

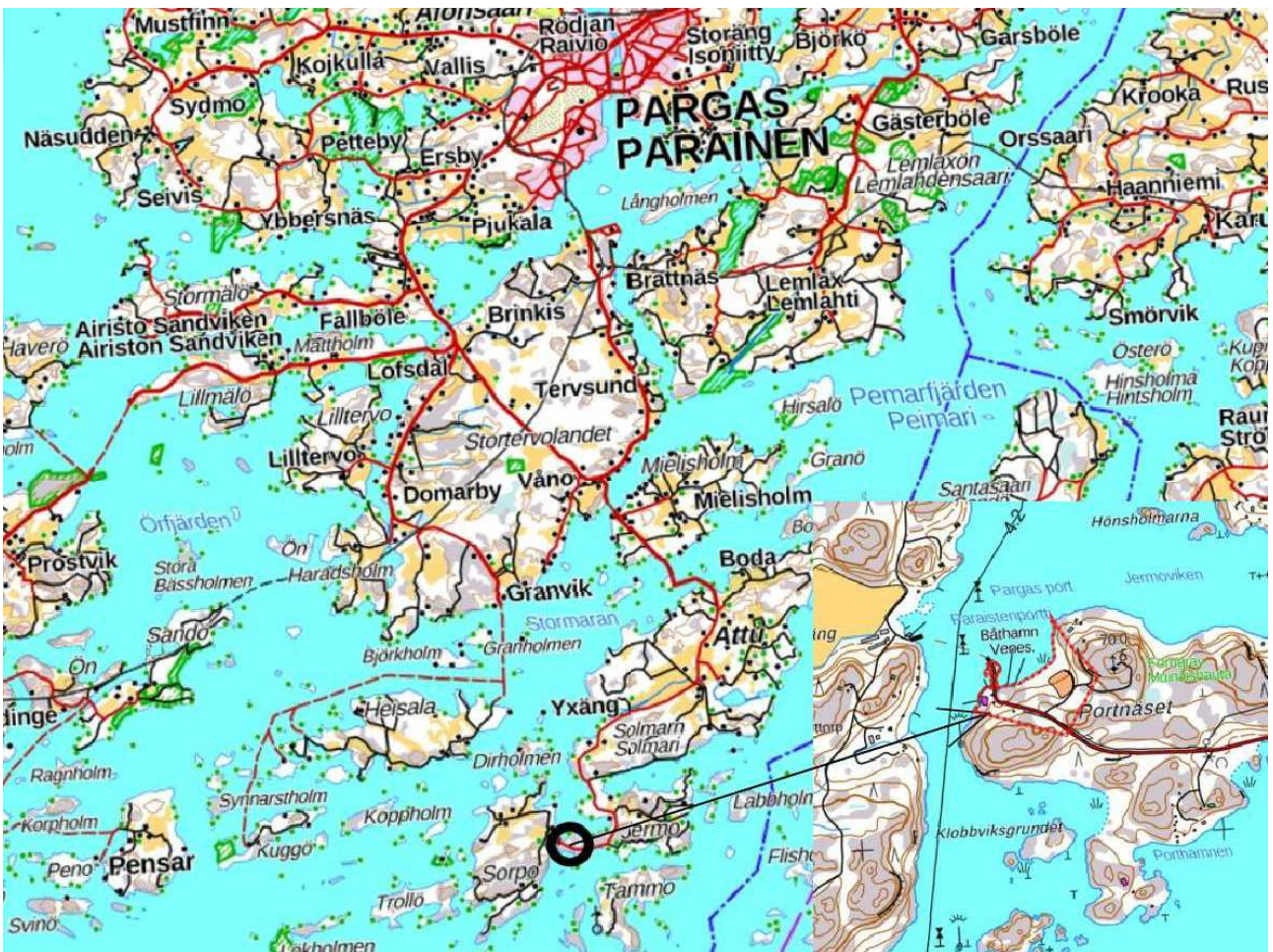
# PARAINEN, PARAISTEN PORTTI, RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 17.04.2024

Aloite

Aloitteen kaavoittamiseen on tehnyt maanvuokraaja / maanhankinnasta esisopimuksen tehnyt yritys.

Suunnittelualue



Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Paraisilla Jermon saarella noin 17,5 kilometriä linnuntietä etelään Paraisen keskustasta. Ranta-asemakaavan muutos laaditaan tilalle 445-431-1-107, osalle tilaa 445-431-1-161 sekä maantievalueelle.

Suunnittelualan koko on n. 3,7 ha.



Ilmakuva alueista

### Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosin metsäistä ja kallioista ranta-alueita. Länsi-kaakkoisosan kallio nousee jyrkästi rannalta ylös.

Itä-koillisosassa on venesataman paikoitusalue, jonka sivuitse on tieyhteys Atuntielle. Samaa tietä käyttää kaavamuutosalueen koillispuolella oleva loma-asuntojen alue. Paikoitusalueen ja rannan väli on tasaisempaa rantakasvillisuutta, kuten tervaleppää ym.

Alueella on ravintola ja siihen liittyviä tukirakennuksia ja laitureita. Lossirannan yhteydessä on polttoaineen myyntipiste.



Ranta-alue laiturilta kuvattuna



Ranta-alue



Kuvia kalliolta merelle päin



Alueen metsää



Parkkipaikka

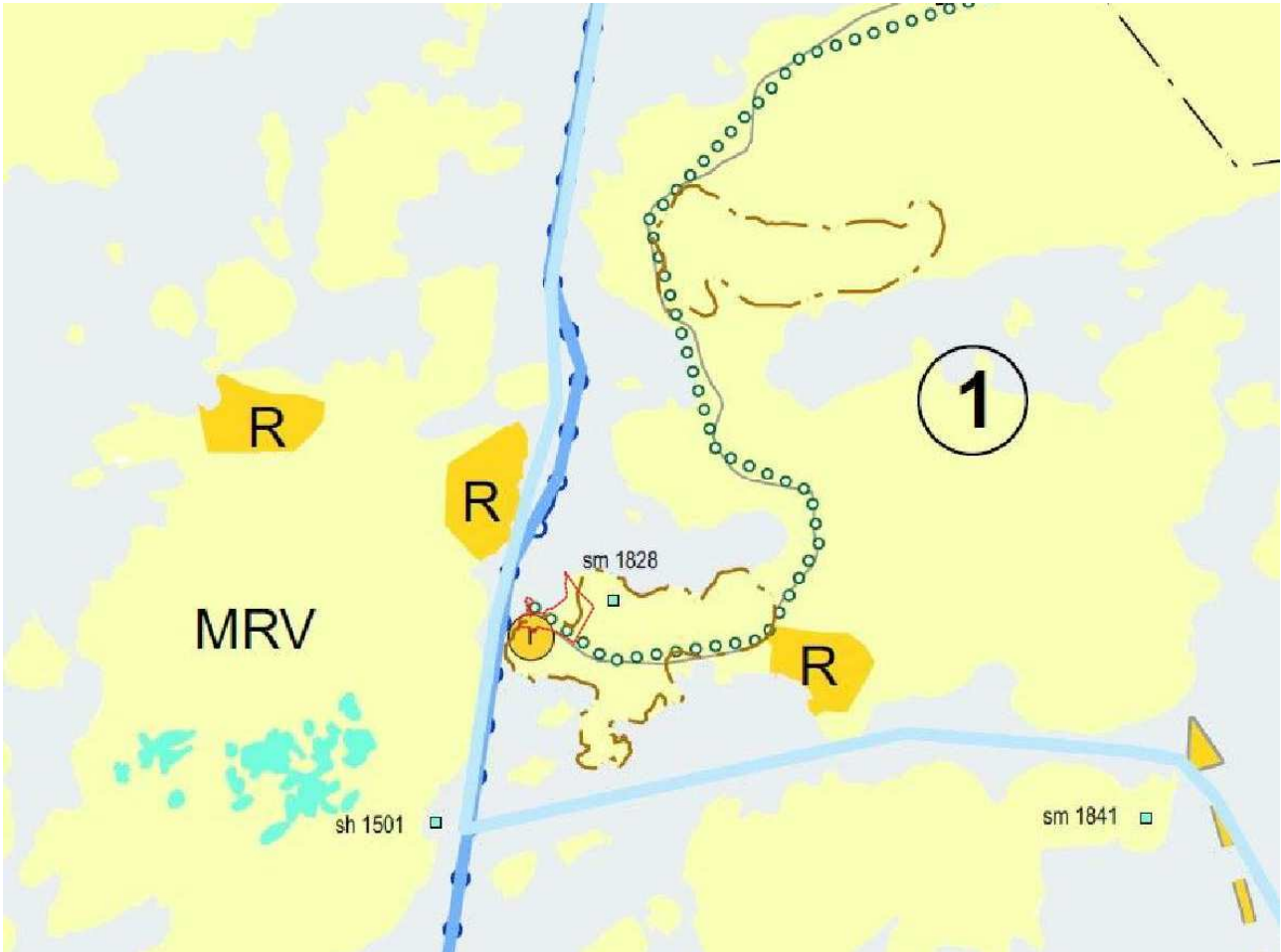


Atuntie ravintolan suuntaan



## Suunnittelutilanne

### Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmä



**Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä**  
Kaavakarttaa päivitetty:  
- 7.12.2022 korjattu "uusi eritasollittymä" -merkintä vastaamaan hyväksytyn kaavan merkintää  
- 7.12.2022 muutettu kaavan referenssimittakaavaa paremman luettavuuden vuoksi  
- 3.2.2023 korjattu Loimaa-Humppila välin ratalinjan topologiavirhe

Vahvistetut/ hyväksytyt maakuntakaavat Varsinais-Suomessa:  
E18-moottoritien vaihemaakuntakaava, vahvistuspäätös 25.9.2002 (korvautunut Salon seudun maakuntakaavalla)  
Turun kaupunkiseudun maakuntakaava, vahvistuspäätös 23.8.2004  
Salon seudun maakuntakaava, vahvistuspäätös 12.11.2008  
Salo-Loija -oikoradan vaihemaakuntakaava, vahvistuspäätös 4.12.2012  
Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Väki-Suomen maakuntakaavat, vahvistuspäätös 20.3.2013  
Tuulivoimavaihemaakuntakaava, vahvistuspäätös 9.9.2014  
Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, hyväksytyt maakuntavaltuustossa 11.6.2018  
Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava, hyväksytyt maakuntavaltuustossa 14.6.2021

0 2,5 5 10 15 20 km  
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

### Ote Maakuntakaavayhdistelmästä

Pääosa alueesta on merkinnällä:

MRV

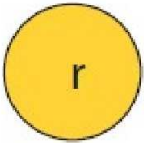
### "MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (LAVMK)

Maa- ja metsätalousvaltainen 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.”

Suunnittelumääräyksenä on: ”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”.

Suunnittelualueen länsireunan rannassa on retkeily- ja matkailutoimintojen kohde R:



#### ”RETKEILY- JA MATKAILUTOIMINTOJEN ALUE / KOHDE (LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.”

Suunnittelualueen itä- ja eteläreunaa rajaa alue merkinnällä:



#### ”ARVOKAS GEOLOGINEN MUODOSTUMA (LAVMK)

Merkinnällä osoitetaan geologisesti arvokkaat harju-, kallio- ja moreenimuodostumat, tuuli- ja rantakerrostumat sekä kivikot

SUOJELUMÄÄRÄYS: Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueella sijaitsevan, geologisesti arvokkaan muodostuman suojeluun ja hoitoon.”

Atuntien varressa on ohjeellinen ulkoilureitti:



#### ”OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK)

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa. ”

Suunnittelumääräyksenä on: ”Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.”

#### Mitoitus

Alue kuuluu mitoitusluokkaan 1, 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40%. Mitoitus ei koske retkeily- ja matkailutoimintojen alueita.

## Ranta-asemakaava



Ote ranta-asemakaavasta

Alueella on voimassa ranta-asemakaava "Strandplan för Jermo - Tammo 1:7, 1:2000", fastställd/vahvistettu 28.04.1982. Kaavassa suunnittelualue on pääosin aluetta venesatamalle ja satamalaitoksille LV:

"LV

OMRÅDE FÖR BÅTHAMN OCH "MARINA" -ANLÄGGNING. PÅ OMRÅDET FÅR ANLÄGGAS BÅT-BYGGOR SAMT UPPFÖRAS NÖDIGA BYGGNADER FÖR MARINAN. VINTERFÖRVARING AV BÅTÅR TILLÅTES PÅ OMRÅDET. PÅ OMRÅDET BÖR ANVISAS BÅT- OCH BILPLATS FÖR STRANDTOMTERNA PÅ TAMMO OCH DE I PLANEN INGÅENDE FEM HOLMARNAS SÅLUNDA, ATT FÖR VARJE BYGGNADSPÅS ANVISAS 1 BÅT- OCH 1 BILPLATS. FÖR NÄRLIGGANDE ÖARS BEHOV BÖR PÅ OMRÅDET RESERVERAS ETT TILLRÄCKLIGT ANTAL BÅT- OCH BILPLATSER FÖR UTHYRING.

(Alue venesatamalle ja satamalaitoksille. Alueelle voidaan rakentaa venerakennuksia ja satamaan tarvittavia rakennuksia. Alueella sallitaan veneiden talvisäilytys. Alueelle tulee osoittaa vene- ja autopaikkoja Tammon alueen rantatonteille, sekä suunnitelmaan sisältyville viidelle saarelle vene- ja pysäköintipaikkoja siten, että jokaista rakennuspaikkaa kohden 1 vene- ja 1 autopaikka. Lähialueen saarien tarpeisiin on varattava riittävä määrä vuokrattavia vene- ja autopaikkoja.)"

Alueen eteläreunaa rajaa Atuntie, jonka määräyksenä on:

"LYS ALLMÄN VÄG MED TILLHÖRANDE SKYDDS- OCH FRISIKTSOMRÅDEN.  
(Yleinen tie siihen liittyvine suoja- ja näkemäalueineen.)"

Ravintolan alue ja lossilaituri on merkinnällä:

"LSk HAMNOMRÅDE INLÖSES AV KOMMUNEN.  
(Kunnan lunastama satama-alue.)"

Alueen itäreuna on aluetta Metsätalousaluetta M:

"M SKOGSBRUKSOMRÅDE. KALHUGGNING OCH LANDSKAPSFÖRVANDSKANDE ÅTGÄRDER ÄR FÖR-  
BJUDNA.  
(Metsätalousalue. Avohakkuut ja maisemaa muuttavat toimenpiteet on kielletty.)"

Atuntien eteläpuolella oleva paikoitusala on merkitty suojealueeksi SL:

"SL NATURSKYDDOMRÅDE.  
OMRÅDET SKALL BEVARAS I NATURTILLSTÅND.  
(Luonnonsuojealue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena)"

Venesatama-alueen kulkee ajoyhteys suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevalle loma-asuntojen korttelialueelle:

"ajo KÖRFÖRBINDELSE INOM OMRÅDET.  
(Tieyhteys alueen sisällä.)"

Kaavassa aluetta koskevat seuraavat erinäiset määräykset:

"PÅ BYGGNADSPÅTTS FÅR UTAN BYGGNADSNÄMNDENS TILLSTÅND ENDAST SÅDAN TRÄAWERKNING UTFÖRAS  
SOM ÄR NÖDVÄNDIG FÖR TOMTERNAS BEBYGGANDE.  
(Rakennuspaikalla voidaan suorittaa ilman rakennusvalvonnan lupaa ainoastaan tonttien rakentamiseen tarvittavaa  
puun kaatoa.)

BYGGNADERNA BÖR OM MÖJLIGT PLACERAS SÅ ATT SCHAKTNING OCH UTFYLLNAD INTE ÄR NÖDVÄNDIG.

(Jos mahdollista, rakennukset tulee sijoittaa siten, että maaston leikkaus ja täyttö ei ole tarpeellista.)

BYGGNADERNA BÖR TILL MATERIAL OCH FÄRG HARMONIERA MED DEN OMGIVANDE NATUREN. TAKTÄCK-  
NINGSMATERIAL FÅR EJ VARA REFLEKTERANDE.

(Rakennuksessa tulisi olla materiaalit ja värit, jotka ovat sopusoinnussa ympäröivän luonnon kanssa. Kattomateriaalit  
eivät saa olla heijastavia.)

ALLT AVLOPPSVATTEN BÖR I PRINCIP RENAS FÖRE UTSLÄPP. RENINGSMETOD BÖR I VART FALL GODKÄNNAS AV  
DE KOMMUNALA HÄLSOVÅRDSMYNDIGHETERNA.

(Kaikki jätevedet tulee puhdistaa ennen purkamista. Puhdistusmenetelmän tulee olla kunnan terveystieteiden hyväksyntä.)

BRUNNAR OCH RENINGSANLÄGGNINGAR FÅR ANLÄGGAS PÅ SKOGSBRUKS- OCH SAMNYTTJOOMRÅDEN.

(Kaiivot ja puhdistamot voidaan rakentaa metsätalous- ja yhteiskäyttöalueille.)

BRANDSKYDDET BÖR UPPFYLLA MYNDIGHETERNAS KRAV.

(Palosuojausten tulee täyttää viranomaisten vaatimukset.)”

## Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuuston on hyväksynyt Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen 12.05.2020 ja se on astunut voimaan 26.06.2020.

## Aluetta koskevat selvitykset

Alueelle on laadittu luontoselvitys, "Paraistenportin alueelle suunnitellun kaavamuutosalueen luontoarvojen perusselvitys 2023". Suomen Luontotieto Oy 25/2023, Jyrki Matikainen. Selvityksessä ei ole todettu alueella luontoarvoja.

## Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet

Suomen ympäristökeskuksen oppaan "Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla" mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus suunnittelualueella on +2,45 N2000, johon lisätään rakennuspaikasta aiheutuvat olosuhdelisät, mm. aaltoiluvara.

## Pohjakartta

Alueelle on laadittu 2023 maankäyttö- ja rakennuslain ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset täyttävä pohjakartta 1:2000 (Maanmittauspalvelu Peltö-Timperin ky). Karttaa tullaan täydentämään vesijättömaan lunastuksen osalta.

## Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta rannan ravintolan kiinteistöä, jonka omistaa Paraisten kaupunki sekä valtion omistamaa Atuntien tiealuetta.

## Kaavatyön tavoitteet

Tavoitteena on kehittää aluetta matkailupalveluiden alueena ja sijoittamalla alueelle lisärakentamista maisema ja maasto huomioiden. Alueen merellinen luonto ja kalliomaasto asettavat alueen käytölle haasteita, joita ranta-asemakaavan muutoksella pyritään ratkaisemaan. Tavoitteena on sijoittaa uusi rakentaminen alueelle siten, että mahdollisimman suuri osa puustosta on mahdollista säilyttää ja sijoittaa uudisrakentaminen maaston muokkausta välttämättä.



## Kaavatyön vaikutusten arviointi

Kaavatyön vaikutusten arvioinnissa vertailukohtana voidaan pitää sitä, että alueella ei tapahdu muutoksia. Tällöin rakentamista säätelee vanha ranta-asemakaava.

Ranta-asemakaavan muutosta valmisteltaessa arvioidaan muutoksesta aiheutuvia vaikutuksia:

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset maisemakuvaan
- vaikutukset luonnonympäristöön (luonnonoloihin)
- vaikutukset ympäristön turvallisuuteen ja viihtyisyyteen

## Osalliset

Osallisia ovat kaavoitettavan maa-alueen maanomistaja, rajanaapurit, kaupungin asukkaat sekä muut alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt sekä viranomaiset.

Viranomaiset ja lausunnonantajat: Kaupungin eri hallintokunnat, Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus sekä sähkönjakeluyhtiö osallistuvat kaavatyöhön omien toimialojensa osalta.

Kaavatyön aloittamisesta ilmoitetaan sanomalehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

## Kaavatyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

1. Kaavan laatija selvittää lähtökohdat ja perustiedot sekä valmistelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja ranta-asemakaavaluonnoksen, jotka rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy.

- Ranta-asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutetaan
- Järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineisto sekä ranta-asemakaavaluonnos ovat nähtävillä Paraisten kaupungin verkkosivuilla.
- Kaupunkilaiset ja osalliset voivat esittää mielipiteen suullisesti tai mielellään kirjallisesti, yhteystiedot ovat tekstin lopussa
- Luonnoksesta pyydetään lausunnot

2. Kaavan laatija valmistelee ehdotuksen hyväksytyn luonnoksen pohjalta

- Saatujen mielipiteitten jälkeen valmistellaan ranta-asemakaavamuutosehdotus, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy nähtäville asetettavaksi.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavilta viranomaisilta lausuntoja nähtävilläolon yhteydessä

3. Lausuntojen ja mielipiteiden vuoksi tehdään mahdolliset muutokset ehdotukseen

- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu

**4. Mielenpitoet ja kaavoittajan vastineet niihin käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa**

**5. Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy ehdotuksen**

**6. Kaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.**

- Nähtävällepanosta kuulutetaan. Kuulutus julkaistaan kaupungin kotisivuilla ja kaupungin käyttämissä ilmoituslehdissä.
- Materiaali on esillä Parainen kaupungin verkkosivuilla
- Nähtävilläolokautena kaupunkilaiset ja osalliset voivat jättää kirjallisen muistutuksen

**7. Rakennus- ja ympäristölautakunta käsittelee mahdolliset muistutukset ja niihin valmistellaan perustellut vastineet ja tehdään mahdollisia muutoksia ehdotukseen.**

- Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn mielenpitoeseen.
- Lautakunta ehdottaa kaavan hyväksymistä kaupunginhallitukselle ja edelleen -valtuustolle.

**8. Kaupunginhallitus hyväksyy ehdotuksen**

**9. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavamuutoksen**

- Kaavan hyväksymistä koskevasta päätös asiakirjoineen toimitetaan MRA 94 §:n mukaisesti ELY-keskukseen
- Kaavan hyväksymistä lähetetään tieto niille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä pyytäneet.
- Kaupunki lähettää voimaan tulleen asemakaavan MRA 95.2 §:ssä mainituille tahoille. Kaupunki lähettää Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoituksen kaavan voimaantulosta.

**10. Kaava saa lainvoiman**

- Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin kotisivuilla.
- Kaavan hyväksymistä koskeva päätös ja kaava-asiakirjat lähetetään MRA 94§:n mukaisesti viivytyksettä heti kaavan hyväksymisen jälkeen Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kirjaamoon kirjaa-mo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
- Kaava tulee voimaan kuulutuksella kaupungin kotisivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydennetään tarpeen mukaan kaavan valmistelun kuluessa. OAS:n viimeisin versio on luettavissa kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

## YHTEYSTIEDOT

Kaavatyön aloittamisesta ilmoitetaan Paraisten Kuulutuksissa tai ÅU:ssa ja Turun Sanomissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Mielipiteet ja muistutukset sähköpostiosoitteeseen

**rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi**

tai postitse osoitteeseen **Paraisten kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta, Rantatie 28, 21600 Parainen.**

## KAAVOITUKSEN YHTEYSHENKILÖINÄ TOIMIVAT:

### **Kaavoittaja**

Jenni Tuuli

040 350 4515

etunimi.sukunimi@parainen.fi

### **PARAISTEN KAUPUNKI**

Rantatie 28, 21600 Parainen

Puh. 02 458 5700

parainen@parainen.fi

www.parainen.fi

## KAAVAN LAATIJANA TOIMII:

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

Tarmo Mustonen, arkkitehti SAFA

Lehmustie 27 A 16-17, 20720 Turku

02-2424 963

etunimi.sukunimi @ark-mustonen.fi

www.ark-mustonen.fi