

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 98
Rakennus- ja ympäristölautakunta § 172

10.06.2020
11.11.2020

Lillmälön Rödhällssundin ja Torsbölebergenin ranta-asemakaava

50/10.02.04/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.06.2020 § 98

Valmistelija
Esittelijä

Kaavoittaja Charlotte Koivisto, puh. 040 488 5906
Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Ehdotus ranta-asemakaavaksi, joka koskee osia Lillmälössä sijaitsevasta kiinteistöstä Lillmälö-Östergård 1:91 sekä pientä osaa maantiestä 180 (Saaristotie), on laadittu yksityisen aloitteesta. Noin 15,58 hehtaarin kokoinen kaava-alue koostuu kahdesta erillisestä osa-alueesta, joista toinen sijaitsee Rödhällssundin länsirannalla sekä Saaristotien pohjois- että eteläpuolella ja toinen käsittää osia Torsbölebergenistä, joka myötäilee Lillmälön Storuddenin etelärantaa.

Alueella on voimassa 19.7.1989 vahvistettu Stormälön-Lillmälön osayleiskaava. Osayleiskaavan mukaan itäinen kaava-alue muodostuu osasta maa- ja metsätalousaluetta (M-2), osasta yksityistä venesatamaa varten varattua vesiliikenteen aluetta (LV-3), osasta seudullista tietä sekä osasta loma-asuntoaluetta (RA-1), jolle on osoitettu kolme rantarakennuspaikkaa. Läntinen kaava-alue on osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M-2) sekä osaksi loma-asuntoaluetta (RA-1), jolle on osoitettu kaksi rantarakennuspaikkaa. Kaava-alueella sijaitsee yhteensä viisi kaavanmukaista loma-asuntojen rantarakennuspaikkaa.

Ranta-asemakaavaehdotuksen on laatinut konsultti maanomistajien aloitteesta, ja kaavan tavoitteena on siirtää yksityistä venevalkamaa varten tarkoitettu alue suojaisampaan paikkaan, joka on syvyydeltään ja pohjaolosuhteiltaan toiminnan kannalta parempi ja sijainniltaan edullisempi suhteessa olemassa oleviin laivaväyliin. Samalla lännen puoleiselle alueelle siirretään kolme toteuttamatonta loma-asuntojen rantarakennuspaikkaa niin, että ne yhdessä kahden muun toteuttamattoman rantarakennuspaikan kanssa muodostavat yhtenäisen loma-asuntokorttelin.

Kaava-alueella on tehty luontoselvitys ja kaavaehdotuksessa on osoitettu osa-alue, jolla esiintyy metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (sl) sekä luonnonsuojelulain 29 §:n nojalla suojeltava pähkinälehdon suojelualue (SL).

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 30.1.2020 ja vuorovaikutus on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Myös kaavan valmisteluaineisto on ollut samanaikaisesti nähtävillä. Hankkeen valmisteluaineistosta on jätetty yksi mielipide. Osallinen katsoo muun muassa, että rakennuspaikkoja ei pitäisi saada siirtää etelärannalle, koska alue soveltuu virkistyskäyttöön ja on

yleiskaava-alueen ainoa etelään viettävä vapaa ranta ja alue on ahkerassa käytössä. Osallinen vetoaa yleiskaava-alueen maanomistajien tasapuoliseen oikeuteen saada uudelleensijoittaa rakennuspaikkansa, jolloin se tulisi tehdä muuttamalla koko osayleiskaavaa siten, että kokonaisuus voidaan ottaa paremmin huomioon vapaan rannan sijoittumisen sekä virkistysmahdollisuuksien kannalta. Kaavan laatija on vastineessaan todennut, että kaava ei vaikuta mahdollisuuksiin rakentaa kyseisen kaava-alueen ulkopuolella sijaitseville kiinteistöille ja että alueen muilla maanomistajilla on yhtäläinen oikeus teettää alueelleen ranta-asetmakaavaehdotus. Lisäksi kaavan laatija viittaa siihen, että kaupunki on katsonut, että rakennuspaikat voidaan uudelleensijoittaa laatimalla alueelle ranta-asetmakaava. Kaavan laatija esittää myös, että yleiseen virkistykseen varatun vapaan rannan osuus on ehdotuksessa suurempi kuin voimassa olevassa kaavassa. Tarkempi kuvaus mielipiteen sisällöstä ja konsultin vastineesta siihen on kaavaselostuksen liitteenä.

Seuraavaksi kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus jättää siitä muistutuksia, ja samalla pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Liite

13. Kaavaehdotus ja siihen liittyvät kaavamääräykset ja merkkien selitykset
14. Kaavaselostus liitteineen
15. Luontoselvitys: Paraisten Lillmälön ranta-asetmakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2018

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa edellä mainitun ranta-asetmakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaavan hyväksymistä, ellei kaavaehdotuksesta sen nähtävilläoloaikana saada muistutuksia tai lausuntoja, joissa ehdotukseen vaaditaan muutoksia tai jotka antavat aiheita muutoksiin.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta, valmisteluaineistosta mielipiteen jättänyt osallinen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.11.2020 § 172

Valmistelija

Kaavoittaja Charlotte Koivisto, puh. 040 488 5906

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.6.–28.7.2020, ja samalla siitä pyydettiin viranomaislausuntoja.

Varsinais-Suomen liitto on ilmoittanut, ettei se näe mitään syytä antaa lausuntoa. Varsinais-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan kommentoinut, että vakiintuneen käytännön mukainen vapaan rannan määrä ei kasva, ja

kaavaselistusta on siksi muutettu niin, että kaavoittaja käyttää toista termiä sille, mitä rannasta halutaan selostuksessa tuoda esille, ja suunnittelija painottaa, että ranta-asemakaavassa suunnitellut rakennusalat on sijoitettu niin, että korttelin molemmin puolin jää yli 100 metriä vapaata rantaa. Lisäksi ELY-keskus on lausunut, että suunnitellun venevalkaman toiminnan vaikutuksia viereiseen luonnonsuojelualueeseen ei ole arvioitu kaavaselistuksessa ja että selostusta tulisi täydentää tältä osin. Konsultti on täydentänyt kaavaselistusta lyhyellä selvityksellä edellä mainituista vaikutuksista.

ELY-keskuksen liikenteen ja infrastruktuurin vastuualue on lausunut, että aluetta, joka ranta-asemakaavassa on osoitettu maantiekse tulisi laajentaa pohjoiseen niin, että se ulottuu vähintään 20 metriä pohjoiseen maantien ajoradan keskilinjasta leveämmän kevyen liikenteen väylän sekä riista-aidan rakentamisen mahdollistamiseksi. Alueen ranta-asemakaavasta vastannut konsultti on muuttanut kaavaehdotusta laajentamalla maantiealuetta pohjoiseen.

Caruna Oy on ilmoittanut, että kaava-alueen eteläosassa, maa- ja metsätaloudelle osoitetulla alueella, tulee olemaan tarve uuden puistomuuntamon rakentamiselle ja että tämä tulisi jotenkin osoittaa kaavassa. Laajempi maa- ja metsätalousalue kaava-alueen eteläosassa on muutettu niin, että se myös sallii tarvittavien puistomuuntamoiden rakentamisen. Caruna Oy on myös pyytänyt, että olemassa olevat puistomuuntamot merkitään kaavaan. Mikään näistä ei sijaitse kyseisellä ranta-asemakaava-alueella, eikä niitä näin ollen voi osoittaa ranta-asemakaavassa. Caruna Oy on samalla pyytänyt, että kaavan hyväksyminen annetaan sille tiedoksi.

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana jätettiin vain yksi muistutus. Yksityinen maanomistaja katsoo, että ranta-asemakaavassa osoitettu venevalkama on huonompi kuin nykyisessä osayleiskaavassa osoitettu paikka muun muassa siksi, että rannan maasto on jyrkkä, Rödhällssundin läpi kulkeva väylä on kapea ja muistuttajan mukaan ajoittain hyvinkin vilkkaasti liikennöity ja että paikka on hyvin altis pohjoistuulille. Lisäksi muistuttaja kirjoittaa, että harmaahaikaroita on nähty tällä rannalla monena vuonna, viimeksi kesäkuussa 2020, ja hän haluaa tietää, onko sen esiintymistä alueella selvitetty kaava-alueen ympäristöselvityksen yhteydessä. Muistuttaja haluaa myös tietää, kuinka iso kaavailtu venevalkama olisi, koska se ei käy ilmi kaavaselistuksesta. Suunnittelijan vastine näihin muistutuksiin on lyhyesti se, että venevalkaman rantaviiva lyhenee noin kolmasosaan siitä, mikä se on nykyisessä osayleiskaavassa ja että valkaman korttelialue ei vaikeuta vesiliikennettä, koska sitä ei ole sijoitettu vesialueelle, ja että laituri rakennetaan rannan myötäisesti ja toiminta tulee olemaan pienimuotoista. Lisäksi suunnittelija toteaa, että venevalkaman korttelialue on rajattu niin, että tarvittava pysäköintialue voidaan sijoittaa alueelle ilman suurempia muutoksia maastoon. Alueen mahdolliseen harmaahaikaraesiintymään liittyen suunnittelija toteaa, ettei luontoinventoinnin lintulaji-inventoinnissa löydetty pesivien harmaahaikaroiden esiintymiä alueella.

Tarkempi selostus lausuntojen ja muistutuksen sisällöistä sekä konsultin vastine on kaavaselistuksen liitteenä.

Edellä mainitut pienet muutokset kaavaehdotukseen ja korjaukset kaavaselistukseen on tehty lausuntojen johdosta, ja ne ovat luonteeltaan pieniä

tekniisiä korjauksia, jotka eivät anna aiheutta kaavaehdotuksen uudelleen nähtäväksi asettamiselle.

Liite

- 10. Korjattu kaavaehdotus ja siihen liittyvät kaavamääräykset ja merkkien selitykset
- 11. Korjattu kaavaselostus liitteineen

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan laatijan vastineet kaupungin perusteltuna kannanottona ehdotusvaiheessa jätettyihin lausuntoihin ja muistutukseen.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Paraisten Lillmälön Rödhällssundin ja Torsbölebergenin ranta-asemakaavan.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto lopullisen päätöksen jälkeen

Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta, Caruna Oy, nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta muistutuksen jättänyt osallinen