasittavana.

Muista kiinteistöistä kaksi on jo rakennettu ranta-alueella. Pinta-alaperusteista rakennusoikeutta ei siten enää ole jäljellä ko. kantatilan alueella, koska jo nyt pinta-alaa on käytetty noin 3,5 ha / rakennuspaikka. Lisäksi noin 160 m pitkistä rantaviivasta valtaosa olisi jo varattu loma-asumista varten.

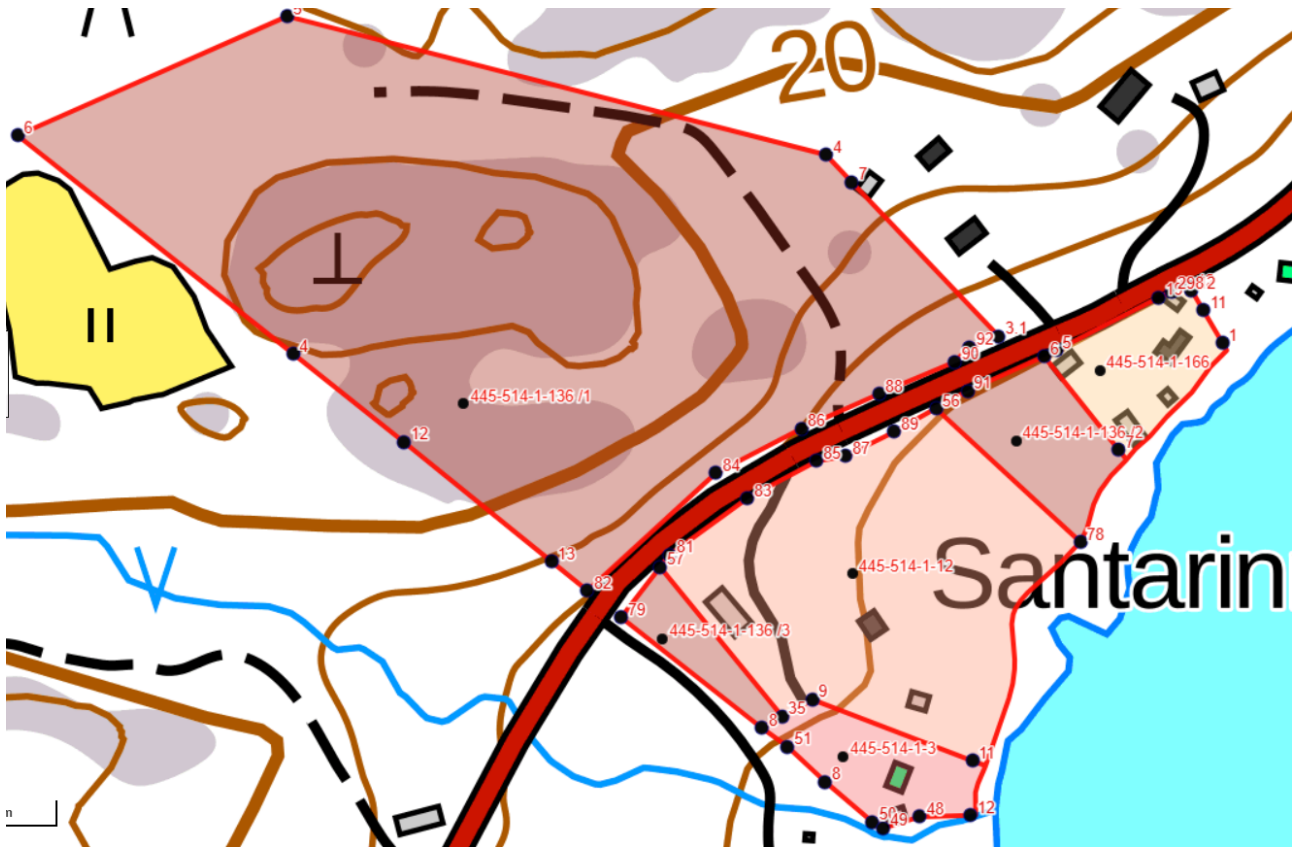
Edellytyksiä kokonaan uuden rakennusoikeuden synnyttämiseksi ei ole olemassa, jos tarkasteluajankohta on 50-luvun loppu.

Jos leikkausajankohtana on 19.9.1969, ei kiinteistöä Sommarvik 445-514-1-3 tarvitse huomioida, sillä se (573-514-1-52) on muodostettu 9.9.1965. Siinäkin tapauksessa rantaviivaa ei ole kuin noin 140 m.

Vaikka kantakiinteistöselvityksen tulokset estävät uusien rakennuspaikkojen luomisen, ne eivät estä tässä esitettyä yhden rakennuspaikan siirtämistä.

## 2.3 RAKENNUSJÄRJESTYS

Paraisten kaupungin uusi rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston 26.05.2025 hyväksymä. Se perustuu vuodenvaihteesta 2025 alkaen sovellettavaan rakentamislakiin.



## 2.4 RAKENNUSKIELTO

Vånön osayleiskaavan kattamalla eteläalueella (2-36) ei ole rakennuskieltoa.

Tervsundin yleiskaavattomalla pohjoisalueella (1-136) ei ole rakennuskieltoa.

## 2.5 POHJAKARTTA

Kartan tiedot perustuvat maanmittauslaitoksen digitaaliseen maastotietokantaan.

Kaavaa varten laaditaan mittausluokka 3 mukainen karttapohja, joka täyttää alueidenkäyttölaissa (2025) ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset, ja se hyväksytetään Paraisten kaupungin geodeetilla.

## 2.6 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa ja maanomistajia/yhteisomistajaryhmiä on yksi.

Suunnittelu ei koske kiinteistön 1-136 rakennuspaikan ulkopuolista aluetta tien yläpuolella eikä tien ja rannan välisiä alueita.

Kaava-alueen edessä olevan kiinteistön (445-514-876-1) Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterin rekisteriyksikkölaji on 'yhteinen vesialue'; se ei ole järjestäytynyt eikä sillä ole yhteyshenkilöä. Kaava-alueen kiinteistöillä on siihen osuus.

## 2.7 RAKENTAMISTILANNE

Kaava-alue rakentamatonta, eikä siellä ole suojeltuja rakennuksia tai rakennelmia:

<b>Våno</b>	<b>2-36</b>	rakentamaton, rakennusoikeus <b>RA-3</b>
<b>Tervsund Santarinne</b>	<b>1-136</b>	tien yläpuoli rakentamaton, ei rakennusoikeutta

## 2.8 LUONTO JA MAASTO

Vånon kylän puolella Tervsundvägenin alapuoliselle rantavyöhykkeelle on toteutettu nauhamaisesti maatalouden rakennuksia, asuntoja ja loma-asuntoja. Tervsundvägenin yläpuolinen lähialue on säilynyt pääosin maatalous- ja kallioisena metsäalueena.

Tervsundin kylän puolella Tervsundvägenin sekä ala- että yläpuolelle on toteutettu nauhamaisesti asuntoja ja loma-asuntoja. Suunnittelualueen kohdalla rakentaminen on kuitenkin toteutettu vain rantavyöhykkeelle ja Tervsundvägenin yläpuolinen alue on säilynyt kallioisena metsäalueena, jonka maaperä on kivennäismaata ja kalliokkoa.

### Luonnonympäristö

Luonnonympäristö kaava-alueella on suurelta osin rakentamatonta metsäaluetta, jota on käsitelty metsätalousmaana (uudishakkuita n. 15 v sitten). Varsinaisia uudistamistoimenpiteitä (kylvö- tai istutus-) alueella ei ole tehty. Metsät ovat suurelta osin nuorta tuoretta kangasmetsää, länsiosassa on myös käsiteltyä kalliometsää. Itäreunassa on kapea tuoreen lehdon kaistale. Tienvarsi on avointa ympäristöä. Alueella on muuntamo sekä metsätieura.

Terhi Korvenpää ja Lauri Erävuori / Sitowise ovat laatineet kiinteistön 1-136 osa-alueelle luontoselvityksen (raportti 28.12.2025 tausta-aineistona), jonka johtopäätökset on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Sen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, eikä siinä esitetä mitään kohtaa suojeltavaksi rakentamiselta.

### Suunnittelualueen maisema

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Rantavyöhykkeen suojapuusto on pääosin säilytetty.

Mereltä kaakosta Våno Sundetilta katsottuna suunnittelualue näkyy puustoisena, ja sen merkittävin maamerkki on yli 30 m korkea kallio (1-136), joka kuitenkin peittyy metsän sisään Tervsundvägeniltä katsottuna, niin kuin myös rantavyöhykkeen rakennukset.



Valokuva 1 Tervsundsvägenin liittymä; metsätie, muuntaja, itänaapuri



Valokuva 2 Näkymä Tervsundsvägeniltä; itänaapuri, bussipysäkit





Valokuva 3 Näkymä Tervsundsvägeniltä; itänaapuri, bussipysäkki



Valokuva 4 Näkymä rakennuspaikalta etelään; Tervsundsvägen, vesistö



## 2.9 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.

SITOWISE laati ranta-asemakaava-alueen luontoselvityksen kesällä 2025 (raportti 28.12.2025). Sen perusteella ranta-asemakaavassa ei ole tarpeen osoittaa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita (luo1), jotka jätettäisiin luonnonmukaisiksi.

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 konsultti 🍏 XX.XX.XXXX, ja se hyväksyttiin kaupungingeodeetti Daniel Backmannilla XX.XX.XXXX.

## 2.10 MUUT LÄHTÖKOHDAT

Santarinteen ranta-asemakaava-alueen maanomistajat ovat selvittäneet kaavan laadinnan edellytyksiä vuodesta 2021 alkaen.

Våno-Mielisholmin osayleiskaava (1993) / RA-3 'Loma-asuntoalue' (koskee kiinteistöä 2:36): "Alueen jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden vapaa-ajanasunnon, jonka suurin sallittu kerrosala on 200 m<sup>2</sup> jos rakennuspaikka, on vähintään 5000 m<sup>2</sup>; 120 m<sup>2</sup> jos rakennuspaikka on alle 5000 m<sup>2</sup>; ja 80 m<sup>2</sup> jos rakennuspaikka on alle 2000 m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia rakennusjärjestyksen mukaan. Rakennusten on sopeuduttava maaseutumaiseen ympäristöön."

Osayleiskaavan osoittama vähäinen, kesämökkiin viittaava rakennusoikeus ei mahdollista kiinteistön kehittämistä nykyaikaiseksi loma-asunnoksi. Rakennuspaikka on jäänyt yksin kun muu rakennusoikeus on osayleiskaavamuutoksella (2007) siirretty pois sen naapurikiinteistöiltä. Lähtökohta uudelle kaavalle onkin kehittää rakennuspaikkaa tarkentamalla sen sijaintia ja kerrosalaa.

Paraisten rakennusjärjestyksen (2025, 17.4 §) mukaan sisäsaariston RA-rakennuspaikan, jonka koko on 5000 m<sup>2</sup> tai enemmän, enimmäiskerrosala on 335 m<sup>2</sup>.

Alueelle tulee kiinteistökohtaiset vesi- ja viemäriratkaisut.

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

### 3 KEHITTÄMISTAVOITTEET

Neuvottelussa (07.08.2025) kaupungin kaava-arkkitehdin ja konsultin kesken todettiin seuraavat tavoitteet mahdollisiksi jalostaa kaavamuuтокseksi:

#### 3.1 YLEISET KEHITTÄMISTAVOITTEET:

Kehittämisen lähtökohtana on alueen nykyinen maankäyttö, maanomistajien kehittämisideat, Våno-Mielisholmin osayleiskaava (1993), sekä Paraisten kaupungin rakennusjärjestys (2025).

Rakennuspaikkojen lukumäärää ei lisäännä, yhtä vain siirretään. Sitä koskevat suunnittelumääräykset ajanmukaistetaan kesämökistä loma-asunnoksi, mitä tulee kerrosalaan ja sijaintiin.

Ranta-asemakaava siirtää Våno-Mielisholmin osayleiskaavan (1993) Vånon kylän kiinteistölle 2-36 osoittaman RA-3-korttelialueen 200 m itään Tervsundin kylän puolelle, kiinteistölle 1-136, josta lohkaistavan uuden rakennuspaikan (5000 m<sup>2</sup>) rakennusala sijaitsee  $\geq 150$  m päässä rantaviivasta.

Kiinteistöjako on ranta-alueella muuttunut suunnittelun aikaisen maakaupan takia. Kiinteistön 1-136 reunoihin on jäänyt kapeat jakojäännökset, joita kaavoitus ei koske.

Edellisen pohjalta ranta-asemakaava esittää seuraavaa:

#### **Kerrosala / RA-rakennuspaikka**

Päärakennus	max 200 k-m <sup>2</sup>	kerrosluku 1/2k I
Saunarakennus	max 30 k-m <sup>2</sup>	
Vierasmaja	max 25 k-m <sup>2</sup>	
Taloussrakennuksia	max 80 k-m <sup>2</sup>	maakellarit, autotallit, varastot, yms.
Erillinen savusauna	max 15 k-m <sup>2</sup>	
$\Sigma$	max 335 k-m <sup>2</sup>	

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





## 4 LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Valmisteluvaiheessa tutkittiin kaupungin kaava-arkkitehdin, maanomistajien ja heidän edustajiensa kanssa vaihtoehtoja, joiden pohjalta laadittiin useita kaavaluonnoksia. Maanomistaja hyväksyi luonnoksen (XX.XX.XXXX).

## 5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

Koska kaavamuuksessa rakennuspaikkojen lukumäärä tai vapaan rannan osuus ei muutu, ei sillä ole merkittäviä haittavaikutuksia. Koska Vånon osayleiskaavamuutoksella 2007 yksin jätetty erillinen toteuttamaton rakennuspaikka poistuu, metsä-alue yhtenäistyy, ja Tervsundin yhdyskuntarakenne täydentyy, on kaavan ympäristövaikutus positiivinen.

## 6 OSALLISET

Osallisia tässä kaavanmuutoksessa ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat
- Rajanaapurit
- Muut joiden asumiseen tai elämiseen kaava vaikuttaa merkittävästi
- Varsinais-Suomen Liitto
- Lounais-Suomen aluehallintovirasto
- Muut viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (AKL 62 §).

## 7 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

### 7.1 ALOITUS

- Maanomistaja on selvittänyt kaavan laadinnan edellytyksiä kesästä 2021 alkaen
- Kaavoitus käynnistettiin maanomistajien aloitteesta kesällä 2024
- AKL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin huhtikuussa 2025. Samalla laadittiin alustava kaavaluonnos
- Kaavoittajan ja kaavoitusarkkitehdin neuvottelu 02.06.2025
- Kaavan laadintaa jatkettiin palautteen perusteella kesällä 2025
- Kaavaehdotuksen asiakirjat toimitettiin ennen kaavan vireilletulosta päättämistä Paraisten kaupungille 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](http://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](mailto:rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi)

## 7.2 LUONNOSVAIHE

- Maanomistajat hyväksyivät kaavaluonnoksen XX.XX.XXXX

## 7.3 EHDOTUSVAIHE

Kaavaehdotus (XX.XX.XXXX) laadittiin luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä viranomaisneuvotteluiden ja luontoselvityksen pohjalta (SITOWISEm raportti 28.12.2025). 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 Lounais-Suomen aluehallintoviraston ja Varsinais-Suomen liiton kanssa järjestetään luontoselvityksen pohjalta vain tarvittaessa

## 7.4 HYVÄKSYMINEEN

- Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle ranta-asemakaavamuutoksen hyväksymistä
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan muutoksen
- Ranta-asemakaavamuutoksen voimaantulosta kuulutetaan kaupungin kotisivulla

## 8 LISÄTIEDOT

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

Konsultti  
**Aaro Söderlund** arkkitehti SAFA  
Arkkitehtitoimisto Aaro Söderlund Oy  
0400-857 099 [aaro@soderlund.fi](mailto:aaro@soderlund.fi)  
Näsbyvägen 192 21760 HOUTSKÄR

Esittelijä  
**Pasi Hyvärilä**  
Kaavoituspäällikkö  
Kaupunkikehitys  
Kaavoitus  
Paraisten kaupunki  
Rantatie 28 21600 Parainen  
+358404885918 [pasi.hyvarila@pargas.fi](mailto:pasi.hyvarila@pargas.fi)