
MUISTIO

Paraisten kaupunki

Tammon ranta-asemakaava

VIRANOMAISNEUVOTTELU, (aloitusvaihe)

Aika: 17.4.2019, klo 10:00 – 11.00

Paikka: Varsinais-Suomen ELY –keskus, Itsenäisyydenaukio 2, Turku

Osallistujat: Kirsti Virkki, Varsinais-Suomen ELY -keskus
Leena Lehtomaa, Varsinais-Suomen ELY -keskus
Eija Suna, Turun museokeskus
Riikka Mustonen, Turun museokeskus
Turkka Michelsson, Paraisten kaupunki

[REDACTED]
Esko Tamminen, Lexia Oy (maanomistajan asiamies)
Timo Korhonen, ARK Takala Oy
Jyrki Matikainen, Suomen Luontotieto Oy
Jouni Kiimamaa Sweco Ympäristö Oy
Petri Hautala, Sweco Ympäristö Oy

Avaus

Kokouksen avaus. Osallistujien esittäytyminen. Todettiin, että Virkki toimii puheenjohtajana ja Hautala laatii muistion.

Todettiin, että osallistujille on toimitettu sähköpostilla neuvotteluaineisto (OAS liitteineen, alustava kaavaluonnos) ja alustava asialista.

Kokouksen asiat

1. Alustus

Hautala esitteli kaavan laadintaan liittyvät tehdyt alkuvaiheen tehtävät ja kaavan laadinnan lähtökohdat osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti:

- Alueen sijainti, suunnittelualueen ulottuvuus
- maanomistus ja maanomistajan tavoitteet
- kaavoitus- ja rakentamistilanne

- perusselvitykset ja kaavan pohjakartta
- liikenne ja yhdyskuntatekniikka
- luonnonolot
- rakennusoikeuden mitoitusnormit ja mitoitusperusteet sekä niiden mukainen rantarakennusoikeuden määrä

Todettiin OASin mitoitusperusteiden ja lähtötietojen mukaisesti laadittu alustava kaavaluonnos.

2. Viranomaisten kommentit

Neuvottelua jatkettiin viranomaiskommenteilla perustuen OAS:aan ja alustavaan kaavaluonnokseen.

2.1 Rakennusoikeuden mitoitus, vapaa ranta ja rakennuspaikkojen sijoittaminen

Kaupunki / Michelsson: Totesi rakennuspaikkoja olevan huomattavasti enemmän kuin Ålön osayleiskaavassa. Pinta-alaperusteista rakennusoikeudenmitoitusta käytetty yleiskaavoissa Paraisilla. Kaupunki / Michelsson lisäys 8.5.2019; "... kuin Ålön osayleiskaavassa, jossa käytettiin pinta-alaperusteista rakennusoikeudenmitoitusta. (muissa osayleiskaavoissa on saatettu käyttää rantaviivaperusteista tai pinta-alaperusteista). Ålön kaava-alueelle on laadittu yksi ranta-asemakaava, siinä rakennuspaikkamitoitus on Ålön kaavan mukainen."

Hautala tiedusteli laadittujen ranta-asemakaavojen mitoitusperusteita. Michelsson totesi niiden mitoituksen perustuvan rantaviivamitoitukseen.

ELY / Virkki: Totesi isoissa saarissa rakennusoikeuden mitoitusperusteena käytettävän yleisesti rantaviivamitoitusta. Totesi maakuntaliiton / Nurmi sähköpostilla (15.4.2019) lähettämän kannanoton, jossa viitataan maakuntakaavan mitoitusnormeihin sekä vapaan rannan vaatimukseen ja luontoarvojen vuoksi suositellaan noudattamaan maakuntakaavan alarajaa mitoituksessa.

Keskusteltiin vapaan rannan muodostumisesta ja rakennuspaikkojen sijoittelusta alustavan kaavaluonnoksen pohjalta:

- Virkki totesi seuraavaa: Pohjoisranta on jyrkkä ja tämä on syytä ottaa huomioon rakennuspaikkoja mitoittaessa ja osoitettaessa. Lisäksi vapaan rannan määrä ja muodostuminen tulee todeta kaavaselostuksessa. Totesi vapaan rannan muodostumisen periaatteet eli riittävän pitkät rannanosat, jotka ovat myös rantautumisen ja vapaan rannan käytön kannalta katsottuna hyviä ja että rakennuspaikat osoitettava yhtenäisiin kortteleihin mahdollisuuksien mukaan. Otti puheeksi itärannan yksittäisen rakennuspaikan sijainnin. ELY / Virkki lisäys 8.5.2019; "Erityisesti itärannan rakennuspaikka on vapaan rannan

ja virkistyskäytön kannalta ongelmallinen, koska sen sijainti estää pääsyn niemen kärkeen. Myös vapaata rantaa jäisi pidempi yhtenäinen pätkä ilman ko. rakennuspaikkaa.”

- Totesi myös, että rakennuspaikkojen ei tule olla tarpeettoman leveitä rannan suunnassa tai laajoja muutenkaan.
- Hautala totesi, että tämän hetken laskennan mukaan vapaata rantaa on noin 50 % – 60 % riippuen yhtenäisen vapaan rannan pituuden vähimmäismääritelmästä (100 vai 200 metriä). Lisäksi totesi, että alustavan luonnoksen rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu pohjoisrannan jyrkät ja jyrkänneiset rannanosat sekä etelärannan osalta luonnonsuojelualue.

Todettiin, että luonnonsuojelualueen vuoksi etelärannan rakennuspaikat eivät ole yhtenäisenä alueena.

2.2 Luontoarvot

Lehtomaa totesi seuraavaa: Alustavan luonnoksen mukainen tilanne yleisesti ottaen hyvä suojelupäätöksen kannalta. Rakennuspaikkojen määrä huomioiden suojelualueelle muodostuu kulutuspainetta, vaikka rakentamista ei ko. alueella olekaan. Luontoarvojen osalta tärkein on Pikkuapollo ja sen elinympäristön huomioiminen ja turvaaminen kaavassa. Tähän liittyen tulisi olevia selvityksiä täydentää kartoittamalla luontotyypit GPS -mittauksena.

Keskusteltiin edellä todetun perusteella hoito- ja käyttösuunnitelman laatimisesta. Todettiin, että maanomistajan ja Matikaisen kanssa on keskusteltu asiasta ja että maanomistajan tavoitteena on laatia ko. suunnitelma niin, että se myös luovutettaisiin alueen tuleville rakennuspaikan omistajille. Hoito- ja käyttösuunnitelman sisältöön liittyen Lehtomaa lupasi olla yhteydessä Metsähallitukseen. Todettiin, että suunnitelmien mukaan Matikainen käy maastossa ensimmäisen kerran toukokuun alussa.

Todettiin että olemassa olevien selvitysten mukaan saaren pohjoisosassa ei ole erityisiä luontoarvoja.

Lehtomaa totesi, että rauhoituspäätöksen mukaista aluetta ei ole merkitty maastoon.

Lehtomaa mukaan luonnonsuojelualueen rajausta ei voi pienentää pinta-alaltaan, vaikka luontoselvitysten perusteella voitaisiin perustella, mutta rajauksen tarkennukset mm. rakennuspaikkojen ympärillä ovat mahdollisia.

Mahdolliset rakennuspaikkojen luontoarvot voidaan kaavassa osoittaa osa-aluemerkinnöin ja kaavamääräyksin. Lehtomaa totesi, että rakennuspaikkojen luontoarvot tulee huomioida rakennuslupavaiheessa.

2.3 Rakennukset ja muinaismuistot

Suna totesi, että alueen rakennuskannasta ei ole museolla inventointitietoja. Hautala totesi, että on toimittanut Sunalle tiedon sähköpostilla valokuva-aineistosta (kaupungilta saatuja valokuvia), joka on ollut ladattavissa Swecon palvelusta. Hautala totesi lataavansa aineiston uudelleen. Lisäksi Matikainen kuvaa rakennukset luontoselvitysten maastokäyntien yhteydessä. Museo voi kommentoida asiaa em. aineistojen perusteella.

~~Michelsson totesi, että rakennuksiin liittyen on tehty selvityksiä Ålön osayleiskaavan laadinnan yhteydessä. Tällöin Michelsson oli ehdottanut luonnonsuojelualueella saaren länsiosassa olevan huonokuntoisen rakennuksen purkamista. Kaupunki / Michelssonin ehdotus asian kirjaamiseksi 8.5.2019; "Michelsson totesi, että Ålön osayleiskaavan laadinnan yhteydessä luonnonsuojelualueella saaren länsiosassa olevaa vanhaa rakennusta pidettiin niin huonokuntoisena, että sillä ei ole arvoja. Korvaava rakennuspaikka osoitettiin uutena rakennuspaikkana rannalla ja huonokuntoinen rakennus edellytettiin purettavaksi."~~

Mustonen totesi, että alueelta ei ole tietoa muinaisjäännöksistä tai muista kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista. Mustosen mukaan alueelta tulee tehdä muinaismuistoinventointi kaavan laadintaa varten. Inventointiin liittyen todettiin, että ranta-asemakaavan kyseessä ollessa inventoinnin teettää maanomistaja.

2.4 Rakennusalat, rakentamiskorkeus ja rakentamisen määrä

Keskusteltiin rakennusjärjestyksen ko. asioihin liittyvistä määräyksistä. Michelsson totesi, että rakennusjärjestystä sovelletaan kaavojen ulkopuolella. Määräykset kuitenkin voivat toimia lähtökohtana ranta-asemakaavalle. Detaljikaavassa on mahdollisuus tarkempaan sijoitteluun. Kaupunki / Michelssonin ehdotus asian kirjaamiseksi 8.5.2019; "Rakennusjärjestyksen määräykset rakennuspaikan koosta, rakennusoikeudesta, etäisyyksistä ja korkeuksista ovat lähtökohtana suunnittelulle. Detaljikaavassa on tarvittaessa mahdollista määritellä asioita tarkemmin."

ELY / Virkki lisäys 8.5.2019; "Keskusteltiin rakennusaloista ja todettiin haastavan maaston johdosta tarpeelliseksi tutkia jokaisen rakennuspaikan rakennusalat erikseen. (Tätä sekä kaupunki että ELY suosittelivat.)"

Michelssonin mukaan rakennuspaikalla tulee olla vähintään 65 metriä rantaviivaa. Otti myös esille pitkien ja kapeiden rakennuspaikkojen mahdollisuuden. Kaupunki / Michelsson lisäys 8.5.2019; "Tuo rantaviivan pituus onkin min 50m. ja se mahdollistaa kapeat syvät rakennuspaikat/tontit, jos sillä saadaan etua tiiviimpien rakennuskortteleiden aikaansaamiseksi."

Todettiin, että alueen korkeussuhteet huomioiden rakentamista voidaan osoittaa lähemmäksi rantaa kuin mitä rakennusjärjestyksessä todetaan.

Rakennusjärjestyksessä todettu alin rakentamiskorkeus on hyvä lähtökohta.

Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrään liittyen todettiin rakennusjärjestyksessä olevan määrän toimivan lähtökohtana kaavaa laadittaessa. Ko. rakennusoikeuden määrä on Paraisilla iso. Tämä tulee huomioida / arvioida rakennuspaikan ominaisuuksien mukaan

3. Muut asiat

Todettiin alueen olleen aiemmin Partekin virkistysalueena. Alueen aikaisemmasta käytöstä ja historiasta voisi todeta kaava-asiakirjoissa.

Kaavaprosessi etenee kaupungin kaavoitusmenettelyn mukaisesti kuten on toimittu Swecon edellisessä Paraisille laatimassa ranta-asemakaavassa.

Virkki totesi, että kaava-alueen lähtökohdat huomioiden tulee kaavaluonnoksesta pyytää viranomaislausunnot

Todettiin kokous päättyneeksi.

Petri Hautala
Sweco Ympäristö Oy