

ARKKITEHTITOIMISTO TARMO MUSTONEN OY
LEHMUSTIE 27 A 16, 20720 TURKU 02 - 2424 963



RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN RANTA-ASEMAKAAVA

01.10.2020

PARAINEN

RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN
RANTA-ASEMAKAAVA
SELOSTUS

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY
LEHMUSTIE 27 A 16, 20720 TURKU 02-24 24 963

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PARAISTEN KAUPUNKI, LILLMÄLÖ
RÖDHÄLLSSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN RANTA-ASEMAKAAVA
Kaavatunnus 445-ddmm2020
Ehdotus 01.10.2020

Ranta-asemakaava koskee:
Parainen, Lillmälö, kiinteistön 445-457-1-91 osaa ja maantien aluetta.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:
Rödhällssundin ja Torsbölebergenin ranta-asemakaavan korttelit 1-2, liikenne- sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kaavan laatija:
Tarmo Mustonen
Arkkititeitioimisto Tarmo Mustonen Oy
Lehmustie 27 A 16, 20720 Turku
02-24 24 963, etunimi.sukunimi@ark-mustonen.fi

Kaavoituksen yhteyshenkilö:
Kaavoittaja Charlotte Koivisto
040- 48 85 906, etunimi.sukunimi@parainen.fi
Paraisten kaupunki, Rantatie 28, 21600 Parainen
Puh.02-45 85 700, parainen@parainen.fi
www.parainen.fi

Vireilletulosta on ilmoitettu 30.1. 2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineisto sekä 9.12.2019 päivätty ranta-asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 30.1.2020.
Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi 12.5.2020 päivätyn ehdotuksen 10.6.2020.
Kaavaehdotus julkisesti nähtävänä 29.6 - 28.7.2020.

1.2 kaava-alueen sijainti



Kuva 1. Suunnittelualueiden sijainti

Ranta-asemakaava laaditaan kartassa osoitetuille alueille Lillmälön saarelle Paraisilla.

Kaava-alueet sijaitsevat noin kymmenen kilometriä Paraisten keskustasta lounaaseen Lillmälössä Saaristotien varrella.

Alueiden yhteenlaskettu koko on n. 15,6 ha (5,8ha ja 9,8 ha).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Rödhällssundin ja Torsbölebergenin ranta-asemakaava.

Kaavana tarkoituksena on osayleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen ja venevalkaman sijoittaminen paremmille paikoille. Osayleiskaavassa kaava-alueen itäisellä osa-alueella olevat kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa siirretään läntiselle osalle kaava-aluetta yhteen kortteliin. Rakennusalat sijoitetaan maaston muodot huomioiden. Venevalkama siirretään olosuhteiltaan parempaan paikkaan sillan pohjoispuolelle. Rakennuspaikkojen määrä alueella ei muutu. Alueen rakennusoikeus laskee ja vapaana olevan rannan määrä lisääntyy.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Kaavan taustaselvitykset	5
- Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus 2014	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Ranta-asemakaava	5
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	14
3.1.4 Maanomistus	15
3.2 Suunnittelutilanne	16
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
Maakuntakaava	16
Varsinais-Suomen maakuntakaava	16
Osayleiskaava	17
Asemakaava	18
Rakennusjärjestys	18
Rakennuskielto	18
Pohjakartta	18
Kaava-aluetta koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
Luontoselvitys	18
Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus 2014	23
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	23
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.2.1 Osalliset	24
4.2.2 Viranomaisyhteistyö	24
4.3 Tavoitteet	24
4.4 Asemakaavan vaikutukset	24
4.4.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	24
4.4.2 VE 0, nykytilanne	24
4.4.3 VE 1, ranta-asemakaavaluonnos 09.12.2019	25
4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	29
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
5.1 Kaavan rakenne	30

5.1.1 Mitoitus	31
5.2 Aluevaraukset	32
5.2.1 Korttelialueet	32
5.2.2 Muut alueet	33
5.3 Kaavan vaikutukset	34
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

01 a,b,c,d Asemakaavakartta ja -merkinnät

02 a,b Havainnekuva

03 a,b Analyysikartta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.12.2019

Vastineluettelo

Tilastokaavake

1.6 Kaavan taustaselvitykset

Aluetta koskevat mm. seuraavat selvitykset:

- Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus 2014
- Paraisten Lillmälön ranta-asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2018, Suomen Luontotieto Oy 7/2019.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletuloilmoitus 30.1.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos nähtävillä 30.1.2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi 12.5.2020 päivätyn ehdotuksen 10.6.2020

Kaavaehdotus julkisesti nähtävänä 29.6 - 28.7.2020

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava-alueiden pinta-ala on n. 15,57 ha. Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1750 k-m², josta päärakennuksilla 850 k-m² sekä talous- ja saunarakennuksilla 750 k-m² + 150 k-m². Kaava-alueen rakennusoikeus laskee 1 250 k-m² osayleiskaavan rakennusoikeuteen verrattuna.

Läntiselle kaava-alueelle muodostuu yksi kortteli, jossa on viisi rakennuspaikkaa. Muu alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi. Itäiselle kaava-alueelle muodostuu venevalkaman korttelialue, suojelualue (pähkinälehto), maantien aluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan vahvistuttua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue jakaantuu kahteen osa-alueeseen.

Läntinen osa-alue



Kuva 02. Läntisen osa-alueen luoteiskulma

Rantavyöhykettä ja kallioaluetta lukuun ottamatta koko läntinen osa-alue on hoidettua talousmetsää, joka on harvennettu talvella 2018-19.



Kuva 03. Läntinen osa-alue, keskiosan metsäkoneura

Metsäalueella oleva metsäkoneen ura on maastollisesti luontevassa paikassa.



Kuva 04. Läntinen osa-alue, näkymä kalliolta merelle



Kuva 05. Läntinen osa-alue, kallion jyrkkä reuna



Kuva 06. Läntinen osa-alue

Alueen länsireunassa on jyrkänne, jonka jälkeen rinne loivenee itään päin, ol-
len kuitenkin koko alueella suhteellisen jyrkkä.



Kuva 07. Läntinen osa-alue, ranta

Rinteen ja rannan väliin tiheä suoja puusto. Ranta on pikkukiveä.



Kuva 08. Läntinen osa-alue, ranta

Alue on alavarantainen, jonka jälkeen kalliomaasto nousee suhteellisen nopeasti yli 20 metrin korkeuteen merenpinnasta.

Läntinen osa-alue



Kuva 09. Läntisen osa-alueen rinnettä



Kuva 10. Läntisen osa-alueen rinnettä



Kuva 11. Läntinen osa-alue. harvennettua metsää

Itäinen osa-alue



Kuva 12. Itäinen osa-alue, pelto alueen reunalla

Saaristotien pohjoispuolella on pieni pelto.



Kuva 13. Itäinen osa-alue, tie metsäalueella



Kuva 14. Itäinen osa-alue, koillisrinne

Itäinen osa-alueen rinne on hoidettua talousmetsää, joka on harvennettu tal-
vella 2018-19 pähkinälehtoa ja lakialuetta lukuun ottamatta.



Kuva 15. Itäinen osa-alue, ranta

Maasto nousee rannasta suhteellisen nopeasti yli 30 metrin korkeuteen merenpinnasta.

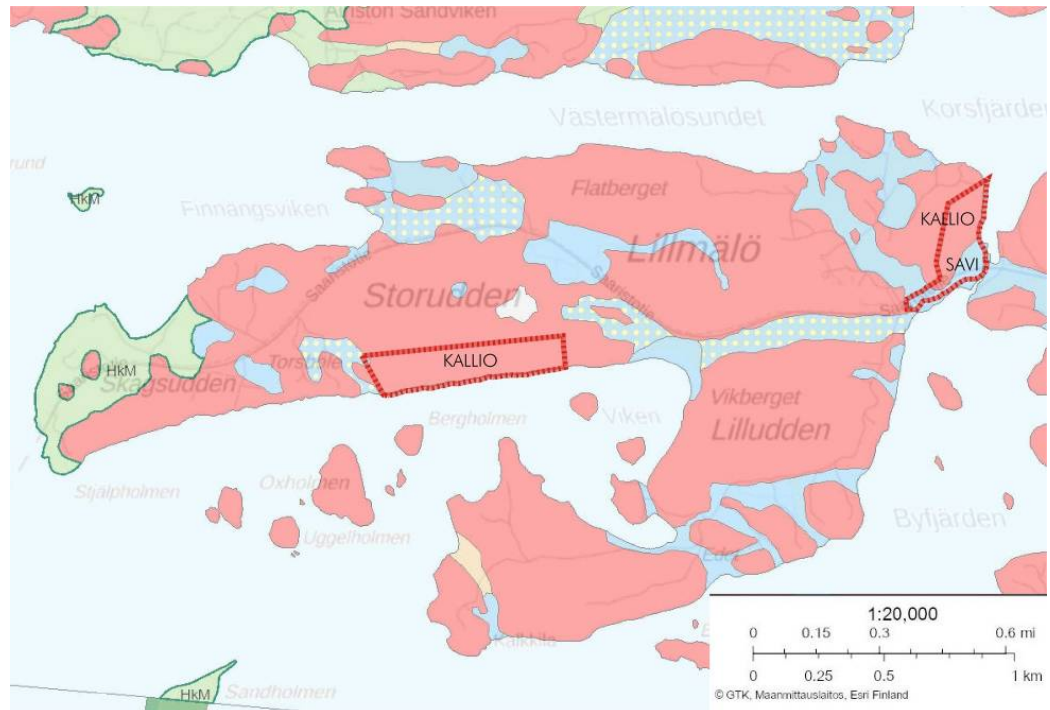
Luonnonolot ja kasvillisuus on selitetty tarkemmin kohdassa 3.2 Luontoselvitys.

Luonnonsuojelu

Itäisellä osa-alueella on yksi luonnonsuojelulain 29 § tarkoittama suojeltava luontotyyppi (pähkinälehto). Rödhällsundetin rannalla sijaitseva kohde on jätetty hakkuiden ulkopuolelle. Läntisellä osa-alueen länsireunalla sijaitseva jyrkäne on metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö.

Maaperä

Alueen maaperä on kallioista. Kallion päällä on pääosin ohut kasvukerros. Itäisen osa-alueen eteläreuna, Saaristotien pohjoispuolella Rödhällsundetin rannan peltoalueella maaperä on savikkoa.



Kuva 16. Alueen maaperä

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella ei ole tällä hetkellä asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee haja-asutusalueella.

Asuminen

Alueella ei ole tällä hetkellä asutusta.

Palvelut

Lähimmät palvelut löytyvät Paraisten keskustasta.

Työpaikat

Alue on maa- ja metsätalouskäytössä.

Liikenne

Itäisen osa-alueen halkaisee Saaristotie, jolta on kasi käytössä olevaa liittymää pohjoispuolelle. Alueen länsireunan välittämässä läheisyydessä on liittymät Kalkkilantielle ja Lillmälön kylätielle. Alueen keskeltä lähtee alla olevassa kartassa sinisellä esitetty tie pohjoiseen. Läntisellä osa-alueella ei ole tiestöä.



Kuva 17. Alueen tiestöä

Rakennuskanta

Alueella ei ole rakennuksia.

Tekninen huolto

Alue ei ole kunnallisen vesi- ja viemäriverkon piirissä. Alueen sähkönjakelusta vastaa Caruna Oy.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Saaristotie tuo itäiselle osalle jonkin verran liikennemelua.

3.1.4 Maanomistus

Rantakaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistajia on yksi.

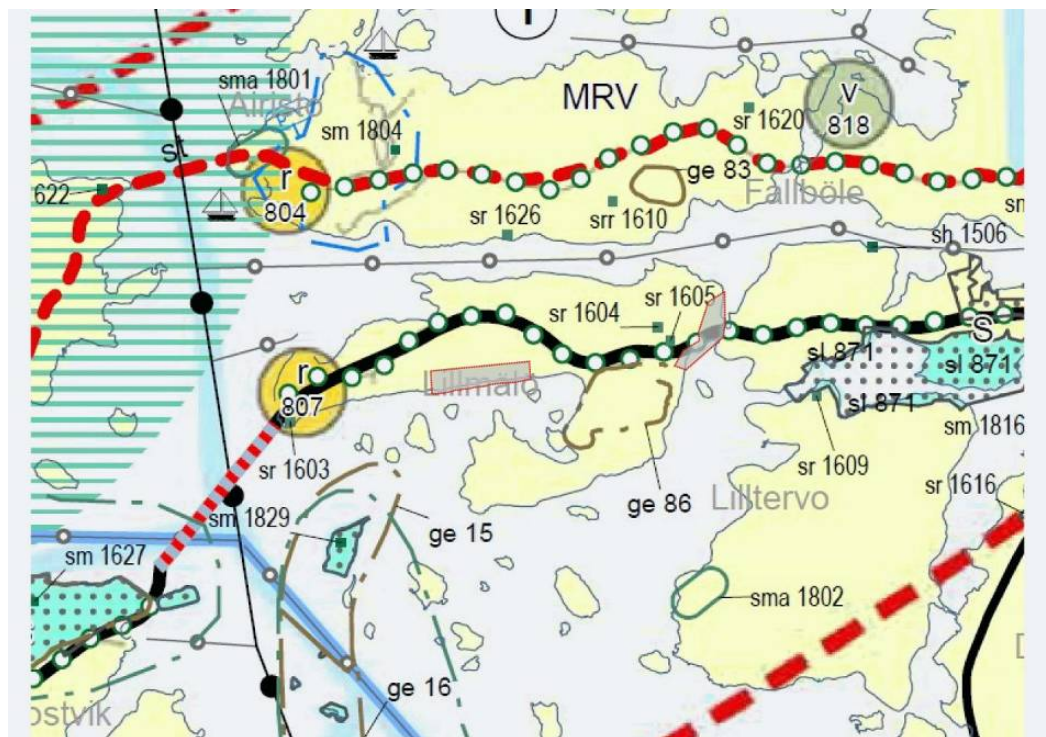
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.
- Tehokas liikennejärjestelmä.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaava



Kuva 18. Ote Maakuntakaavasta

Varsinais-Suomen maakuntakaava

(Vakka-Suomi, Loimaan seutu, Turunmaa ja Turun seudun kehyskunnat), vahvistettu YM 20.03.2013.

Maakuntakaavassa alueet ovat pääasiassa merkinnällä MRV: Maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysalue.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille.

Alueita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyväan asutukseen. Suunnittelumääräyksenä on: "Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasial-

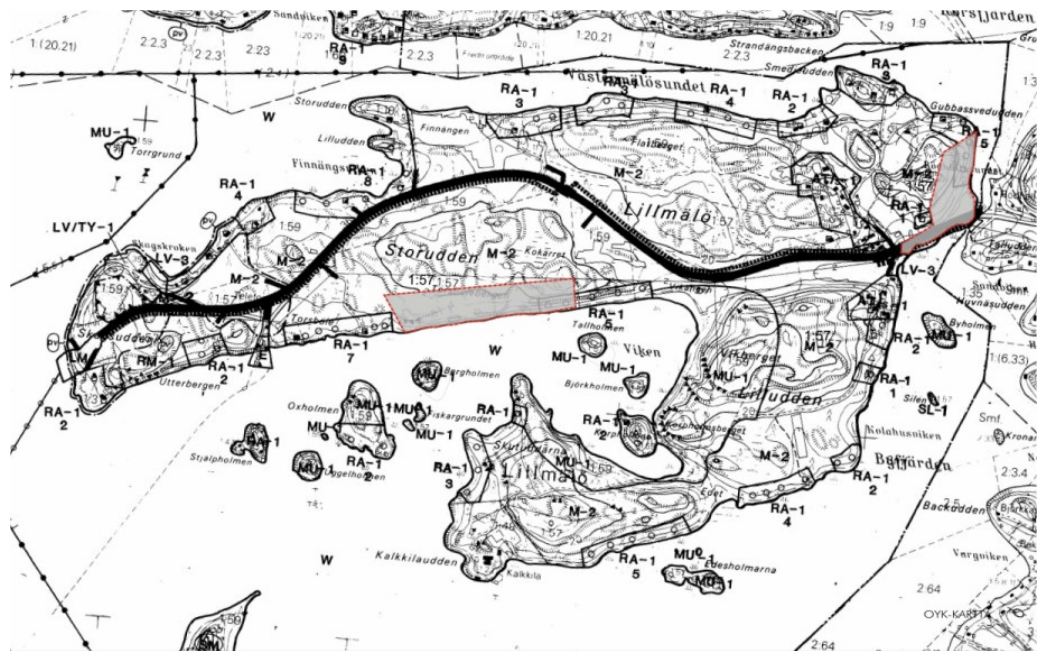
lista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja."

Itäisen alueen läpi kulkee seututie / pääkatu ja sen rinnalla ohjeellinen ulkoilureitti, jonka suunnittelumääräyksenä on: "Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti."

Mitoitus

Alue kuuluu mitoitusluokkaan 1, eli 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40%.

Osayleiskaava



Kuva 19. Ote Stormälö-Lillmälön osayleiskaavasta

Stormälö-Lillmälö osayleiskaava, vahvistettu 19.07.1989.

Kaava-alueen idänpuoleisella osalla, Saaristotien eteläpuolella on vesiliikenteen alue LV-3. "Alue varataan yksityistä venesatamaa varten. Alueelle sallitaan satamatoimintaa liittyvien laiturien, varastojen ym. tilojen rakentaminen."

Alueen pohjoisosan ranta on merkinnällä: "RA-1 Loma-asuntoalue. Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Numero osoittaa omarantaisten loma-asutopaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden loma-asunnon ja enintään 20 k-m²:n suuruisen erillisen saunan sekä tarpeelliset talousrakennukset. Alueen rantakasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena." Alueelle on osoitettu kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa.

Saaristotie on merkitty seudullisena tienä ja sen rinnalle kevyen liikenteen reitti.

Loppuosa suunnittelualueen idänpuoleista osasta on merkinnällä "M-2 Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä RakL 4 §:n mukainen haja-asutusrakentaminen.

Rakentamista ei saa ilman erityistä syytä sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa. Rantavyöhykkeelle ei saa sijoittaa loma-asuntoja. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on siirretty kiinteistökohtaisesti RA- ja RM-alueille."

Suunnittelualueen länsipuoleisesta alueesta suurin osa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M-2. Alueen itäreuna on loma-asuntoaluetta. RA-1, "Loma-asuntoalue. Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Numero osoittaa omarantaisten loma-asutopaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden loma-asunnon ja enintään 20 k-m²:n suuruisen erillisen saunan sekä tarpeelliset talousrakennukset. Alueen rantakasvilisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena." Alueelle on osoitettu kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa.

Rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan. Yhtä loma-asuntojen rakennuspaikkaa rakennusoikeutta on loma-asunnolle 400 k-m², talousrakennukselle 200 k-m². Rakennusoikeutta suunnittelualueella on yhteensä $2\,000\text{ k-m}^2 + 1\,000\text{ k-m}^2 = 3\,000\text{ k-m}^2$.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Paraisten rakennusjärjestys Kaupunginvaltuuston 20.9.2016 hyväksymä. Tällä OYK-alueella kuitenkin noudatetaan [6.11.2001](#) hyväksyttyä rakennusjärjestystä.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Alueelle on laadittu 2019 uusi pohjakartta 1:2000 (Suuntakartta Oy, Joensuu) ja se on hyväksytty 21.11.2019 (Kaupungingeodeetti Daniel Backman).

Kaava-alueita koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

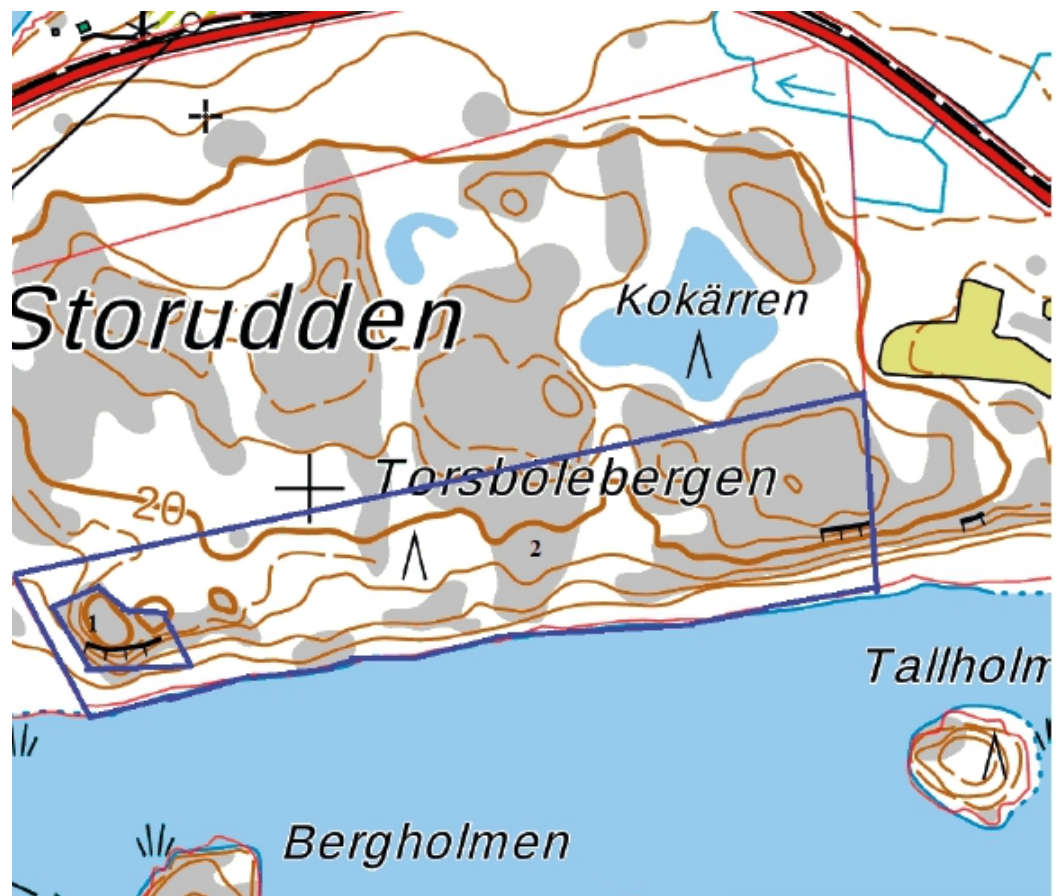
Luontoselvitys

Suomen Luontotieto Oy on laatinut alueelle luontoarvojen perusselvityksen.

Alueista itäisempi sijoittuu Saaristotien kummallekin puolen Rödhällsundetin rannalle. Alueista länsipuoleinen sijoittuu Storuddenin etelärannalle, Torsbölebergenin alueelle. Alueista itäisemmällä on pieni pelto sekä tien eteläpuolella myös rantarakennus ja venevalkama. Muuten alueet ovat hoidettuja talousmetsiä tai metsätalouden ulkopuolella olevaa kalliomaastoa.

Luonnonmaantieteellisesti alue kuuluu hemiboreaaliseen vyöhykkeeseen, jota myös tammivyöhykkeeksi kutsutaan. Tälle vyöhykkeelle ovat tyypillisiä jalopuulehdot sekä runsaslajiset niityt. Vaikka alueella kasvaa yksittäisiä tammia ja vaahteroita, ei jalopuulehtoja suunnittelualueella esiinny.

Läntinen osa-alue



Kuva 20. Läntinen osa-alueen luontoselvityksen lohkojako

Luontoselvityksessä Storuddenin etelärannalla sijaitseva rakentamaton metsä-alue jaettiin yhteensä kahteen lohkoon sekä rantavyöhykkeeseen, joka kuvattiin erikseen. Rantavyöhykettä ja kallioaluetta lukuun ottamatta koko alue on hoidettua talousmetsää, joka on harvennettu talvella 2018–2019.

Lohko 1 on metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö. Lohko käsittää alueen länsireunaan sijoittuvan jyrkanteen, jonka pudotuskorkeus on yli 10 metriä ja siten jyrkänne täyttää Metsälain 10 § määritelmän erityisen tärkeästä elinympäristöstä. Jyrkanteen lakialue on hyvin karua ja paikalla kasvaa tyypillisiä lyhytrunkoisia saaristomäntyjä. Lakialueen aluskasvillisuus on hyvin niukkaa, mutta jyrkanteen rinteellä kasvillisuus on runsaampaa. Lajistoon kuuluu mm. runsaana kasvava ukontulikukka, käärmeenpistoyrtti, haurasloikko

sekä keto-orvokki. Rinteen alapuolella kasvaa muutamien kohdin karhunköynnöstä. Rinteen reunoilla kasvaa jonkin verran katajaa ja taikinanmarjaa, mutta muuten pensaskerros on niukka. Alueella on muutamia mäntykeloja ja kallion lakialueelta on hieno näkymä idänsuuntaan. Jyrkänne loivenee pohjoiseen mentäessä ja puusto rinnealueella lisääntyy.

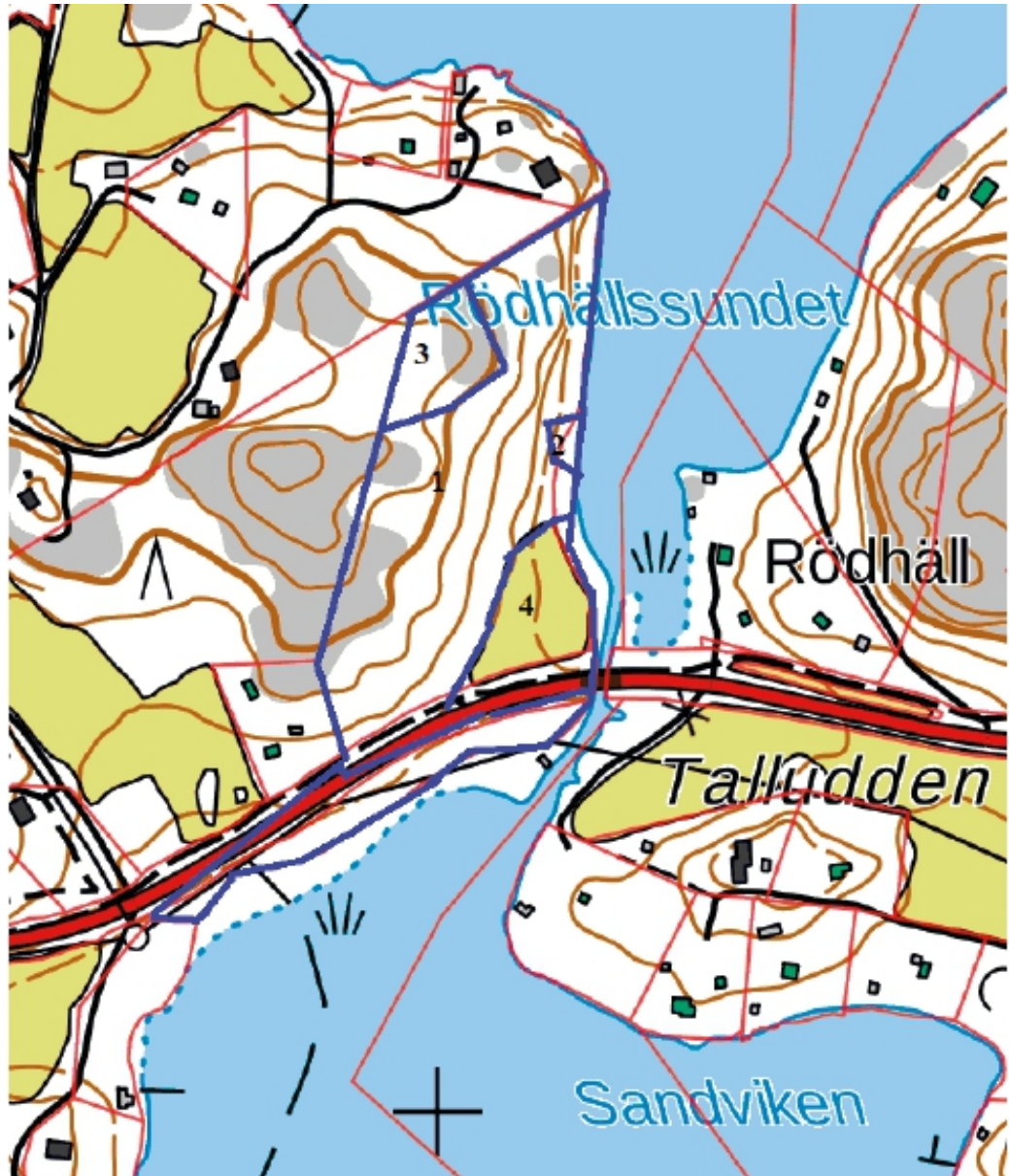
Lohko 2

Suurin osa suunnittelualueesta on puustoista ja kallioista rinnettä, jossa muutamien kohdin on pieniä avokalliolaikkuja. Lohkon pohjoisosassa on myös pieni jyrkänne, joka on kuitenkin metsälakikohteeksi liian matala. Rinnealueen puustoon mäntyvaltaista ja harvaa, mutta lohkon pohjoisosassa puusto on tiheämpää ja täällä männyn lisäksi kasvaa myös kuusta ja rauduskoivua. Lohkon sisäosien tasaisemmalla maalla sijaitsevat alueet on harvettu luontoselvityksen tekoa edeltävänä talvena ja näillä paikoin metsä on tasaikäistä ja tasakokoista eikä alueella ole pensaskerrosta.

Metsätyyppi on alueella pääosin puolukkatyyppin kangasta, jossa valtalajiston muodostavat puolukka, kanerva ja metsälauha. Muutamien kohdin notkelmapaikoissa on mustikkatyyppin tuoretta kangasta. Lohkon pohjoisosan puustoisempi rinnealue on rehevämpää ja täällä pensaskerroksessa kasvaa jonkin verran pihlajaa ja aluskasvillisuudessa esiintyy mm. vanamoja. Lohkon alueella on jonkin verran kelottuneita mäntyjä ja muutamia tuulenkaatoja. Alueen pienillä kalliolaikuilla kasvaa yksittäisiä isomaksaruohoja ja yhdellä laikulla kasvaa myös kissankäpälää. Alueella havaittiin merkkejä mäyrän oleskelusta ja alueella on myös tiheä metsäkauriskanta.

Rantavyöhyke on alueella rinnealueesta johtuen melko kapea. Rantaa reunustaa kapea ja epäyhtenäinen tervaleppäreunus, joka muutamien kohdin on hieman leveämpi. Tervaleppäreunuksen ja järviruovikon väliin jää muutamien kohdin rantaniittyreunus, joka leveimmillään on vain muutamia metrejä. Lajistoltaan rantavyöhyke on hyvin tavanomaista ja valtalajina kasvaa ruokohelpi, järviruoko ja muutamien kohdin myös ranta-alpi, rantakukka ja mesiangervo. Rantaa pitkin kulkee kauriiden käyttämä polku ja tästä johtuen alueella on poikkeuksellisen runsaasti puutiaisia. Alueella on melko runsaasti lahoavaa tervaleppää ja myös kolopuita. Alueella pesi käpytikka.

Osa-alue 2



Kuva 21. Itäisen osa-alueen luontoselvityksen lohkojako

Rödållssundetin salmen rannalla sijaitseva itäinen osa-alue jaettiin neljään lohkoon.

Lohko 1.

Kallion lakialuetta ja rantavyöhykettä sekä lohkon 2 pähkinäpensaslehtoa lukuun ottamatta koko mäki-alue on harvettu hyvin harvaksi talvella 2018–2019. Alueelta on poistettu kookkaimmat puut ja rinteen poikki on rakennettu tie, josta kulkee ura myös rantaan. Hakatun alueen puusto koostuu männyistä, kuusista ja rauduskoivuista. Pensaskerros ja aluspuusto on pääosin poistettu hakkuissa, mutta jäljellä on muutamia pähkinäpensaita. Metsätyyppi lie-nee ennen hakkuita ollut kuivaa lehtoa ja paikoin myös mustikkatyyppin kangasta. Kasvillisuus on hakkuiden jäljiltä pioneerivaiheessa. Lohkon valtalaji-koostuu mustikasta, kielosta ja metsälauhasta. Muutamissa kohdin kasvaa

hieman runsaammin sananjalkaa, metsänalvejuurta sekä nuokkuhelmikkää. Alueella on runsaasti lahoppua hakkuutähteiden muodossa. Hakkuissa säästetty kapea rantavyöhyke on paikoin hyvin tiheäpuustoista ja lehtipuuvaltaista. Puustoon kuuluu jonkin verran tervaleppiä ja pihlajia sekä myös haapaa. Pensaskerroksessa kasvaa pähkinäpensaita ja tuomea. Aluskasvillisuus on melko rehevää ja lajistoon kuluu mm. lehtotesma, kiolo sekä ranta-alpi. Rannan edustalla on kapea, noin 10 metrin levyinen ruovikkovyöhyke.

Lohko 2. Luonnonsuojelulain 29 § mukainen suojeltava luontotyyppi. Pähkinälehto

Lohkon alue käsittää rantaan menevän uran eteläpuolella sijaitsevan, hakkuissa säästetyn pähkinälehtokuvion. Pienellä alueella kasvaa yli 20 kookasta, monihaaraista pähkinäpensasta. Kookkaimmat pähkinäpensaat ovat noin kymmenmetrisiä. Ylispuustona kohteella kasvaa haapaa, rauduskoivua, kuusta ja rannassa myös tervaleppää. Alueen pensaskerros on hyvin tiheä ja aluskasvillisuus paikoin niukkaa varjostuksen vuoksi. Lehtotyyppi on kielotyypin kuivaa lehtoa. Kielon lisäksi lajistoon kuuluu mm. valkovuokko, lehtotesma, lillukka ja niukkana kasvava mustakannonmarja. Pähkinäpensaikon seassa oli lehtokurppapokue. Pähkinälehtokuvio täyttää Luonnonsuojelulain 29 § mukaiset vaatimukset suojeltavasta pähkinälehto luontotyyppistä.

Lohko 3.

Mäen lakialue on jätetty hakkuiden ulkopuolelle. Puusto koostuu lakialueella harvakasvuisista männyistä. Pensaskerroksessa kasvaa katajaa sekä pihlajia. Avokalliota on alueella muutamien kohdin. Kallionreunamilla kasvaa muutamien kohdin runsaasti kivikkoalvejuurta ja kallioimarretta ja kallion itäreunalla kasvillisuus on melko rehevää. Lakialueen ketolajisto on niukkaa ja siihen kuuluu ahomansikka, lehtoarho, kalliohatikka sekä niukkana kasvava isomaksaruoho. Lakialueella on muutama mäntykelo.

Lohko 4.

Lohko käsittää pienen viljelyksessä olevan peltoalueen. Pellon ja rannan väliin jää tervaleppää ja rauduskoivua kasvava pensaikkoreunus, jonka aluskasvillisuus on hyvin rehevää ja mesiangervovaltaista. Rannan pensaikossa on myös pieni isokierto-kasvusto. Rantaa reunustaa hieman tiheämpi ruovikkovyöhyke. Tällä alueella havaittiin laulava pensaskerttu ja punavarpuu. Pensaskerttu myös pesi alueella, sillä heinäkuun käynnillä alueella havaittiin maastopokue.

Lohko 5

Suunnittelualueeseen kuuluu myös saaristotien eteläpuoleinen kapea ranta-alue. Alueella on venevalkama ja sinne johtaa tie. Rannan ja Saaristotien välinen alue on hyvin rehevää ja puusto koostuu tervalepistä ja rauduskoivuista. Pensaskeroksen lajistoon kuuluu tuomi, punaherukka ja tertsuslehti. Tervalepikon ja yh-

tenäisen ruovikon väliin jää suuruuhoniittyreunus, jossa valtalajiston muodostavat mesiangervo, nokkonen, koiranputki ja pelto-ohdake. Rantaa reunustava ruovikkoreunus on tiheää ja paikalla oli ruokokerttusreviiri. Tervaleppäreunuksen linnustoon kuului lehtokerttu.

Alueelle tehtiin pesimälinnustaselvitys sekä liito-oravaselvitys, jotka on kuvattu tarkemmin liiteaineistona olevassa luontoselvityksessä.

Yhteenveto

Suunnitellulla ranta-asemakaava-alueella on yksi Luonnonsuojelulain 29 § tarkoittama suojeltava luontotyyppi (pähkinälehto). Rödhällsundetin rannalla sijaitseva kohde on jätetty hakkuiden ulkopuolelle ja kohde on selvärajainen. Storuddenin alueella sijaitseva jyrkänne (lohko 1) on Metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö. Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä ei alueella ole. Alueella ei esiinny liito-oravia. Lintudirektiivin liitteen I lajeista alueella esiintyy ainakin palokärki, jonka laajaan reviiriin Storuddenin alue kuuluu. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) mainituista lintulajeista alueella havaittiin pesivinä västäräkki (NT), pensaskerttu (NT), ruokokerttunen (NT), töyhtötiainen (VU) ja punavarpunen (NT). Alueella ei ole viitasammakoille sopivia kutualueita.

Alueella ei ole perinnebiotooppeja. Alueella kasvaa jonkin verran isomaksaruohoa, mutta alue ei kuulu isoapolloperhosen säännölliseen esiintymisalueeseen. Alueen metsiä on hoidettu talousmetsinä, eikä vanhan metsän kohteita ole alueella. Saaristotien varren lupiineita lukuun ottamatta alueella ei kasva vieraslajeja.

Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus 2014

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.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen kaavan laatimisesta on tehnyt kaava-alueen omistaja.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osalliset on lueteltu liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.2.2 Viranomaisyhteistyö

Kaavaehdotuksesta ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnosta on käyty puhelinneuvottelu 1.10.2020, Mustonen ja Virkki.

4.3 Tavoitteet

Tavoitteena on itäisen osa-alueen kaakkoisreunassa sijaitsevan venevalkaman sijoittaminen Rödhällsundetin rannalle sillan pohjoispuolelle, jossa meren pohja ja syvyys ovat tällä puolella toiminnan kannalta paremmat kuin osayleiskaavassa osoitetulla paikalla. Venevalkaman siirtoa tukevat myös Lillmälön pohjoispuolitse kulkeva laivaväylä sekä saaren koillisreunan suotuisamat tuuliolosuhteet.

Tavoitteena on siirtää itäisen osa-alueen kolme loma-asuntorakennuspaikkaa läntiselle osa-alueelle Storuddenin etelärannalle ja siirtää siellä olevaa kahta rakennuspaikkaa siten, että saadaan muodostettua yksi kortteli.

4.4 Asemakaavan vaikutukset

4.4.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehdossa VE 1 läntiselle osa-alueelle sijoittuu loma-asuntojen kortteli-alue, jossa on viisi loma-asuntoa apurakennuksineen. Itäiselle osa-alueelle sijoittuu venevalkaman korttelialue ja pieni suojelualue (pähkinälehto).

Vaihtoehtona on vertailtu alueen jättämistä kaavoittamatta (VE 0).

4.4.2 VE 0, nykytilanne

Alueelle ei laadita ranta-asemakaavaa. Rakentamisen sijainti määräytyy osayleiskaavan ja rakentamisen määrä rakennusjärjestyksen mukaan.

Rakennuksen sijaintia ei rakennuspaikalla määritellä. Rakennusoikeus rakennuspaikkaa kohti on suuri. Yhtä loma-asuntojen rakennuspaikkaa rakennusoikeutta on loma-asunnolle 400 k-m², talousrakennukselle 200 k-m².

Osayleiskaava ei ohjaa rakentamista laadullisesti.

Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen

Viidellä loma-asunnolla ei ole suurta vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

Vaikutus rakennettuun ympäristöön

Osayleiskaava ei ohjaa rakentamista laadullisesti. Läntisen osa-alueen tontti on kiinni naapuritontissa.

Vaikutus luontoon

Pähkinälehtoa ei ole suojeltu ja se sijoittuu RA-tontille.
Venevalkaman alueen merenpohjaa joudutaan ruoppaamaan laajalti.
Osayleiskaavamääräyksen mukaan alueen rantakasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Uusi rakentaminen lisää jonkun verran polkujen muodostumista ja teiden rakentamista. Maastoon tulee mahdollisia kulumisvaurioita rakennusten pihapiirien lähistölle.

Vaikutus maisemaan

Osayleiskaava ei ohjaa rakentamista sijoittumista ja sopivuutta maisemaan. rakennuspaikkojen suuret rakennusoikeudet ovat maisemallinen riski.

Vaikutus liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ei suurta vaikutusta liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen. Alueelle ei sähköverkkoa lukuun ottamatta tulla rakentamaan teknistä verkostoa. Aluetta palvelevaa liikennettä ohjautuu Saaristotieltä kolmeen liittymään, venevalkaman liikenne ohjautuu Saaristotieltä etelään. Venevalkaman liikenne ohjautuu saaristotien eteläpuolelle.

Vaikutus talouteen

Ei suurta vaikutusta talouteen.

Vaikutus virkistykseen

Suurin osa metsäalueista jää maa- ja metsätalouskäyttöön, jolloin normaali virkistyskäyttö näillä alueilla säilyy. Vapaana olevan rannan määrä on pienempi verrattuna VE 1:een.

4.4.3 VE 1, ranta-asemakaavaluonnos 09.12.2019

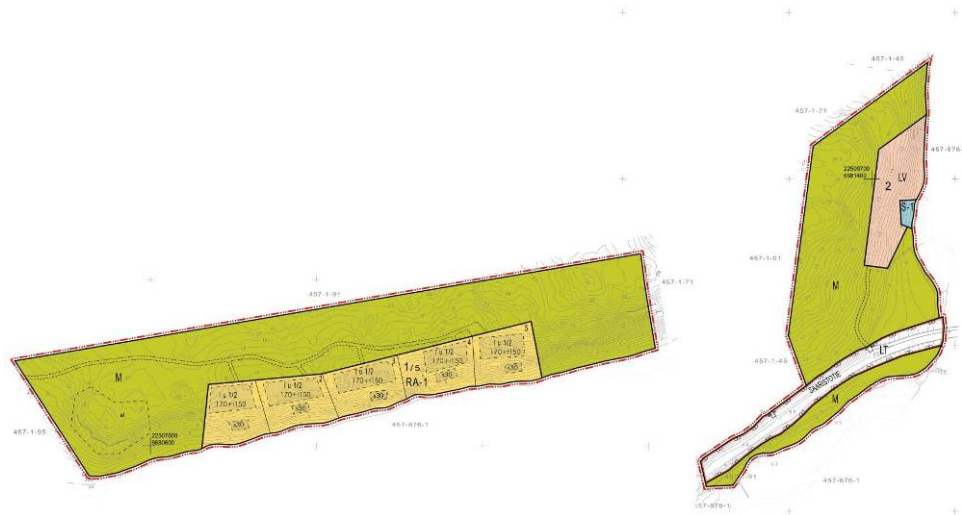
Läntiselle osa-alueelle sijoittuu viisi rakennuspaikkaa yhteen loma-asuntojen kortteliin. Rakennusalat on sijoitettu maastokäyntien perusteella siten, että rakentaminen istuu maastoon mahdollisimman hyvin. Korttelin ja olevan loma-asutuksen väliin jää kummallekin puolelle suojavyöhyke, n. 140 metriä maa- ja metsätalousaluetta. Koko loma-asuntojen korttelin ulkopuolinen alue on jää maa- ja metsätalousalueeksi.

Rakennuspaikoille johtava ohjeellinen tie on sijoitettu maastoon muodostuneen metsäkoneuran kohdalle.

Idän puoleisen osa-alueen koillisosassa on sijoitettu venevalkaman kortteli, johon ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Rannalla, venevalkaman syleilyssä oleva pähkinäpensaslehto on suojelualue. Saaristotie on maantien aluetta, muu osa idän puoleisesta osa-alueesta jää maa- ja metsätalousalueeksi.

Venevalkamalle johtava ohjeellinen tie on sijoitettu alueella olevan tieuran kohdalle.

Uusi loma-asutuksen rakentaminen sijoittuu tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.



Läntinen osa-alue

Kuva 22. Ranta-asemakaava-alueen 09.12.2019

Itäinen osa-alue



Itäinen osa-alue



Läntinen osa-alue

Kuva 23. Ranta-asemakaavaaluonnos 09.12.2019 havainnekuvat

Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen

Viidellä loma-asunnolla ei ole suurta vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Loma-asuntorakentaminen on keskitetty yhteen kortteliin.

Vaikutus rakennettuun ympäristöön

Uudella rakentamisella ei ole suurta vaikutusta olevaan rakennettuun ympäristöön. Rakentamisen määrä vähenee verrattuna VE 0:aan. Uusi rakentaminen täydentää nykyistä loma-asutusta. Olemassa olevaa tietä jatketaan alueen luoteiskulmasta uusille tonteille.

Läntisellä osa-alueen korttelin ja olevan loma-asutuksen välissä on leveät maa- ja metsätalousaluekaistat.

Vaikutus luontoon

Venevalkama sijoittuu osayleiskaavassa esitettyä paremmalle paikalle, laajoilta ruoppauksilta ja merenpinnan muokkaamiselta vältytään. Rakentaminen on ohjattu rakennusaloin maastollisesti luontoa säästäen suotuisiin paikkoihin ja ei siten aiheuta suuria vaikutuksia luonnolle. Kaavamääräyksillä ohjataan luonnonympäristön säilymistä. Itäisellä osa-alueen rannalla olevan pienen selvärajaisen pähkinälehdon säilyminen turvataan merkitsemällä alue suoje-lualueeksi S-1. Venevalkaman korttelialue on rajattu siten, että tarvittava paikoitus saadaan sijoitettua alueelle ilman suurta maaston muokkausta ja pähkinälehdon olosuhteet eivät muutu.

Uusi rakentaminen lisää jonkun verran polkujen muodostumista ja teiden rakentamista. Maastoon tulee mahdollisia kulumisvaurioita rakennusten pihapiirien lähistölle.

Vaikutus maisemaan

Läntiselle osa-alueelle rakennettavat rakennukset näkyvät mereltä päin katsottaessa suoja puuston ja maisemaan soveltuvien väritysten vuoksi vain hiukan. Rakennusoikeus pienenee 42 % osayleiskaavan rakennusoikeuteen verrattuna, minkä johdosta rakentaminen muuttaa maisemakuvaa osayleiskaavaa vähemmän. Rakennusalojen sijoittaminen maasto huomioiden sekä rakennustavalle esitetyt määräykset sopeuttavat rakennuksia maisemaan. Rantamaisemakuva ei paljonkaan muutu, sillä rakennettava maasto pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisena. Itäiselle alueelle ei tule lainkaan rakennuksia.

Venevalkaman rakentaminen idänpuoleisella osa-alueella muokkaa rantaviivaa, rantaviivan muokkaus on vähäisempää vaihtoehtoon VE 0 verrattuna. Paikoitusalueen rakentaminen harventaa puustoa aiheuttaa pengertämistä ja luiskaamista jonkin verran.

Vaikutus liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ei suurta vaikutusta liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen. Alueelle ei sähköverkkoa lukuun ottamatta tulla rakentamaan teknistä verkostoa. Aluetta palvelevaa liikennettä ohjautuu Saaristotieltä kahteen liittymään, kun kaikki loma-asuntorakennuspaikat ovat yhdessä korttelissa. Itäiseltä osa-alueelta ei enää ohjaudu liikennettä etelään. Venevalkaman liikenne siirtyy Saaristotien pohjoispuolelle. Liikenne on huomattavasti pienempää osayleiskaavan aluevaraukseen verrattuna koska venevalkaman koko pienenee olennaisesti. Venevalkaman rannan pituus on noin kolmasosa osayleiskaavan rannan pituudesta.

Vaikutus talouteen

Ei merkittävää vaikutusta talouteen.

Vaikutus virkistykseen

Suurin osa metsäalueista jää maa- ja metsätalouskäyttöön, jolloin normaali virkistyskäyttö näillä alueilla säilyy. Vapaana olevan rannan määrä lisääntyy verrattuna VE 0:aan.

4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Vireilletulosta on ilmoitettu 30.1.2020

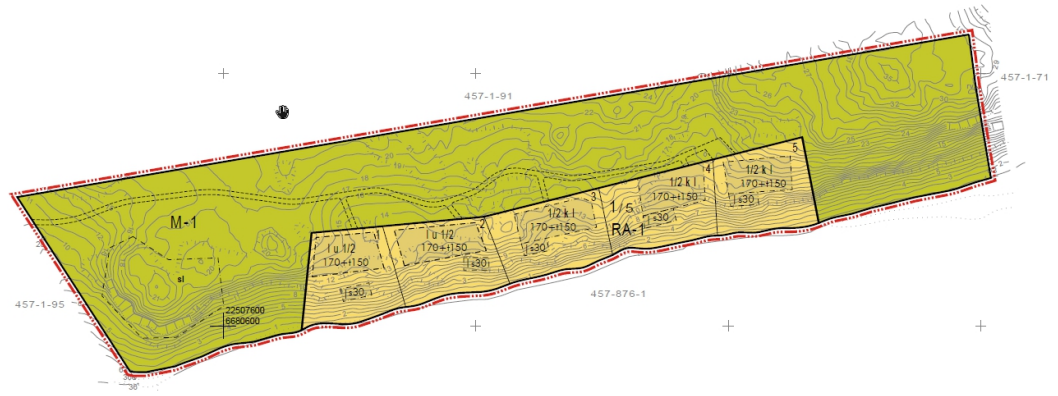
OAS ja kaavaluonnos oli julkisesti nähtävänä 30.1.2020 -

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi 12.5.2020 päivätyn ehdotuksen 10.6.2020.

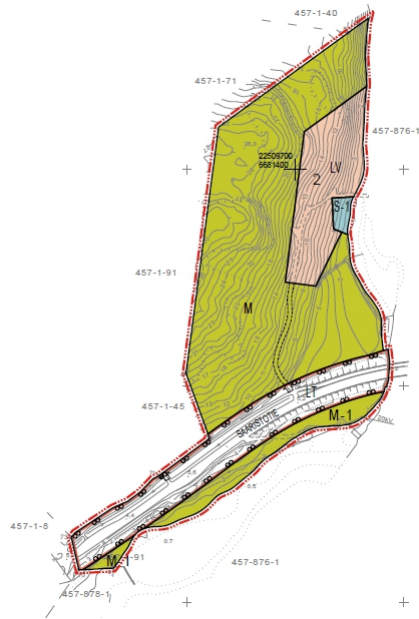
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaava, ehdotus 1.10.2020



Kuva 24. Lännen puoleinen osa-alue, ranta-asemakaavaehdotus ja havainnekuva 1.10.2020



Kuva 25. Idän puoleinen osa-alue, ranta-asetakaavaehdotus ja havainnekuva 1.10.2020

Läntiselle osa-alueelle on sijoitettu viisi loma-asuntoa lisärakennuksineen. Kortteli ja rakennuspaikkojen rakennusalat on sijoitettu siten, että rakennukset saadaan sijoitettua mahdollisimman hyvin maastoon.

Rakennusalat loma-asunnoille talousrakennuksineen sekä saunoille on osoitettu maastollisesti, maisemallisesti ja pienilmastollisesti suotuisiin paikkoihin.

5.1.1 Mitoitus

Alueiden yhteenlaskettu koko on n. 15,58 ha (5,83ha ja 9,75ha).

Loma-asuntojen korttelialuetta RA-1 on yhteensä 2,51 ha, venevalkaman korttelialuetta LV 0,76 ha, maa- ja metsätalousaluetta M 11,11 ha, suojelu- aluetta S-1 0,05 ha ja tiealuetta 1,90 ha.

Kaava-alueelle on osoitettu viisi loma-asuntorakennuspaikkaa. Rakennus- paikkojen määrä ei muutu.

Kaikki rakentaminen sijoittuu läntiselle osa-alueelle ja jonka yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 750 k-m². Tästä on päärakennuksilla 850 k-m². Talous rakennuksien rakennusoikeus on yhteensä 750 k-m² ja saunarakennuksien 150 k-m². Kaava-alueen rakennusoikeus laskee 1 250 k-m².

Alueen yhteenlasketun suoristetun rantaviiva pituus on 1 355 m. Suoristetun vapaana olevan rannan osuus lisääntyy 136 metriä, 51,5 %:sta 61,5 %:iin rannan pituudesta.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

RA-1 Loma-asuntojen korttelialue

Rakennusosalalle saa rakentaa yhden loma-asunnon talousrakennuksineen

Alueella on yksi kortteli, johon on sijoitettu viisi loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Näillä kullakin on rakennusoikeutta 170 k-m² loma-asunnolle, talousrakennuksille 150 k-m² ja saunarakennukselle 30 k-m².

Rakennusalat on sijoitettu maastokäyntien ja pohjakarttatarkastelun mukaan mahdollisimman hyvin maasto huomioiden kallioharhanteiden notkelmiin. Saunoilla on erilliset rakennusalat.

Suomen ympäristökeskuksen raportin "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. Rakennusalojen sijaintikorkeudet ylittävät raportin mukaisen rakentamisen minimikorkeuden.

Erinäisinä määräyksinä on:

-Korttelialueet pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakentaminen ja ympäristöhoito on alueella sallittua niin, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät. Avohakkuut ovat kiellettyjä.
Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena.

-Rakennusten tulee olla massaltaan yksinkertaisia.

-Rakennusten julkisivujen tulee olla maalattuja pääsääntöisesti joko mustalla, ruskealla tai punaisella keittomaalilla.

-Rakennusten katteena tulee käyttää viherkatetta, mustaa tai tummanharmaata konesaumattua teräspeltikatetta tai huopakatetta. Päärakennusten rakennusosalalla voidaan käyttää myös punaista tiilikatetta.

-Jätevedet on käsiteltävä voimassa oleva lainsäädännön mukaisesti.

LV Venevalkaman korttelialue

Itäiselle osa-alueelle on sijoitettu venevalkaman korttelialue. Meren pohja ja syvyys ovat tällä puolella toiminnan kannalta paremmat sekä tuuliolosuhteet suotuisammat kuin osayleiskaavassa osoitetulla paikalla. Laivaväylä kulkee Lillmalön pohjoispuolitse. Korttelialue on rajattu siten, että tarvittava paikoitus saadaan sijoitettua alueelle ilman suurta maaston muokkausta.

5.2.2 Muut alueet

LIIKENNEALUEET

LT Maantien alue

Itäisen osa-alueen läpi kulkee Saaristotie. Tien aluevaraus nykyisen tiealueen mukainen. Käytössä olevien liittymien kohdat ovat merkinnöillä "Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti".

SUOJELUALUEET

S-1 Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu pähkinäpensaslehto.

Itäisellä osa-alueen rannalla oleva pieni selvärajainen pähkinälehto on merkitty suojelualueeksi S-1.

MAA- JA METSÄTALOUSALUEET

M-1 Maa- ja metsätalousalue. Alueelle saa rakentaa tarvittavan puistomuuntamon ja sähköjohdot.

Pääosa alueesta on maa- ja metsätalousaluetta. Läntiselle osa-alueelle rakennettava rakennuspaikoille vievä tie on helppo linjata maastoon olevan metsäkoneen kulkulinjan kohdalle. Saaristotien eteläpuolella osayleiskaavan venevalkama-alue muuttuu maa- ja metsätalousalueeksi. Tämä Saaristotien ja meren välinen maa-alue on kaavassa esitettyä aluetta laajempi, koska siihen liittyy lunastamaton vesijättömaa (leveys 50-75 m maantien reunasta).

5.3 Kaavan vaikutukset

Katso kohta 4.4

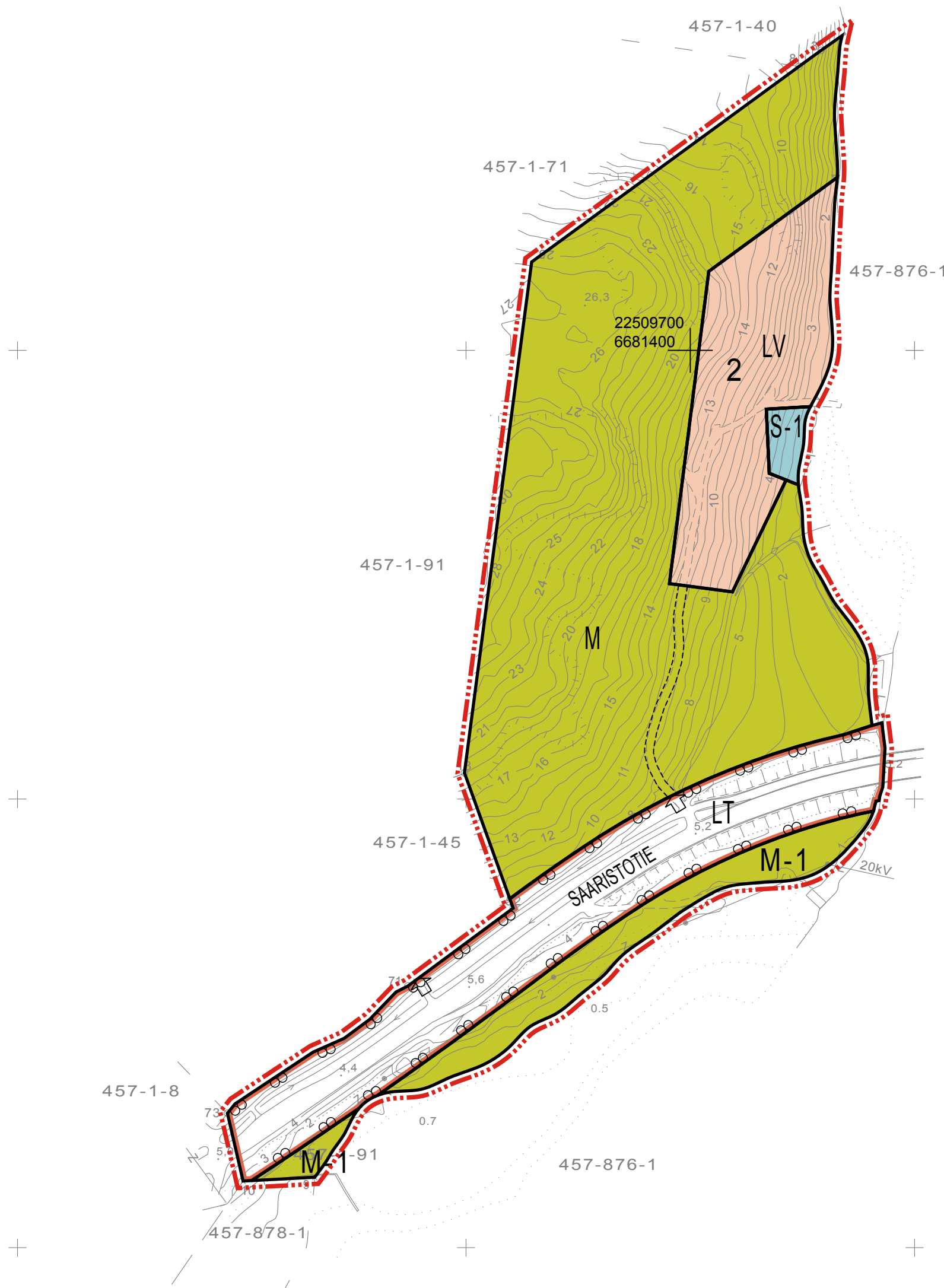
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaavan toteutus alkaa kaavan vahvistuttua.

Turku 1.10.2020

Tarmo Mustonen
Arkkitehti SAFA YKS 189
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy



01.10.2020

01b

PARAINEN

RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN
RANTA-ASEMAKAAVA / STRANDDETALJPLAN

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY

PARAINEN

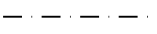
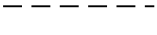
Kaavatunnus: 445-DDKK2020

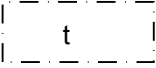
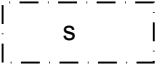
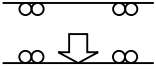
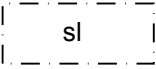
RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN RANTA-ASEMAKAAVA 1 : 2000
EHDOTUS

RANTA-ASEMAKAAVA KOSKEE:
Paraisten kunnan kiinteistön 445-457-1-91 osaa ja maantien aluetta.

RANTA-ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:
Rödhällsundin ja Torsbölebergenin ranta-asemakaavan korttelit 1 ja 2,
liikenne- sekä maa- ja metsätalousaluetta.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Loma-asuntojen korttelialue. Rakennusalueelle saa rakentaa yhden loma-asunnon talousrakennuksineen.
	Venevalkaman korttelialue.
	Maantien alue.
	Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu pähkinäpensaslehto.
	Maa- ja metsätalousalue.
	Maa- ja metsätalousalue. Alueelle saa rakentaa tarvittavan puistomuuntamon ja sähköjohdot.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
2	Korttelin numero.
1/5	Korttelin numero. Kauttaviivan jälkeinen luku osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän.
1	Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
SAAR	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
170	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2 k l	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
l u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Alueen osa, jolla sijaitsee metsälain 10 §:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä elinympäristö.

ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

-Korttelialueet pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakentaminen ja ympäristöhoito on alueella sallittua niin, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät. Avohakkuut ovat kiellettyjä. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena.

-Rakennusten tulee olla massaltaan yksinkertaisia.

-Rakennusten julkisivujen tulee olla maalattuja pääsääntöisesti joko mustalla, ruskealla tai punaisella maalilla.

-Rakennusten katteena tulee käyttää viherkattoa, tummanharmaata konesaumattua teräspeltikatetta tai huopakatetta. Päärakennusten rakennusalueella voidaan käyttää myös punaista tiilikatetta.

-Jätevedet on käsiteltävä voimassa oleva lainsäädännön mukaisesti.

01.10.2020

01c

Turussa 01.10.2020

Tarmo Mustonen
arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

PARAINEN

RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN
RANTA-ASEMAKAAVA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY

PARGAS

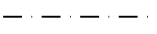
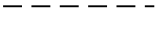
Planbeteckning: 445-DDKK2020

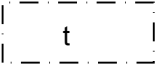
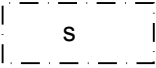
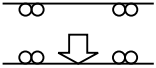
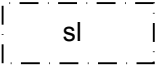
RÖDHÄLLSUND OCH TORSBÖLEBERGEN STRANDETALJPLAN
FÖRSLAG 1 : 2000

STRANDETALJPLANEN GÄLLER :
PARGAS, DEL AV FASTIGHETEN 445-457-1-91 och område för allmän väg.

MED STRANDETALJPLANEN SKAPAS:
RÖDHÄLLSSUNDETS OCH TORSBÖLEBERGETS STRANDETALJPLAN KVARTEREN 1-2, TRAFIK-
SAMT JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE.

STRANDETALJPLANE BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

	Kvartersområde för fritidsbostäder. På byggnadsytan får byggas en fritidsbostad med tillhörande ekonomibyggnader.
	Kvartersområde för småbåtsplats.
	Område för landsväg.
	Skyddsområde där en hassellund som är skyddad med stöd av 29 § i naturvårdslagen är belägen.
	Jord- och skogsbruksområde.
	Jord- och skogsbruksområde. På området får byggas nödvändiga parktransformator ock kraftledningar.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
2	Kvartersnummer.
1/5	Kvartersnummer. Siffran efter snedstreck visar högsta antalet av tomter i kvarteret.
1	Nummret på riktgivande tomt.
SAAR	Gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
170	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

1/2 k l	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
l u 1/2	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda på vinden för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Byggnadsyta där bastu får placeras.
	Ungefärligt läge för in- och utfart.
	Del av område var det förekommer en särskilt viktig livsmiljö enligt skogslags 10 §.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Målsättningen är att kvarters områdena bevaras möjligast naturenliga. Byggnad och miljövård är tillåtet på området så att naturens karaktär bevaras.

Kalhyggen är förbjudna

På området mellan byggnaderna och strandlinjen bör träd och annan vegetation bevaras möjligast naturenligt.

Byggnaderna bör till sin karaktär vara enkla.

Byggnadernas fasader bör vara målade huvudsakligen med svart, brun eller röd färg.

Som takmaterial bör användas gröna tak, mörkgrå maskinfogad stålplåt eller filttak. På huvudbyggnadernas byggnadsytor kan även användas rött tegeltak.

Avloppsvattnen och bör behandlas enligt gällande lagstiftning.

Åbo 01.10.2020

Tarmo Mustonen
Arkitekt SAFA

Arkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

01.10.2020

PARGAS

RÖDHÄLLSUND OCH TORSBÖLEBERGEN
STRANDETALJPLAN

01d

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



01.10.2020

02a

PARAINEN

RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN
RANTA-ASEMAKAAVA / STRANDDETALJPLAN
HAVAINNEKUVA / ILLUSTRERANDE KARTA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMOMUSTONEN OY



01.10.2020

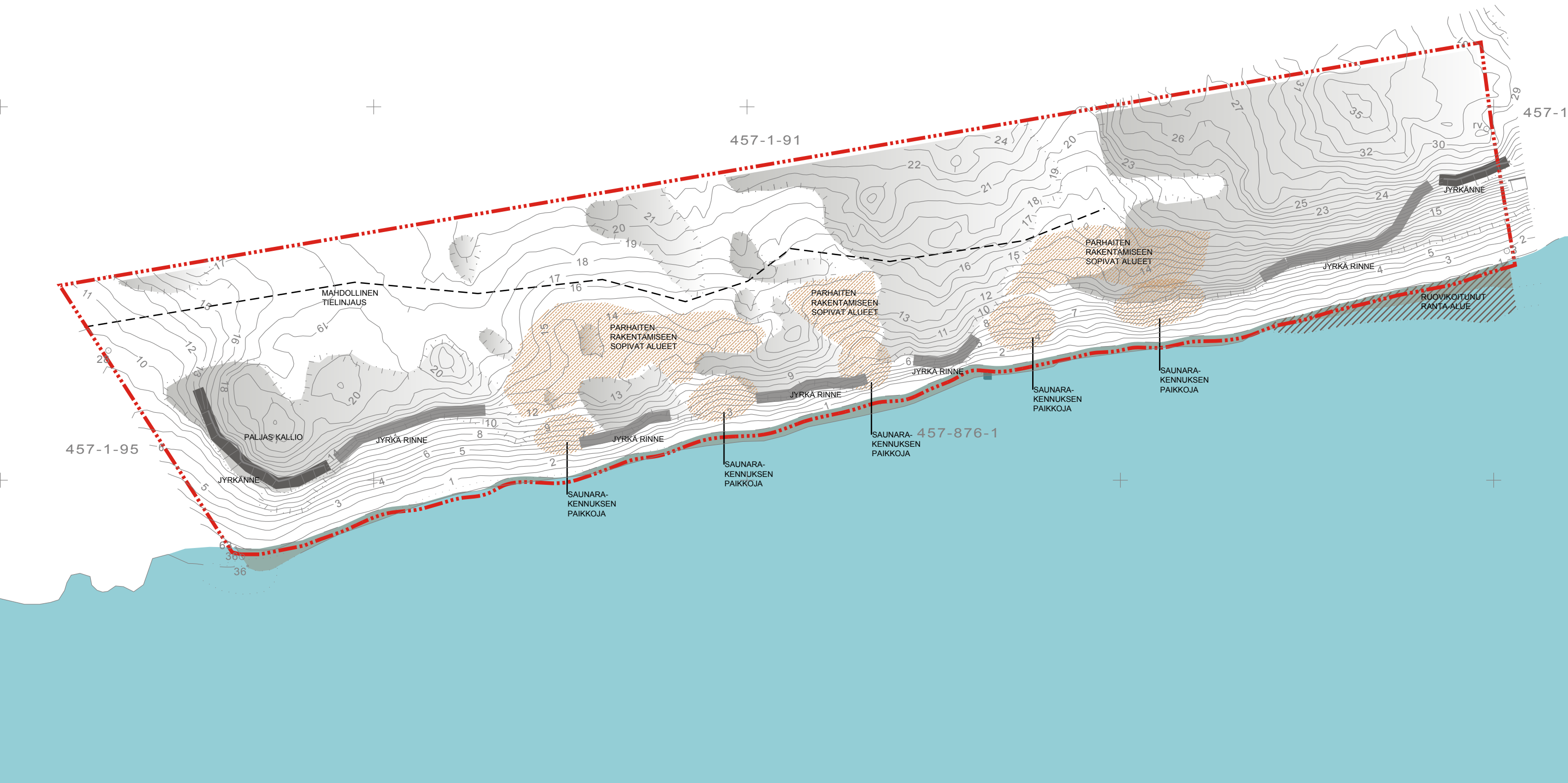
02b

PARAINEN

RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN
RANTA-ASEMAKAAVA / STRANDDETALJPLAN
HAVAINNEKUVA / ILLUSTRERANDE KARTA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



01.10.2020

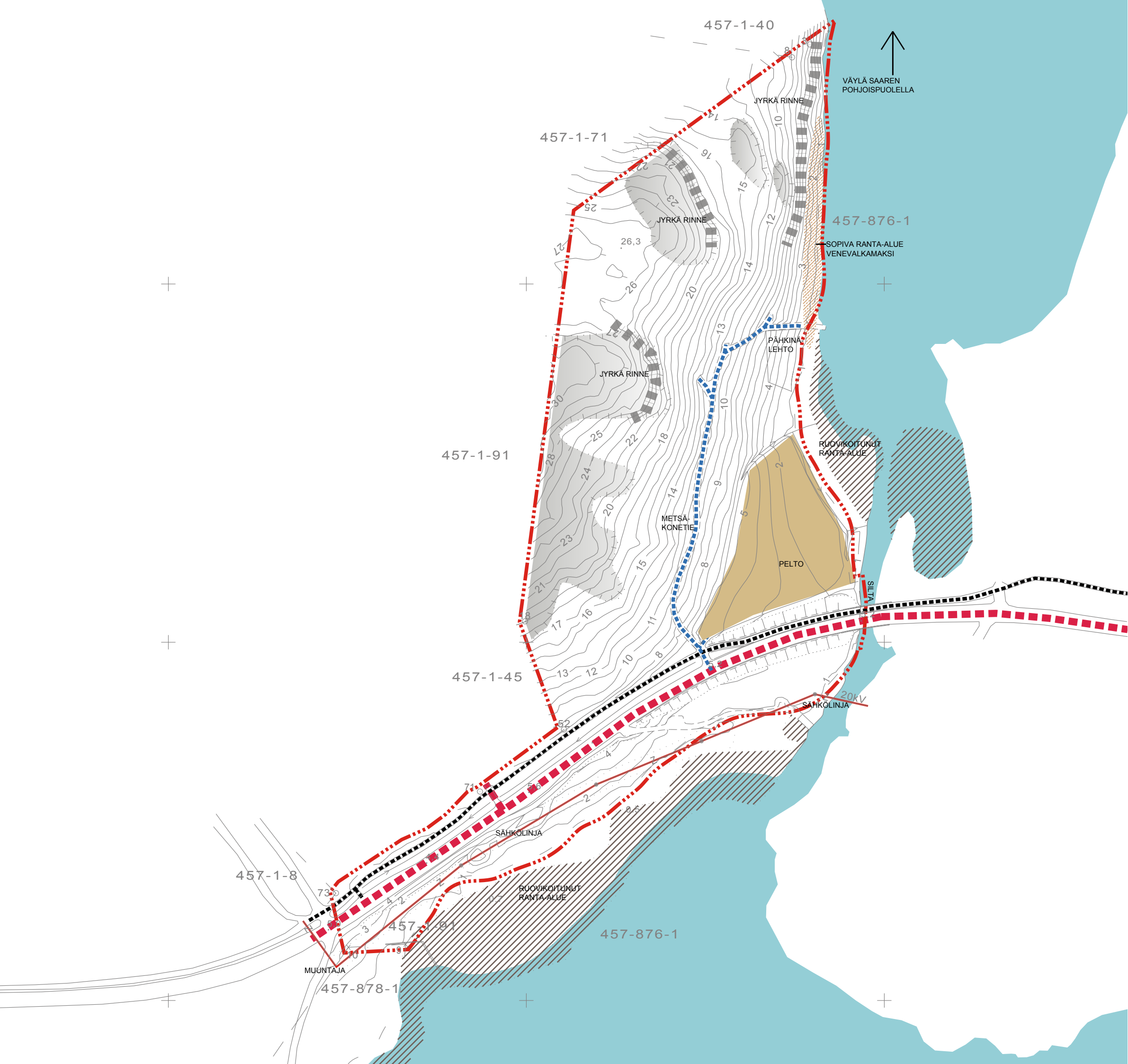
03a

PARAINEN

RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN
RANTA-ASEMAKAAVA / STRANDDETALJPLAN
ANALYYSIKARTTA / ANALYSKARTA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



01.10.2020

03b

PARAINEN

RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN
RANTA-ASEMAKAAVA / STRANDDETALJPLAN
ANALYYSIKARTTA / ANALYSKARTA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY

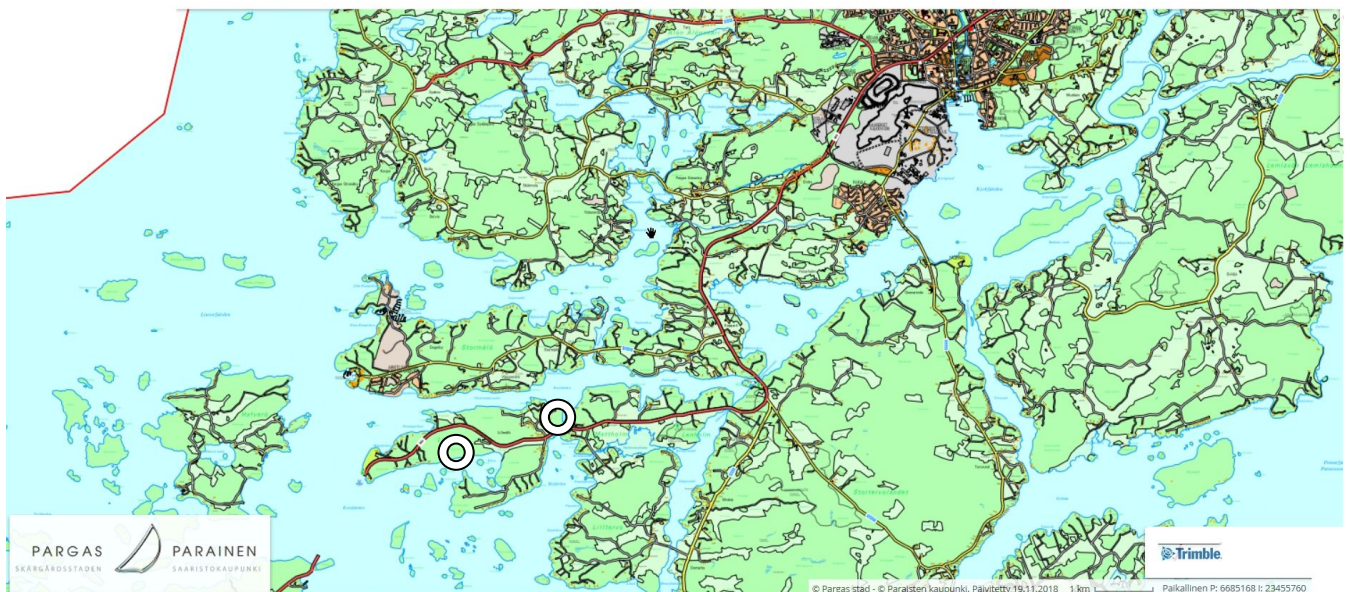
RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN RANTA-ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 09.12.2019

Aloite

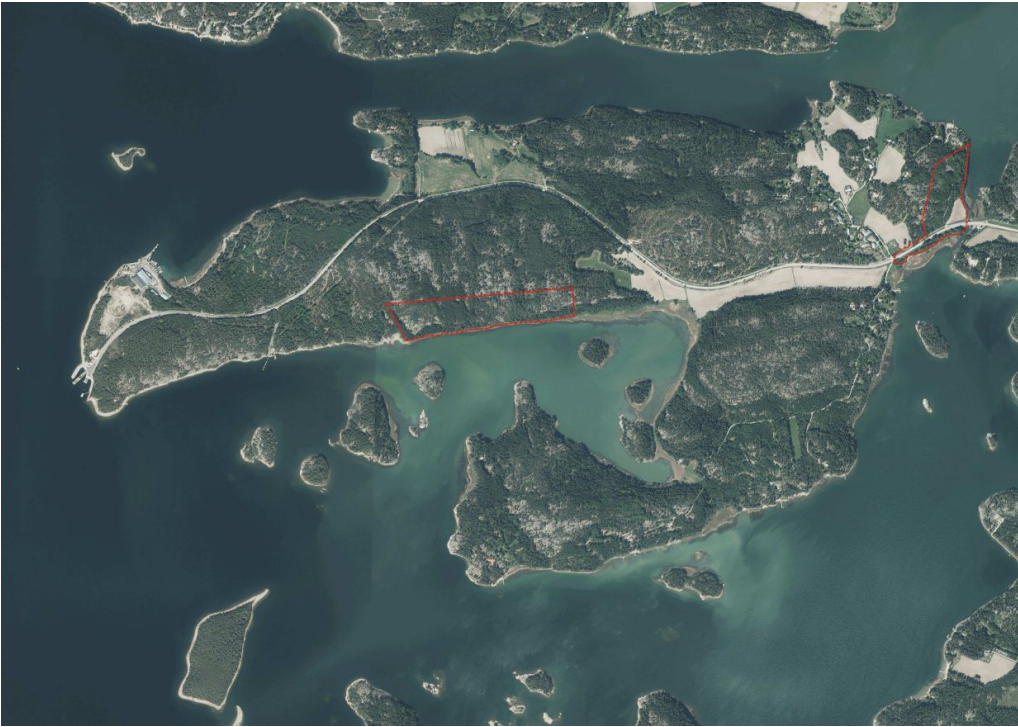
Aloitteen on tehnyt maanomistaja.

Suunnittelualue



Suunnittelualueet

Suunnittelualueet sijaitsevat Paraisilla Lillmälön saarella, noin kymmenen kilometriä lounaaseen Paraisten keskustasta. Ranta-asemakaava tilan 445-457-1-91 osalle Paraisten Lillmälössä. Suunnittelualueen koko on n. 15,6 ha (5,83ha ja 9,75ha).



Ilmakuva alueista

Alueen yleiskuvauus



Läntinen osa-alue, näkymä kalliolta merelle



Läntinen osa-alue, kallion jyrkkä reuna

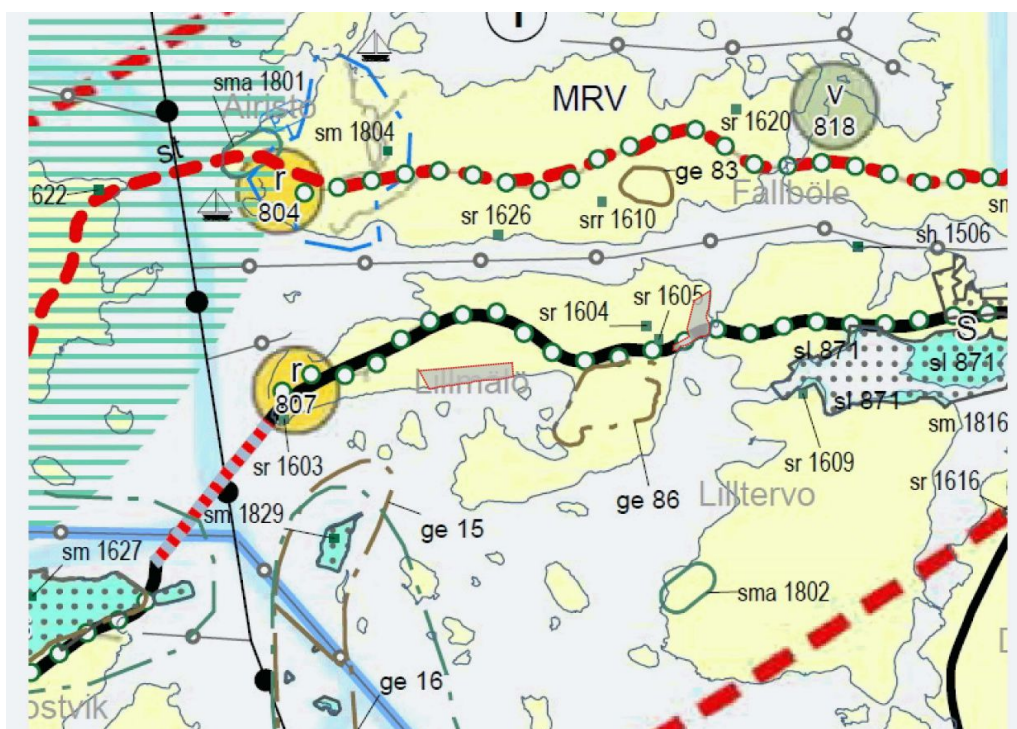
Läntisen osa-alueen itä-länsisuuntaisen, pikkukivikkoisen rannan puusto on pääosin tervaleppää. Rantapuustovyöhykkeen jälkeen kallioinen maasto nousee jyrkästi noin kahdenkymmenen metrin korkeuteen. Mäen taustametsä on harvennettu. Osa-alueen länsireunassa on jyrkänne.



Itäinen osa-alue, alueen metsätie

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava



Ote Maakuntakaavasta

VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTAKAAVA

Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaa ja Vakka-Suomen maakuntakaavat, vahvistuspäätös 20.03.2013.

Maakuntakaavassa alueet ovat pääasiassa merkinnällä: "MRV, MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyväan asutukseen.”

Suunnittelumääräyksenä on:

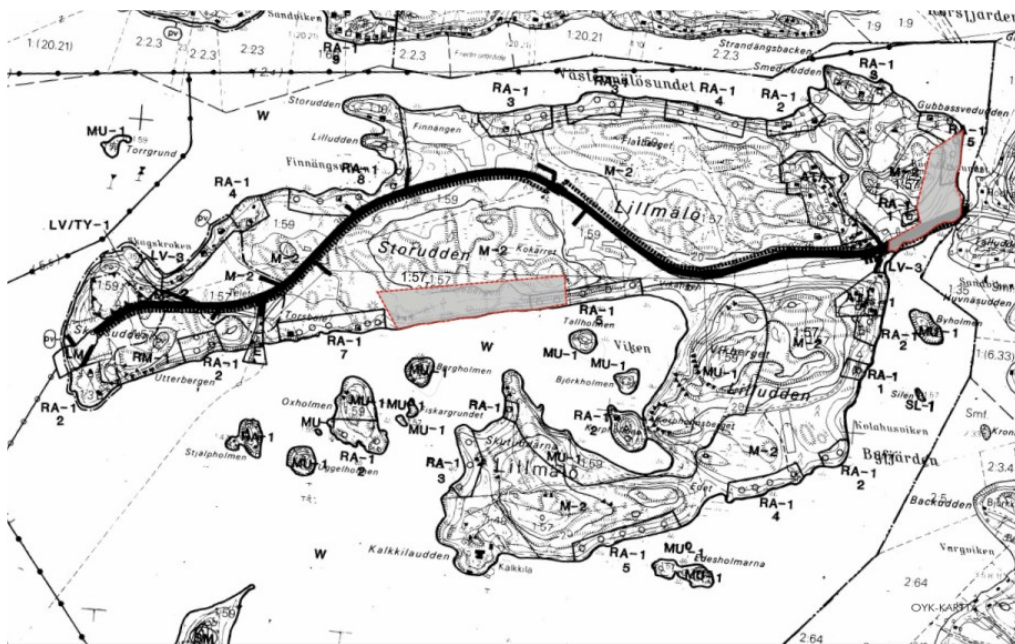
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Idässä alueen läpi kulkee seututie / pääkatu ja sen rinnalla ohjeellinen ulkoilureitti.

Suunnittelumääräyksenä on:

"Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti."

Osayleiskaava



Ote osayleiskaavasta

Stormälö-Lillmälö osayleiskaava, vahvistettu 19.07.1989.

Idänpuoleisella suunnittelualueella, Saaristotien eteläpuolella on merkintä "LV-3: Vesiliikenteen alue. Alue varataan yksityistä venesatamaa varten. Alueelle sallitaan satamatoimintaan liittyvien laiturien, varastojen ym. tilojen rakentaminen."

Saaristotien pohjoispuolella on kolme loma-asuntojen sijoituspaikkaa RA-1 -alueella.

"RA-1: Loma-asuntoalue. Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Numero osoittaa omarantaisten loma-asuntopaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden loma-asunnon ja enintään 20 k-m²:n suuruisen erillisen saunan sekä tarpeelliset talousrakennukset. Alueen rantakasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena."

Osa alueesta on merkinnällä: "M-2: Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä RakL 4 §:n mukainen haja-asutusrakentaminen. Rakentamista ei saa ilman erityistä syytä sijoittaa 200 m lähemmäksi rantaviivaa. Rantavyöhykkeelle ei saa sijoittaa loma-asuntoja. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on siirretty kiinteistökohtaisesti RA- ja RM-alueille."

Saaristotie on merkitty seudullisena tienä ja sen vierellä on kevyen liikenteen reitti.

Läntisestä suunnittelualueesta suurin osa on Maa- ja metsätalousvaltainen aluetta M-2. -aluetta.

Loma-asuntoalueella RA-1 on kaksi ohjeellista loma-asuntojen sijoituspaikkaa.

Ranta-asemakaava

Alueella ei ole ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Paraisten rakennusjärjestys Kaupunginvaltuuston 20.9.2016 hyväksymä.

Tällä osayleiskaava-alueella rakentamisen määrä kuitenkin määräytyy 6.11.2001 hyväksytystä rakennusjärjestystä.

Aluetta koskevat selvitykset

Alueelle on laadittu luontoselvitys, Suomen Luontotieto Oy. Itäisellä ranta-asemakaava-alueella on yksi Luonnonsuojelulain 29 § tarkoittama suojeltava luontotyyppi (pähkinälehto). Rödhällsundetin rannalla sijaitseva kohde on jätetty hakkuiden ulkopuolelle ja kohde on selvärajainen. Läntisen osa-alueella länsireunan jyrkänne on Metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö.

Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet

Lounais-Suomen ympäristökeskuksen raportin ”Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Varsinais-Suomessa ja Satakunnassa” mukaan rakentamisen minimikorkeus Paraisilla on +2,5m (N2000).

Pohjakartta

Alueelle on laadittu 2019 maankäyttö- ja rakennuslain ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset täyttävä pohjakartta 1:2000 (Suuntakartta Oy, Joensuu).

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa maantien aluetta lukuun ottamatta.

Kaavatyön tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on kaikkien loma-asuntorakennuspaikkojen sijoittaminen yhteen kortteliin siirtämällä kolme rakennuspaikkaa itäiseltä osa-alueelta läntiselle osa-alueelle. Tavoitteena on maaston huomioiminen rakennuspaikkojen ja -alojen sijoittelussa. Tavoitteena on sijoittaa venevalkama Saaristotien pohjoispuolelle merenpohjan syvyyden ja tuuliolosuhteiden kannalta osayleiskaavassa osoitettua parempaan paikkaan. Alueen kokonaisrakennusoikeutta on tarkoitus pienentää.

Kaavatyön vaikutusten arviointi

Kaavatyön vaikutusten arvioinnissa vertailukohtana voidaan pitää sitä, että alueella ei tapahdu muutoksia. Tällöin rakentamista säätelee osayleiskaava.

Ranta-asemakaavaa 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 Caruna Oy.

Kaavatyön aloittamisesta ilmoitetaan sanomalehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaavoitusyksikön ilmoitustaululla ja 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-asemakaavan vireilletulosta kuulutetaan
 - Järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu
 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineisto ja 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. Mielipiteet ja kaavoittajan vastineet niihin käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa
3. Kaavan laatija valmistelee ehdotuksen hyväksytyn luonnoksen pohjalta
 - Saatujen mielipiteitten jälkeen valmistellaan ranta-asemakaavaehdotus, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy nähtäville asetettavaksi.
 - Ehdotuksesta pyydetään lausunnot
4. Lausuntojen ja mielipiteiden vuoksi tehdään mahdolliset muutokset ehdotukseen

- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu

5. Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy ehdotuksen

6. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

- Nähtävillepanosta kuulutetaan. Kuulutus julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin käyttämissä ilmoituslehdissä.
- Materiaali on esillä kaupungin toimipisteessä, osoite jäljempänä sekä Paraisten kaupungin verkkosivuilla
- Nähtävilläolonaikana 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 mielipiteeseen.

8. Kaupunginhallitus hyväksyy ehdotuksen

9. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan

- 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 virallisella ilmoitustaululla.
- 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 kaupungin kuulutuksissa sekä henkilökohtaisesti osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

Mielipiteet ja muistutukset sähköpostiosoitteeseen

rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi

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

KAAVOITUKSEN YHTEYSHENKILÖINÄ TOIMIVAT:

Kaavoituspäällikkö

Heidi Saaristo-Levin

040 488 5888

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, 20720 Turku

02-2424 963

etunimi.sukunimi @ark-mustonen.fi

www.ark-mustonen.fi

VASTINELUETTELO

1.10.2020

PARAINEN RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineisto sekä 9.12.2019 päivätty ranta-asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 30.1.2020

Mielipiteen tai lausunnon jättäjä ja jättöaika	Osallisuusperuste	Mielipide tai lausunto	Vastine
Lähialueen maanomistajan kuolinpesän yksi osakkaista 24.02.2020	Lähialueen maanomistajan kuolinpesän yksi osakkaista	Johtuen esillä olleesta ranta-asemakaavasta Lillmälössä haluamme esittää seuraavaa. Tämä ranta-asemakaava ei saa vaarantaa osayleiskaavan tarkoitusta ja päämäärää. Myöskään toisten maaomistajien rakennusmahdollisuudet ranta-asemakaavan ulkopuolella eivät saa vaarantua. Asemakaavatyön tavoitteena on siirtää toimintoja kaava-alueen sisällä. Tämä muutos tapahtuu parhaiten päivittämällä koko osayleiskaavaa eikä ranta-asemakaavalla. Ranta-asemakaavan tarkoitus on vähentää kokonaisrakennusala alueelle, mutta rakennuspaikkojen määrä pysyy samana. Luonnoksessa on ote osayleiskaavasta, jossa ranta-asemakaava on sijoitettu osayleiskaavan päälle. Ranta-asemakaavan sijoittaminen alkuperäisen osayleiskaavan niin että se peittää alkuperäisen kartan/kaavan ja alkuperäisen mitoituksen antaa virheellisen kuvan miten iso muutos oikeasiällisesti on. Torsbölebergetin alue on osayleiskaavassa suojattu rantarakentamiselta ja rakennusoikeudet on siirretty vapaan rannan vapauttamiseksi. Ranta-asemakaavaehdotus siirtää viisi rakennusoikeutta alueelle, jossa osayleiskaavassa on merkintä M-2, jossa vapaajanrakentaminen ei saa tapahtua 200 metriä lä-	Kaavalla ei ole vaikutusta kaava-alueen ulkopuolisten kiinteistönomistajien rakentamismahdollisuuksiin. Paraisten kaupunki on katsonut, että osayleiskaavaa ei muuteta vaan toimintojen siirto kaava-alueen sisällä mahdollistetaan ranta-asemakaavalla. Kolme rakennuspaikkaa siirtyy yhteen kortteliin kahden kaava-alueen läntisellä osa-alueella olevan rakennuspaikan kanssa.

VASTINELUETTELO

1.10.2020

PARAINEN RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN RANTA-ASEMAKAAVA

		hemmäs ranta-linjaa. Alue on jokamiehenoikeuden mukaan virkistyskäyttöön erittäin soveltuva ja sinne on helppo päästä sekä maalta että mereltä. Tämä on osayleiskaavan ainoa vapaa ranta, joka viettää etelään. Alue on ahkerassa käytössä. Jos alueelle rakennetaan, toisten luonnoltaan herkempien alueiden kuoritus lisääntyy. Osayleiskaavassa on vapaa-ajanasunnnot osoitettu RA-1 alueille. Suora sitaatti osayleiskaavasta "on pyritty ryhmittämään vapaa-ajanasunnon niin että vapaat rannat olisivat mahdollisimman yhteneväiset". "Maa- ja metsätalous alueille vapaa-ajan rakentaminen on kielletty 200 metriä leveällä rantavyöhykkeellä. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus koskien vapaa-ajanasutusta on kiinteistökohtaisesti siirretty RA- ja RM-alueelle." "Vapaa-ajanrakennussuunnittelun Lillmälössä on ollut keskeisessä asemassa ja tältä osin kaava vastaa normaalia rantayleiskaavaa." Jos kaupunki on sitä mieltä, että vapaata rantaa voi näin hyödyntää kuten tämä ranta-asemakaava mahdollistaa, olemme sitä mieltä, että tämä on tehtävä muutamalla koko osayleiskaavaa. Kaikkien maanomistajien alueella pitää silloin saada oikeudet uudelleensijoittaa rakennuspaikkoja. Ei ole tasa-arvoista ja oikeudenmukaista maanomistajia kohtaan, jos yksi saa hyödyntää oma osuutensa suunnitellusta vapaasta rannasta ja toisille ei anneta tätä mahdollisuutta. Tarpeet virkistysalueille pitää tarkistaa koko osayleiskaava-alueelle.	Alueen muilla maanomistajilla on yhtäläinen oikeus laatia alueelleen ranta-asemakaava. Vapaan rannan osuus suurenee verrattuna osayleiskaavaan.
--	--	---	---

VASTINELUETTELO

1.10.2020

PARAINEN RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN RANTA-ASEMAKAAVA

		Rakennuspaikkojen sijoittelu ei saa vaarantaa mahdollisuuksia saavuttaa tavoitteet luonnonsuojelun suhteen. Virkistyskäytön ja luonnon monimuotoisuus pitää säilyttää riittävän isoilla rakentamattomilla ranta-alueilla. Yksi maanomistaja ei voi kantaa 2/3 kaikesta vapaasta rannasta, kun toisille annetaan oman osuuden hyödyntäminen. Kaupungin pitää pitkäjänteisesti ohjata kaavoitusta kokonaisvaltaisesti, tarkoituksenmukaisesti ja oikeudenmukaisesti rakennettaviin ja rakentamattomiin alueisiin. Venevalkaman suunnittelu Rödhällinsuntille on ristiriidassa osayleiskaavan kanssa, alueella on merkintänä RA-1 ja paikat kolmelle vapaa-ajan asunnolle. Eteläpuolella saaristotietä on jo alue, jossa on olemassa olevia laitureita. Pohja- ja tuuliolosuhteet eivät ole epäsuotuisia jo alueella olevalle pienvenesatamalle. Suunnitelma pienvenesatamalle on puutteellinen. Pitää huomioida, että tiealue vaikutusalueineen kulkee suoraan asemakaava-alueen läpi. Tiealue tulisi selkeästi erottaa ranta-asemakaavasta, koska tiealue on jo asemakaavoitettu. Ranta-asemakaavasta ei myöskään käy ilmi jos alueella on rasitteita tai rakenteita. Vene- ja autoliikenteen alueelle aiheuttamista häiriöistä ei voida ottaa kantaa. Kuinka monelle veneelle venevalkama on suunniteltu? Kuinka liikenne venevalkamaan ja sieltä pois ohjataan? Kuinka monelle autolle rakennetaan parkkipaikkoja ja minne? Kuinka jätteiden käsittely hoide-	Venevalkaman korttelialue on sijoitettu Rödhällsundetin rannalle sillan pohjoispuolelle, jossa meren pohja ja syvyys ovat tällä puolella toiminnan kannalta paremmat kuin osayleiskaavassa osoitetulla paikalla. Venevalkaman siirtoa tukevat myös Lillmälön pohjoispuolitse kulkeva laivaväylä sekä saaren koillisreunan suotuisimmat tuuliolosuhteet. Venevalkaman rantaviivan määrä ja samalla koko pienenee noin kolmasosaan osayleiskaavaan verrattuna.
--	--	---	--

VASTINELUETTELO

1.10.2020

PARAINEN RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN RANTA-ASEMAKAAVA

		taan? Säilytetäänkö alueella veneitä talvella? Tarjoaako alue huoltoa ja ylläpitoa veneille? Ranta-asemakaavan odotetaan olevan enemmän eritelty kuin tämä suunnitelma. Vuorovaikutus maankäyttö ja rakennuslain §6 mukaan ei täyty, koska suunnittelu on vajaa eikä täytä asemakaavan vaatimuksia. Lillmälön osayleiskaava on oikeusvaikutteinen ja asemakaava tulee sopeuttaa osayleiskaavaan tai koko osayleiskaava on päivitettävä. Tarve muutokselle osayleiskaava-alueella on suuri ja kaupunki on jo aikaisemmin kertonut, että osayleiskaavan päivitys on perusteltu. Kaikkia maanomistajia on osayleiskaava-alueella käsiteltävä tasapuolisesti ja puolueettomasti. Viime vuodet ovat osoittaneet, että kaupunki priorisoi niitä maanomistajia, jotka ovat aktiivisia ja hakee muutoksia hyväksymällä näiden hakemuksia muutoksille, vaikka se pitkällä tähtäimellä vaarantaa toisten maanomistajien rakennusmahdollisuuksia. Kaavoituspäällikköä Saaris-to-Levin (ympäristölautakunta 11.6.2014 §96) siteeraten "Kaavoitusyksiköllä ei ole resursseja korjata koko kaavaa tässä vaiheessa vaan korjaa virheitä mahdollisuuksien mukaan siinä järjestyksessä, kun maanomistajat hakevat muutoksia ennen kuin kaava läpikäydään kokonaisuudessa". Vaikka kaupungilla on kaavoitusmonopoli pitää kaavoitustyö olla pitkäjänteistä ja sillä pitää olla tavoitteita ja suuntaviivoja. Jos tämä ranta-asemakaava hyväksytään, alueella ei voida toteuttaa osayleiskaavaa oikeudenmukaisesti ja toimivasti.	Ranta-asemakaavassa aluetta suunnitellaan suurpiirteisempää osayleiskaavaa tarkemmin. Alueen muilla maanomistajilla on yhtäläinen oikeus laatia alueelleen ranta-asemakaava.
--	--	---	--

VASTINELUETTELO

1.10.2020

PARAINEN RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN RANTA-ASEMAKAAVA

Kaavaehdotus julkisesti nähtävänä 29.6 - 28.7.2020

Mielipiteen tai lausunnon jättäjä ja jättöaika	Osallisuusperuste	Muistutus tai lausunto	Vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskus 29.9.2020	Lausuntopyyntö	Vakiintuneen rantojen suunnittelun käytännön mukaan huonolaatuisia rakentamiseen kelpaamattomia rantoja ei lasketa mukaan vapaaseen rantaan. Vapaan rannan osuudet tulisi myös suunnitella pitkinä ja yhtenäisinä, jotta niillä olisi todellista merkitystä virkistykseen ja maiseman kannalta. Tämä ei kaavaehdotuksessa toteudu, sillä yleiskaavan mukaisen pidemmän vapaan rannan keskelle on sijoitettu RA-rakennuspaikkojen kortteli. Vapaan rannan määrä ei näin ollen kasva. Kaavaa varten tehty luontoselvitys on riittävä. Pähkinäpensaslehto on osoitettu suojelualueena merkinällä (S-1). Alueen ympärille ja sen yläpuolelle rinteeseen on osoitettu venevalkaman korttelialue (LV). S-1 alueelle ei tule laajentaa edes väliaikaisesti toimintoja, jotta alueen luontoarvojen turvaamisesta voidaan varmistua. Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu venevalkaman toiminnan vaikutuksia viereiseen suojelualueeseen. Vaikutusten arviointia tulee tältä osin täydentää. ELY-keskus katsoo, että itäisemmässä asemakaavan osassa tulee varautua Saaristotien (maantie 180) kevyen liikenteen väylän levenyttämiseen sekä riistaitojen rakentamiseen. Siksi ELY-keskus edellyttää, että Saaristotien pohjoispuolella LT-alueen tulee ulottua vähintään 20 metrin etäisyydelle maantien ajoradan keskilinjasta mitattuna. Saaristotien ete-	Eteläisen alueen RA-kortteli on sijoitettu siten, että rakennukset voidaan sijoittaa maastoon optimaalisesti. Korttelin kummallekin puolelle jää 140 metriä rakentamatonta rantaa. Kummankin rakentamattoman rantaosuu- den pituus ylittää maakuntakaavan suunnittelusuosituksen 100 metrin vähimmäispituuden. Selostuksen ”vapaa ranta” muutetaan ”vapaina olevaksi rannaksi”. Venevalkaman kortteli-alue on rajattu niin laajaksi, että tarvittava paikoitus voidaan sijoittaa alueelle ilman suurta maaston muokkausta. Suojelualueen yläpuoliseen rinteeseen ei sijoiteta paikoituksen lisäksi muita toimintoja. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennetään. Maantiealuetta levennetään.

VASTINELUETTELO

1.10.2020

PARAINEN RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN RANTA-ASEMAKAAVA

		läpuolella LT-alueen tulee ulottaa 16 metrin etäisyydelle maantien ajoradan keskilinjasta, jotta riista-aidalle saadaan tilavaraus.	
Varsinais-Suomen liitto	Lausuntopyyntö	Ei lausuntoa	-
Caruna Oy 20.7.2020	Lausuntopyyntö	On otettava huomioon muuntamo ja johtolinjat liitteen mukaisesti	Muuntamo ja johtolinjat on otettu huomioon MU-1-alueen indeksimääräyksessä.
Lähialueen asukas	Lähialueen asukas	Asiakirjoissa ei selvästi esitetä miten iso suunniteltu pienvenesatama olisi. Onko tarkoitettu muutamille yksittäisille pienille moottoriveneille vai laitureita purjeveneille, jotka vaativat syvyyttä sekä mahdollisesti poijuja tai vastaavaa? Veneliikenne Rödhällssundissa on vilkasta, etenkin kesäviikonloppuisin. Rödhällssundetin läpi kulkeva reitti lyhentää huomattavasti matkan pituutta Paraisilta etelään, kun ei tarvitse kiertää Lillmälöä päästääkseen etelään suuntautuville vesiväylille. Rödhällin ranta Mattholman puolella on matala ja varsinkin matalan veden aikaan sattuu usein, että veneet, jotka eivät tunne aluetta saavat pohjakosketuksen. Huomaamme tämän melkein vuosittain, joskus monta kertaa kauden aikana. Veneilijät, joilla on paikallistuntemusta, kääntyvät siis etelästä tultaessa huomattavasti kohti Lillmälöä heti salmen jälkeen. Vastaavasti vastakkaiseen suuntaan ajavat veneet ajavat lähellä Lillmälön puoleista rantaa ennen salmea. Jos Lillmälön puolelle rakennetaan laitureita, on	Venevalkaman kortteli-alueen rantaviivan pituus ja samalla koko pienenee noin kolmasosaan osayleiskaavan venevalkamaan verrattuna. Venevalkaman kortteli-alue ei vaikeuta vesiliikennettä. Alue ei sijoitu vesialueelle ja laituri tullaan rakentamaan rannan suuntaisesti. Alueelle tulevan toiminnan pienimuotoisuudesta kertoo se, että alueelle ei ole sijoitettu huolto- tai varastorakennusten rakennusaloja.

VASTINELUETTELO

1.10.2020

PARAINEN RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN RANTA-ASEMAKAAVA

		olemassa vaara, että veneet, jotka haluavat välttää ajamasta liian lähellä laitureita ajavat liian lähelle Mattholmin puoleista rantaa ja siten kivellet. Jos veneet ajavat lähellä laitureita isot aallot häiritsevät kiinnitettyjä veneitä vielä enemmän. Lillmälön ja Stormälön välisen väylän veneiden aallot tulevat myös suunniteltuun satamaan. Lyhyesti voi sanoa, että satama olisi hyvin "aaltoileva". Maasto on erittäin jyrkkä suunniteltujen laituri- kohdalla. Venepaikat vaativat myös pysäköintimahdollisuudet autoille sekä mahdollisuus kuljettaa tavaraa veneisiin. Pitäisi pystyä ajamaan melkein laiturille asti jotta tavarankuljetus lastaaminen sekä purkaminen voisi tapahtua mukavasti eikä tarvitsisi kantaa painavia tavaroita jyrkkiä rinteitä pitkin Ranta on hyvin altis pohjoistuulille, jotka puhaltavat suoraan Korsfjärdenin yli. Nykyistä suojaisampaa satamaa ei saavutettaisi. Harmaahaikaraa on nähty tällä rannalla kevään 2020 aikana ja vielä heinäkuun alussa, kuten monena aikaisempina vuotena. Lintua ei mainita ympäristötutkimuksessa havaittujen lajien joukossa. Onko tutkittu, pesiikö harmaahaikara alueella? Edellä mainituista syistä uskon, että kaavaehdotus ei täytä tarkoitustaan saada parempi sijainti pienvenesatamalle. Suunniteltu alue on altis pohjoistuulille, isoille aalloille sekä Rödhällssundetin että Lillmälön ja Stormälön välisestä liikenteestä	Venevalkaman kortteli- alue on rajattu siten, että sen tarvitsema paikoitus voidaan sijoittaa alueelle ilman suurta maastonmuokkautta. Luontoselvityksen linnustoselvityksessä ei ole havaittu harmaahaikaran pesimistä alueella.
--	--	--	---

VASTINELUETTELO

1.10.2020

PARAINEN RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN RANTA-ASEMAKAAVA

		ja sijaitsee jyrkällä rannalla missä tarkoituksenmukaisen pysäköintipaikkojen ja lastaus- sekä purkauspaikkojen rakentaminen vaatisi suuria toimenpiteitä luontoon, jotta niistä tulisi käytökelpoisia.	

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus		V-S ELY		
Asemakaavan tietojen täyttölomake		Täyttämispvm		01.10.20		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		RÖDHÄLLSUNDIN JA TORSBÖLEBERGENIN				
		RANTA-ASEMAKAAVA				
Kunta	PARAINEN	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	445	Kunnan kaavatunnus				
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm				
Kaava-alueen pinta-ala	15,5743	Uusi ak:n pinta-ala		15,5743		
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala				
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan	Rakennuspaikkojen lkm		Lomarak. paikkojen lkm		
	pituus km	Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muu	
	1,34			5		
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	15,5743	100,0	1750		15,5743	1750
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,5085	16,1	1750	0,00	2,5085	1750
L yhteensä	1,9049	12,2	0	0,00	1,9049	0
E yhteensä						
S yhteensä	0,0495	0,3	0	0,00	0,0495	0
M yhteensä	11,1114	71,3	0	0,00	11,1114	0
W yhteensä						
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Maan.til. yht.						
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. lkm±	muutos k-m ² ±
Suoj.rak.yht	0		0		0	0
asemakaava	0		0		1	0
muu	0		0		0	0

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus		V-S ELY		
Asemakaavan tietojen täyttölomake		Täyttämispvm		01.10.20		
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi	0					
	0					
	0					
Kunta	PARAINEN	Ayk:n kaavatunnus	0			
Kuntanumero	445	Kunnan kaavatunnus	0			
Hyväksymispvm	0					
Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	15,5743		1750		15,5743	1750
R yhteensä	2,5085	100,0	1750		2,5085	1750
RA-1	2,5085	100,0	1750	0,07	2,5085	1750
L yhteensä	1,9049	100,0	0		1,9049	0
LT	1,1468	60,2		0,00	1,1468	
LV	0,7581	39,8		0,00	0,7581	
S yhteensä	0,0495	100,0	0		0,0495	0
S-1	0,0495	100,0		0,00	0,0495	
M yhteensä	11,1114	100,0	0		11,1114	0
M	3,4809	31,3		0,00	3,4809	
M-1	7,6305	68,7		0,00	7,6305	

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus		V-S ELY		
Asemakaavan tietojen täyttölomake		Täyttämispvm		01.10.20		
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi	0					
	0					
	0					
Kunta	PARAINEN	Ayk:n kaavatunnus	0			
Kuntanumero	445	Kunnan kaavatunnus	0			
Hyväksymispvm	0					
Maanalaisten tilat						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Maan.til.yht.	0,0000		0,0000		0,0000	0,0000
maanal.tilat						
ma						
mav						
ma-LPY						
ma-LT						

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus		V-S ELY	
Asemakaavan tietojen täyttölomake		Täyttämispvm		01.10.20	
Asemakaavan tunnistetiedot					
Asemakaavan nimi	0				
	0				
	0				
Kunta	PARAINEN	Ayk:n kaavatunnus	0		
Kuntanumero	445	Kunnan kaavatunnus	0		
Hyväksymispvm	0				
Rakennussuojelu					
	Suojeltujen rakennusten		Suojeltujen rakennusten muutos		
	lkm	Kerrosala k-m ²	lkm±	muut. k-m ² ±	
Suoj.rak.yht.	0	0	0	0	
suojellut rak.					
asemakaava			0	0	
muu					