

Nölestholmin ranta-asemakaava Iniössä

28/10.02.04/2021

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.04.2021 § 67

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918

Esittelijä

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

Maanomistaja on lähestynyt kaupunkia ranta-asemakaavahankkeella kahden Iniön yleiskaavan mukaisen rantarakennuspaikan siirtämiseksi Nölestholmin saaren luoteis/pohjoisosassa rantavyöhykkeellä. Loma-asuntojen korttelialueen lisäksi kaavassa osoitetaan venevalkama sekä maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Kaava-alueeseen kuuluvat kiinteistöt Havsbrisen 445-674-4-20 ja Havsabborren 445-674-4-21 ovat yksityisomistuksessa.

Ranta-asemakaavaluonnoksen vireille tulosta halutaan ilmoittaa ja valmisteluaineisto halutaan asettaa nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan tavoitteena on siirtää rantarakennuspaikat tarkoituksenmukaiseen paikkaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n ranta-alueiden loma-asutusta koskevan ranta-asemakaavan erityisten sisältövaatimusten mukaan on katsottava, että:

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja alustavan kaavaluonnoksen perusteella nämä sisältövaatimukset eivät täyty. Alueen ranta-asemakaavaa ohjaavan Iniön yleiskaavan mukainen loma-asuntojen korttelialue (RA2), jolla on kaksi erillistä rantarakennuspaikkaa, on sijoitettu suojaan, kompaktin muotoiseen ja riittävän isoon, noin 1,8 ha suuruiseen, kortteliin lahdenpohjukkaan kiinteistöjen itärannalle. Ranta-asemakaavassa ne esitetään siirrettäviksi hieman suuremmalle noin 2 ha kokoiselle rantaviivaa pitkin laajalle alueelle levittäytyvälle loma-asuntojen korttelialueelle saaren pohjois- / luoteisrannalle, joka on pääosin avokalliota. Loma-asumisen korttelialueeksi on ehdotettu myös maisemallisesti herkäät ja siksi rakentamiseen erittäin huonosti sopivat avonaiset niemen kärjet korttelin itä- ja länsireunoissa. Suunniteltu avokallioranta soveltuu huonosti tavanomaiseen rantarakentamiseen koska rakennuspaikan ja vesirajan väliin ei juurikaan jää suojaavaa kasvillisuutta. Kaavassa osoitetaan lisäksi erillinen

venevalkama (LV) kauas erilleen rantarakennuspaikoista, mikä entisestään hajaannuttaa alueen rakentamista. Lisäksi on osoitettu vielä talousrakennusten rakennusala (t) kaavassa muutoin rakentamisesta vapaaksi tarkoitettulle maa- ja metsätalousalueelle, jolla on ympäristöarvoja (MU). Koska ranta-asemakaavassa halutaan osoittaa näin merkittävästi muuttuvia loma-asutuskäyttöön tarkoitettuja toimintoja sellaisille alueille, jotka voimassa olevassa yleiskaavassa on osoitettu kokonaan rakentamisesta vapaaksi (MU), on luontoinventointi tehtävä, jotta voidaan arvioida muuttuvan maankäytön vaikutukset. Kaava-alueen rantaviivan pituus on noin 900 m. Koska vapaa-ajan käyttöön osoitettua rakentamista on osoitettu lähes koko ranta-asemakaava-alueelle ei todellista vapaata rantaa alueelle jää juurikaan; voimassa olevassa yleiskaavassa vapaata rantaa tällä alueella on noin 600 m, kun taas ranta-asemakaavassa sitä on vain noin 300 m.

Kaava-aineistoa on täydennetty 26.3.2021. Loma-asuntojen korttelialueen rakennusaloja on hieman pienennetty. Korttelialue on edelleen yhtä laaja kuin aikaisemmassa 8.1.2021 päivätyssä versiossa. Kaavaratkaisua, jossa rantaa varataan huomattavan laaja-alaisesti yksityiseen virkistyskäyttöön, perustellaan sillä, ettei voimassa olevassa yleiskaavassakaan ranta-asemakaava-alueella olisi todellista rakentamisesta vapaata rantaa kuin hyvin vähäinen osa. Kaupungin näkemys on se, että esimerkiksi saaren luoteiskärki on yleiskaavassa rakentamisesta vapaata yhtenäistä rantaa toisin kuin ranta-asemakaavan yleiskaavallisessa selvityksessä on esitetty.

Liite

- 24. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 25. Kaavaluonnos ja siihen liittyvät alustavat kaavamääräykset ja merkkien selitykset
- 26. Yleiskaavallinen selvitys
- 27. Yleissuunnitelma ja havainnekuvat

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta kehottaa konsulttia muokkaamaan kaavaluonnosta niin, että se vastaa sisältövaatimuksiltaan maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ää ennen kuin ranta-asemakaavan suunnittelun vireilletulosta ilmoitetaan ja valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Maanomistaja, maanomistajan konsultti, kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta