

# Ailila

## ranta-asemakaava

---

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



23.5.2025

# AILILA RANTA-ASEMAKAAVA

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### 1. Johdanto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvittävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteissa [www.parainen.fi](http://www.parainen.fi) ja [www.pargas.fi](http://www.pargas.fi), sekä kaavoitusyksikön toimistolla, osoitteessa Rantatie 28, 21600 Parainen, koko kaavoituksen ajan.

### 2. Aloite ja suunnittelun tarve

Maanomistajalla on OAL 74 §:n mukainen oikeus laadittua ranta-alueelleen ranta-asemakaava.

### 3. Suunnittelualue

#### 3.1 Suunnittelualueen sijainti

Alue käsittää kiinteistön Ailila 445-485-2-269 Paraisten Lemlahdessa. Kaava-alueen pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 9150 m<sup>2</sup>. Rantaviivan pituus on 105 metriä.



Ailila ranta-asemakaava-alue sijaitsee Paraisten Lemlahden koillisosassa (punainen ympyrä).

### 3.2 Suunnittelualueen kuvaus

Kaava-alue käsittää ennestään rakennetun ja loma-asutuskäytössä olevan Aililan kiinteistön 2-269 kokonaisuudessaan. Kiinteistöllä on rakennettuna kaksi loma-asutusrakennusta sekä kaksi rantasaunaa. Lisäksi taustamaastossa on liiteri. Asuinrakennukset sijoittuvat 25 – 35 metrin etäisyydellä rannasta ja saunat 5 – 15 metriä rannasta.

Alueella kasvaa sekametsää, jossa vallitseva puulaji on mänty. Rantamaisema on peitteinen. Kiinteistön laituri on länsirajan kohdalla. Alueen maasto ilmenee kansikuvasta.

Kiinteistöä on siitä asti, kun se rakennettiin ollut koko ajan käytössä kahtena loma-asutuksen rakennuspaikkana, vaikka se muodostakin vain yhden kiinteistön.



Kaava-alueen kiinteistö Ailila 445-485-2-269.

### 3.3 Maanomistus

Ailila 2-269 on yksityisomistuksessa.

## 4. Tavoitteet

Lemlahden osayleiskaavaa laadittaessa nykyiset kahden loma-asunnon tontit olivat olemassa. Paraisilla noudatettujen ranta-alueiden yleiskaavojen laadintaperiaatteiden mukaan jokainen vanhastaan oleva loma-asunto on oikeutettu kiinteistöjaotuksesta huolimatta yhteen rakennusoikeuteen ja siihen kuuluva rakentamisen määrä. Aililan kiinteistön osalta Lemlahden osayleiskaavassa on tältä osin virheellisesti kahdelle loma-asunnolle osoitettu vain yksi rakennusoikeus/rakennuspaikka. Virhe on ilmeisesti jäänyt huomaamatta sen takia, että alue käsitti vain yhden kiinteistön, vaikka olevia loma-asuntoja oli kaksi ja nekin erillisomistuksessa.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on korjata yleiskaavan virhettä siten, että kiinteistölle Ailila osoitetaan kaksi rakennuspaikkaa.

## 5. Suunnittelutilanne

### 5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää alueidenkäyttölain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

### 5.2 Maakuntakaavoitus

Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021.

Ranta-asemakaava-aluetta ei koske erityismerkintöjä maakuntakaavassa.

### 5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa Lemlahden saaren osayleiskaava, joka on hyväksytty 1995. Yleiskaavassa on ranta-asemakaava-alueelle osoitettu yksi rakennusoikeus osana kolmen rakennusoikeuden loma-asuntoaluetta (RA3). Loma-asutusrakennuspaikalle saa rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti, kts kohta 5.5.



Ote voimassa olevasta Lemlahden saaren osayleiskaavasta. Aililan kiinteistö on RA3-alueen läntisin kiinteistö LV-y-alueen vieressä.

#### 5.4 Asemakaavoitus

Alueella ei ole asemakaavaa.

#### 5.5 Rakennusjärjestys

Paraisten kaupungin uusi rakennusjärjestys on hyväksytty 26.5.2025 ja siinä on seuraavat loma-asutusrakennuspaikkaa koskevat määräykset.

Sisäsaaristossa rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala on enintään 335 m<sup>2</sup>. Kun kyseessä on 5 000 m<sup>2</sup>:ä pienempi rakennuspaikka, on rakennusoikeus korkeintaan 8 % rakennuspaikan pinta alasta, mutta korkeintaan 335 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksihuoneistoisen vapaa ajanasunnon, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan ja yhden savusaunan sekä kolme muuta talousrakennusta. Päärakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 200 m<sup>2</sup>, saunarakennus 30 m<sup>2</sup> ja vierasmaja 25 m<sup>2</sup>. Lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia voidaan rakentaa enintään 80 m<sup>2</sup>. Sallitun kokonaiskerrosalan puitteissa rakennuspaikalle voidaan rakentaa erillinen savusauna kerrosalaltaan enintään 15 m<sup>2</sup>.

#### 5.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

## 6. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen selvitykset

### 6.1 Vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset,

sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Lisäksi ranta-alueiden vaikutusten arvioinnissa on huomioitava sinne kohdistuvat AKL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset. Laadittaessa ranta-asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä asemakaavasta muuten säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

## 6.2 selvitykset

Alueelle ei ole tarpeen tehdä erillisselvityksiä, koska koko kiinteistö on olemassa olevien loma-asuntojen piha-alueita.

## 6.3 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttaa täydennettynä korkeuskäyrillä.

## 7. Osalliset

Osallisia alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus osallistua kaavan laadintaan, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (OAL 62 §).

Osallisia ovat

- Alueen maanomistaja
  - Lähialueiden maanomistajat ja asukkaat
- Viranomaiset
- Lupa- ja valvontavirasto
  - Lounais-Suomen Elinvoimakeskus
  - Paraisten kaupungin kaavoitus-, kartta- ja rakentamisasioista

- vastaavat viranomaiset ja lautakunnat
- Varsinais-Suomen liitto
  - Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

## 8. Viranomaisyhteistyö ja aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) toimitetaan osallisille viranomaisille tiedoksi ja mahdollisia kommentteja varten. Kaupunki tiedottaa OAS:sta.
  - Kaavaehdotus laaditaan kesällä 2026.
  - Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeen mukaan lausunto viranomaisilta.
- Kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä, järjestetään mikäli tarpeen viranomaisneuvottelu (OAL 66 §, MRA 26 §).

## 9. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi sekä kaavaehdotus nähtäville ja lopulta kaava hyväksytyksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla osoitteessa [www.parainen.fi](http://www.parainen.fi). Lisäksi kaavan vireille tulosta kuulutetaan Paraisten Kuulutuksissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoituksen ajan kaupungin kotisivuilla. Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä Paraisten kaupungin kotisivuilla, osoitteessa [www.parainen.fi](http://www.parainen.fi).

Kaavaan liittyvä aineisto on nähtävillä hankkeen kotisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

## 10. Vuorovaikutus osallisten kanssa

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavakonsulttiin. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Siitä tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä info- ja keskustelutapaamisia osallisten kanssa.

## 11. Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja:

**Kaavan laatija Sten Öhman**  
MAANMITTARI ÖHMAN/OY SJÖKULLA AB  
Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari  
Puh. 044 2530464  
[sten.ohman@netsten.fi](mailto:sten.ohman@netsten.fi)

**Kommentteja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta**

---

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan alistaa Lupa- ja valvontavirastolle neuvotteluja varten, mikäli osallinen ei katso sitä riittäväksi.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavissa Paraisten kaupungin kaavoitusyksiköltä tai kaavan laatijalta.