

PARAISTEN KAUPUNKI

SANDÖN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Versio 1.2



9.8.2024 6.2.2025 (7.5.2025)

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
1.4. Asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	11
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	12
Maanomistus	13
2.2. Suunnittelutilanne	13
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
Maakuntakaava	13
Yleiskaava	16
Ranta-asemakaava	17
Rakennusjärjestys	18
Luontoselvitys	19
Emätilaselvitys	21
Kaavan pohjakartta	21
Rakennuskiellot	21
3. Suunnittelun vaiheet	22
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	22
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	22
Viranomaisyhteistyö	22
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	22
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos	22
Kaavaehdotus	23
Kaavan hyväksyminen	24

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 25

4.1.	Kaavan rakenne	25
	Mitoitus.....	26
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
4.2.	Aluevaraukset	26
	Korttelialueet	27
	Liikennealueet.....	27
	Maa- ja metsätalousalueet	27
	Muut alueet	27
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	27
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	29
	Taloudelliset vaikutukset.....	32
	Ilmastovaikutukset	32

5. Ranta-asemakaavan toteutus 34

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	34
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	34
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	34

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
- 4) Luontoselvitys
- 5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 6) Vastine luonnosvaiheen lausuntoihin
- 7) Lausunnot kaavaehdotuksesta
- 8) Vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	18.3.2024	Kuulutettu vireille ja asetettu nähtäville 21.3.2024 (kaavoitusyksikkö)
1.0	Kaavaehdotus	9.8.2024	Käsitelty rakennus- ja ympäristölautakunnassa 18.9.2024 § 120
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	6.2.2025	Hyväksytty Paraisten kaupunginvaltuustossa 28.4.2025 § 25
1.2	Arkistoversio	(7.5.2025)	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

PARAINEN SANDÖN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavakoodi 44522024001

Ranta-asetakaavan muutos koskee:

Kortteleita 21-24, maa- ja metsätalousaluetta, vesialuetta ja venevalkama-aluetta.

Kiinteistöjä 445-590-1-12 Vesala, 445-590-1-14 Sandis, 445-590-1-89 Nauvo, 445-590-1-16 Sandöstrand I sekä 445-590-1-22 Sandöstrand II.

Ranta-asetakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 21-25, maa- ja metsätalousaluetta, vesialuetta ja venevalkama-aluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asetakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 21.3.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 21.3.2024 alkaen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 18.9.2024 § 120

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 25.10. – 25.11.2024

Rakennus- ja ympäristölautakunta 5.3.2025 § 33

Kaupunginhallitus 24.3.2025 § 61

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 28.4.2025 § 25

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Paraisten Nauvossa Sandön saarella noin 12 km linnuntietä Nauvon taajamakeskuksesta itään ja noin 17 km Paraisten keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys. Lillandetin ja Ön saarten välillä kulkee lauttayhteys Bergön salmen yli.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on siirtää tekojärven pohjoispuolella sijaitsevan voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukaisen korttelin 24 lomarakennuspaikka 1 kaava-alueen länsiosan venevalkama- ja osin maa- ja metsätalousalueelle. Rakennuspaikan järveen ulottuva ranta-alue ei sovi rakentamiseen alueella sijaitsevan jyrkänteen vuoksi. Tavoitteena on myös siirtää voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukaisen korttelin 21 lomarakennuspaikka 1 hieman etelään rakennuspaikan ranta-alueella sijaitsevan Östern-alueen vuoksi. Rakennuspaikan ranta-alue ei tällä hetkellä sovellu lomarakennuskäyttöön.

Kaavatyön yhteydessä korttelialueiden sekä lomarakennuspaikkojen rajauksia tarkistetaan koko kaava-alueella. Lisäksi kaavatyön yhteydessä uudelleenarvioidaan voimassa olevien ranta-asetmakaavojen mukaisia rakennuspaikkakohtaisia kokonaisrakennusoikeuksia suhteessa Paraisten kaupunginvaltuuston 12.5.2020 hyväksymään rakennusjärjestykseen.

Toteutuessaan ranta-asetmakaavan muutoksella ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

1.4. Asemakaavan esitystapa

Ranta-asetmakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (nykyinen alueidenkäyttölaki) 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöistä 445-590-1-12 Vesala, 445-590-1-14 Sandis, 445-590-1-89 Nauvo, 445-590-1-16 Sandöstrand I sekä 445-590-1-22 Sandöstrand II. Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevien ranta-asemakaavojen loma-asuntojen (RA) kortteleita 21–24, maa- ja metsätalousaluetta, vesialuetta sekä venevalkama-aluetta.

Suunnittelualueella on merialueella rantaviivaa noin 1,3 km, josta muunnettua rantaviivaa on noin 1,15 km. Kaava-alueen keski-osassa sijaitsevalla tekojärvellä on rantaviivaa yhteensä 1,7 km. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 40 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen luoteisosa on pääosin mäntyvaltaista kalliomet-sää ja alueen keskiosaan sijoittuu entisen maa-ainesten ottopaikan tilalle syntynyt tekojärvi, jonka erottaa merialueesta vain noin 40 metriä leveä kannas.



Merialue sekä venevalkama-alue kuvassa oikealla sekä suunnittelualueelle joh-tava tie/ajoyhteys. Tekojärvi/makeavesiallas sijaitsee kuvassa tien vasemmalla

puolella. Tekojärven erottaa merialueesta noin 40 m leveä kannas. Taustalla näkyy Carunan 110 kV voimalinja lounais-koillissuunnassa. Kuva pohjoisesta kohti etelää.



Venevalkama-alue.



Tekojärvi/makeavesiallas. Kuva lännestä kohti itää.



Maasto nousee jyrkähkösti tekojärven pohjoisrannan lomarakennuspaikoilla.

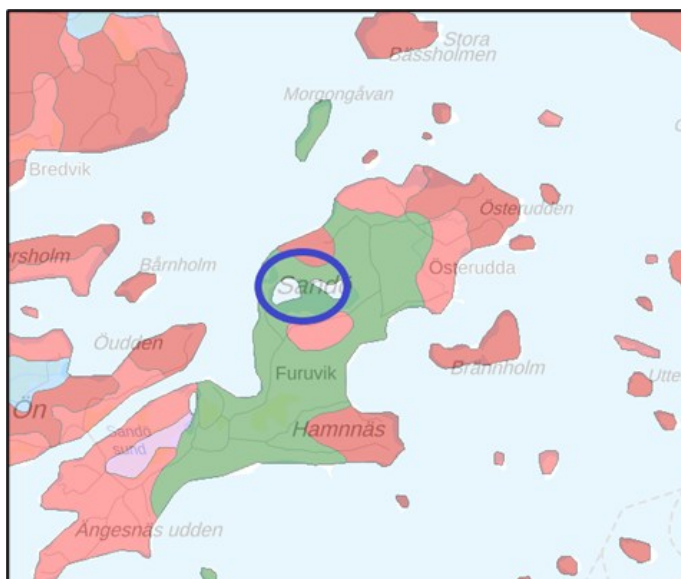


Kaava-alueen luoteisosan kalliorantaa.



Suunnittelualan länsiosan rantapuustoa.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Alueen maaperä koostuu pääosin karkearakeisesta maalajista (<https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>).



Suunnittelualueen ulkopuolelle Sandön saaren itäosiin sijoittuu Natura 2000-verkostoon kuuluva alue *Paraisten harjusaaret* (SAC FI0200111).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakennettuna loma-asunto voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelin 23 rakennuspaikalla 2 kiinteistöllä 445-590-1-22 Sandöstrand II. Alueella on lisäksi rakennettuna mm. ajoyhteyksiä, hiekka/sorakenttä sekä helikopterin laskeutumispaikka. Alueella on aiemmin ollut soranottoalueen vähäisiä rakennuksia sekä laitteita, jotka on poistettu alueen maisemoinnin yhteydessä vuosina 2010–2011. Kaava-alueen eteläosassa kulkee Carunan 110 kV:n voimalinja, ja alueella sijaitsee lisäksi 20 kV:n sekä 0,4 kV:n johtolinjoja. Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee muuntamo.



Loma-asunto korttelin 23 rakennuspaikalla 2 kiinteistöllä 445-590-1-22 Sandöstrand II.



Muuntamo sekä 20 kV:n voimalinja kaava-alueen lounaisosassa.



Helikopterin laskeutumispaikka.

Voimassa olevan ranta-asetakaavan mukaisen loma-asuntojen korttelin 21 ranta-alueella sijaitsee vanha höyrylaiva Östern, joka 1950-luvulla muutettiin moottorialukseksi ja joka on toiminut reittiliikenteessä mm. Korppoon linjalla vuoteen 1964 saakka. Alus myytiin 1965 asuntolaivaksi Airiston Sora Oy:lle Sandön saareen, jossa aluksen runko makaa edelleen hiekkaan upotettuna.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei tunneta erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 *Varsinais-Suomen maakuntakaavan*. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualueelle on osoitettu viivamerkintä suojelualue/-ryhmä/-kohde (sl 856) *Paraisten harjusaaret*, sekä arvokas harjualue (ge 17) *Sandö*. Paraisten harjusaaret on Natura 2000-verkoston alue (FI0200111) erikseen osoitetuilla aluerajauksilla (S-alue maakuntakaavassa). Suunnittelualueelle ei sijoitu maakuntakaavassa S-alueita. Suunnittelualue kuuluu pohjavesialueeseen (pv) (Sandö 0253303, luokka 2: muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue).

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 3, eli 3–5 lay/km ja 50 % vapaata rantaa.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 *Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan*, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö-

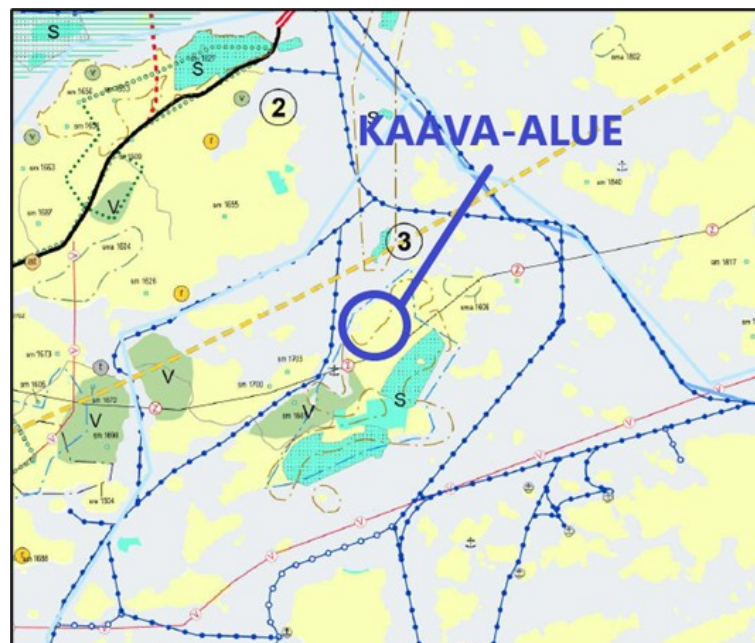
ja rakennuslain 201 §:n (nykyinen alueidenkäyttölaki) mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualueelle on osoitettu arvokas geologinen muodostuma sekä pohjavesialue.

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa muun muassa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-alueva-
raus- ja v, r, s-kohdemerkinnät, geologisesti arvokkaiden alueiden merkinnät (ge) sekä pohjavesialueiden merkinnät (pv).

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä:



Voimassa olevat maakuntamääräykset

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (LAVMK)
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämisarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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.



ARVOKAS GEOLOGINEN MUODOSTUMA (LAVMK)

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

SUOJELUMÄÄRÄYS:

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



POHJAVESIALUE (LAVMK)

Luokkien 1, 1E, 2, 2E ja E mukaiset pohjavesialueet

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmassa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Loma-asutuksen mitoitus:



3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
3-5 fbe/km, fri strand 50 %

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Maakuntakaavan yleismääräykset:

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava ekologisia yhteyksiä ja yhtenäisiä jatkuvia luontovyöhykkeitä turvaavia. Toimenpiteiden on oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään ja vähennetään luonnonalaisten alueiden pirstoutumista.

Virkistys- tai suojelualueilla taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Rakentamisrajoitus ei koske ohjeellisia- eikä yhteystarvemerkin- töjä.

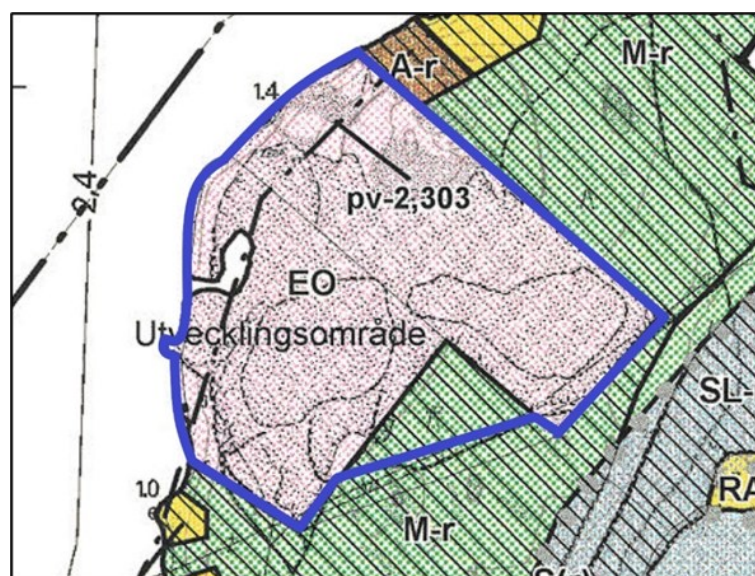
Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Natura-alueisiin suoraan tai välillisesti kohdistuvien hankkeiden ja suunnitelmien vaikutukset on luonnonsuojelulain 65§:n mukaisesti arvioitava, jos hanke tai suunnitelma todennäköisesti merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Nauvon kunnanvaltuuston 9.1.2007 § 8 hyväksymä *Sandön ja Käldingen osan rantayleiskaava*. Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu maa-ainesalueeksi (EO) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M). Lisämerkintä r tarkoittaa, että rantayleiskaavaan on osoitettu ranta-asemakaavasta poikkeava maankäyttö. Suunnittelualue on osoitettu lisäksi vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (pv).

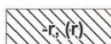
Kaava-alueen ohjeellinen rajausta voimassa olevassa yleiskaavassa:



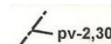
EO
TÄKTOMRÅDE.
MAA-AINESALUE.



M
JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE.
MAA- JA METSÄTALOUSALUE.



OMRÅDE MED TILLÄGGSBETECKNINGEN -r ANGER ATT FÖR OMRÅDET GÄLLER STRANDDETALJPLAN OCH DÄR ANFORDRA BESTÄMMELSER. TILLÄGGSBETECKNINGEN (r) ANGER ATT STRANDGENERALPLANEN ANVISAR EN MARKANVÄNDNING SOM AVVIKER FRÅN STRAND-DETALJPLANEN. LISÄMERKINNÄLLÄ -r OLEVA ALUE OSOITTAA, ETTÄ ALUEELLA ON VOIMASSA RANTA-ASEMAKAAVA JA SIINÄ ESITETTY MÄÄRÄYKSET. LISÄMERKINTÄ (r) TARKOITTAÄ, ETTÄ RANTAYLEISKAAVAAN ON OSOITETTU RANTA-ASEMAKAAVASTA POIKKEAVA MAANKÄYTTÖ.



pv-2,303
FÖR VATTENANSKÄFFNING LÄMPLIGT GRUNDTVATTEN-OMRÅDE.
VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.

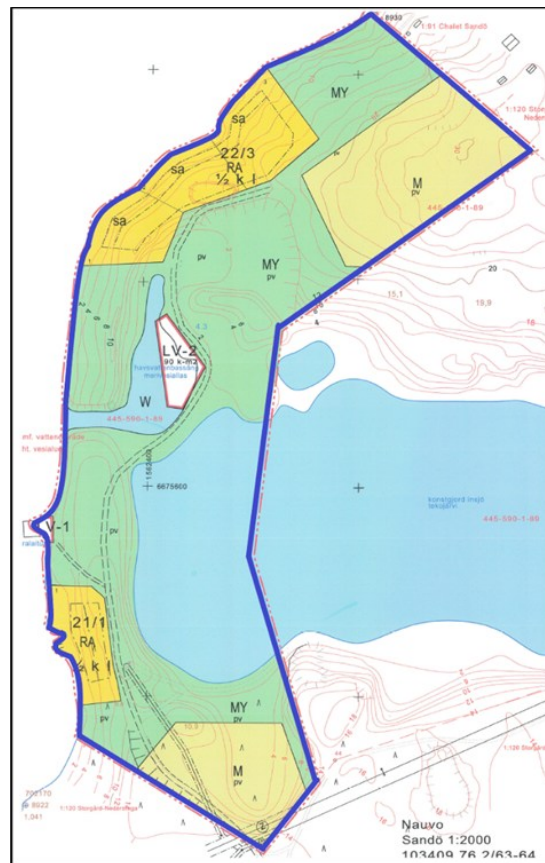
På området kan miljöskyddslagen begränsa byggande och annan markanvändning.
På området är upplagring av kemikalier och avfall, som är skadliga med tanke på grundvattnet, förbjudet.
Oljecisterner bör placeras i byggnadens inre utrymnen eller i skyddsbassäng, vars volym motsvarar minst den upplagrade oljans maximimängd. Infiltrering av avfallsvatten i jordmånen är förbjudet.
Byggnande, diken och markgrävning bör utföras så, att man inte förorsakar förändringar i grundvattnets kvalitet och inte bestående förändringar i grundvattnets höjd.
Rekommendation:
Området kommer i framtiden att användas för vattenanskaffning. Huvudmål i områdets markanvändning är bör vara att trygga grundvattnets kvalitet och kvantitet.
Existerande behandlingsmetoder för avfallsvatten i gamla byggnader, konditionen hos oljeledningssystemen och cisterner för bränsletankar bör granskas och försättas i skick så, att de fyller kraven på modernt miljöskydd.
Vid underhåll av vägar bör användas sådana ämnen och metoder, som inte förorsakar hot mot grundvattnets kvalitet. Nya vidsträckt marktäkt bör inte tillåtas.
På gamla täktområden bör marktäkten avslutas så fort som möjligt och områdenas landskap försättas i skick.
Siffran vid beteckningen hänvisar till objektbeskrivning i planbeskrivningen.
Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristösuojelun määräykset. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty.
Oijysallit on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suojaltaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttyminen maaperään on kielletty.
Rakentaminen, ojituksen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatuun muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.
Suositus:
Aluetta tullaan käyttämään tulevaisuudessa vedenhankinnassa. Alueen maankäytössä päätavoitteena tulee olla pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen.
Olemassa olevien vanhojen rakennusten jätevesien käsittelymenetelmät,
öijylämmitysjärjestelmien ja polttonestesäiliöiden kunto tulee tarkastaa ja saattaa nykyaikaiset ympäristönsuojeluväatimukset täyttäväksi.
Teiden kunnossapidossa tulee käyttää sellaisia aineita ja menetelmiä, joista ei aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle. Uusia laaja-alaisia maa-ainesten ottoalueita ei tule sallia.
Vanhoilla ottamisalueilla maa-ainesten otto tulee saattaa päätökseen mahdollisimman nopeasti ja alueet tulee maisemoida.
Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohde-kuvakseen.

Erityisiä määräyksiä:**SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:
ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:**

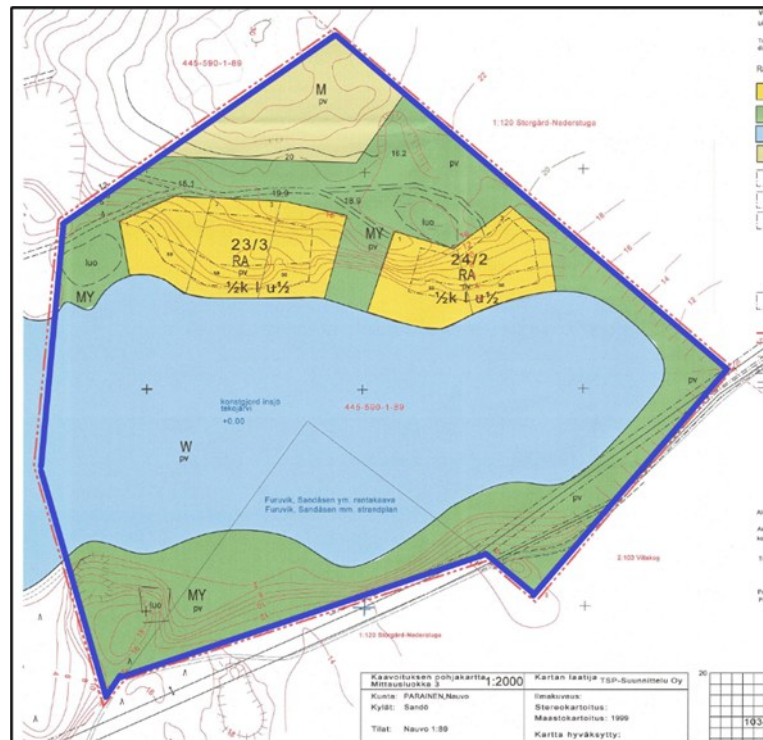
Denna generalplan kan användas som grund för beviljande av bygglov för markanvändning som i planen anvisas på A-, AT-, LV-, T- och RA-områden. Oberoende av i strandgeneralplanen anvisad markanvändning får byggnad, som förstörts genom brand eller på annat motsvarande sätt återuppföras i sitt ursprungliga tillstånd.
Behandling av avfallsvatten får inte förorsaka fara för vattendrag eller grundvatten.
Tåta yleiskaavaa voidaan käyttää sen osoittaman maankäytön mukaisen rakennusluvan myöntämisen perusteena A-, AT-, LV-, T- ja RA-alueilla.
Rantayleiskaavassa osoitetun maankäytön estämättä saadaan tulipalon takia tai muulla vastaavalla tavalla tuhoutunut rakennus rakentaa alkuperäiseen tilaan.
Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistöille eikä pohjavedelle.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa Paraisten kaupunginvaltuuston 17.6.2014 hyväksymä ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), maa- ja metsätalousalueeksi (M), maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MY) sekä venevalkama-alueeksi (LV). Suunnittelualueelle on osoitettu pohjaveden suojelualue (pv).

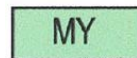


Suunnittelualueen itäosassa on voimassa Paraisten kaupunginvaltuuston 22.8.2017 § hyväksymä ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MY). Suunnittelualueelle on osoitettu pohjaveden suojelualue (pv) sekä luonnoltaan arvokkaita alueita (luo).



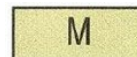
Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa tonttia kohti enintään 100 k-m²:n loma-asunnon, 30 k-m²:n saunan, 25 k-m²:n vierasmajan ja 25 k-m²:n talousrakennuksen sekä autokatoksen, yht. enintään 200 k-m².



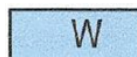
Maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.



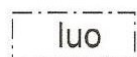
Vesialue.



Pohjaveden suojelualue.

Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain määräykset. Alueella on kielletty kemikaalien ja pohjaveden kannalta haitallisten jätteiden varastointi kotitarvekäyttöä lukuun ottamatta. Käymäläjätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu- tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Jätevedet tulee muutoinkin käsitellä Paraisten kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja rakennusjärjestyksen sekä asetuksen talousvesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (209/2011) mukaisesti.



Luonnoltaan arvokas alue.

Rakennusjärjestys

Paraisten rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.5.2020.

Rakennusjärjestyksen mukaan:

Sisäsaariston rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 335 m². Kun kyseessä on 5 000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, rakennusoikeus on korkeintaan 8 % rakennuspaikan pinta-alasta. Päärakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 200 m², saunarakennus 30 m², vierasmaja 25 m² sekä lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia voidaan rakentaa enintään 80 m². Sallitun kokonaiskerrosalan puitteissa rakennuspaikalle voidaan rakentaa erillinen savusauna kerrosalaltaan enintään 15 m². Ulkosaariston rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 280 m². Kun kyseessä on 5 000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, rakennusoikeus on korkeintaan 6 % rakennuspaikan pinta-alasta. Päärakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 150 m², saunarakennus 25 m², vierasmaja 25 m² sekä lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia voidaan rakentaa enintään 80 m². Sallitun kokonaiskerrosalan puitteissa rakennuspaikalle voidaan rakentaa erillinen savusauna kerrosalaltaan enintään 15 m².

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa ranta-asemaakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Rakentamislaki, joka tuli voimaan 1.1.2025, edellyttää, että kuntien tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Luontoselvitys

Täydennetty 6.2.2025:

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 30.6.2024. Selvityksen on laatinut Jyrki Leskinen (Nature), ja selvitys on selostuksen liitteenä 4. Selvityksen tarkoituksena oli tuottaa luontoselvitys kaavamuuutoskohteen alueelta, inventoida alueen maisemalliset arvot, luontotyytit, huomionarvoiset putkilokasvilajit, metsä- ja vesilain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, sekä arvioida kaavamuutoksen mahdolliset luontovaikutukset. Selvitysalue on puustoista, kuivaa kangasmetsää, osittain karukkoa. Selvitysalue käsittää vanhan, maisemoidun sorakuopan entisellä rantatörmällä sijaitsevat kolme kiinteistöä, meren rannalla sijaitsevat kaksi kiinteistöä, vanhan soranottokuopan ja sen reuna-alueet, sekä venevalkamana toimivan, mereen yhteydessä olevan altaan eteläisen pengermän. Alueen vanha soranottokuoppa on täytetty sen reunojen ja venevalkaman pengermän maa-aineksella kesän ja syksyn 2024 aikana erillisenä lupaprosessina (maisematyölupa).

Luontoselvityksessä tarkastettiin aiempien asemakaavatöiden yhteydessä vuosina 2011 ja 2015 suoritettujen luontoselvitysten mukaisten luontotyyppien nykyinen tilanne hankealueella ja tarvittaessa paikannettiin luonnonsuojelulain suojeltavien luontotyyppien,

metsälain erityisen arvokkaiden elinympäristöjen ja vesilain mukaisten arvokkaiden luontotyyppien lisäksi alueella esiintyvät uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit. Luontotyyppikartoitus toteutettiin vertaamalla kohteita maastossa aiempien luontoselvitysten mukaisiin tietoihin ja kirjaamalla poikkeamat ylös. Lisäksi arvioitiin luontotyyppien edustavuutta.

Tulokset

Selvitysalueelta ei ollut pohja-aineistoissa tietoja luonnonsuojelulain tai vesilain, eikä metsälain erityisen arvokkaista kohteista, eikä sellaisia löydetty maastotöissäkään. Luontotyyppien edustavuudet ja luonnontilaisuudet olivat heikkoa ja heikentynyttä tai täysin muuttunutta. Luontotyypit olivat aiempien luontoselvitysten (2011, 2015) mukaisia. Kasvillisuudesta tuotiin esiin muutama sellainen putkilokasvilaji, joilla on merkitystä uhanalaisten hyönteislajien ravintokasvina. Lajeja olivat mm. karvaskallioinen, ketotuulenlento, rantavehnä ja merinätkelmä.

Uhanalaisia sirkkalajeja ei inventoinnissa tavattu ja selvitysalueen vesistöt (tekojärvi ja venevalkaman tekoallas, sekä meren rantaosuudet) soveltuvat niiden karuuden vuoksi huonosti uhanalaisille sudenkorentolajeille. Alueen huomionarvoisten putkilokasvien perusteella arvioitiin potentiaalisiksi uhanalaisiksi perhoslajeiksi mm. kallioiskätkökääriäinen, rantavehnehitukoi, nummijuuriyökkönen sekä hietikkokoisa. Niitä lajeja, joita selvitysajankohtana voitiin aikuisena (tai joiden toukkien syöntijälkiä) havaita, etsittiin ravintokasvustojen läheisyydessä, kukkivilta putkilokasveilta ja maastosta. Näitä lajeja ei inventoinnissa kuitenkaan havaittu. Linnustoa arvioitiin vain luontotyyppien perusteella.

Selvitysalue soveltuu huonosti lepakoiden lisääntymis- ja levähdysalueeksi ja hankealueella on vähän päiväpiiloiksi soveltuvia paikkoja. Alue ei sovellu liito-oravalle. Alueen puusto on lähes yksinomaan mäntyä, ja sieltä puuttuvat liito-oravan ravintokasvit. Viitasammakon inventointi on suoritettu 2015 luontoselvityksessä, jolloin lajia ei havaittu. Luontotyyppien soveltuvuus on viitasammakolle heikko, eikä hankealueella ole sille soveltuvia lisääntymis- tai elinpaikkoja.

Johtopäätökset ja suositukset

Sorakuopan täyttö maa-aineksella ei vaikuta haitallisesti luontoon. Alueella ei sijaitse edustavia tai luonnontilaisia uhanalaisia luonto-

tyyppejä. Kaikki alueen luontotyytit ovat heikentyneitä ja muuttuneita, enemmän tai vähemmän. Käsittlemättömillä merenranta-kaistaleilla venevalkaman aukon pohjois- ja etelärannalla kasvoi kuitenkin merinätkelmää, joka uhanalaisen hietikkokoisan (EN) toukan ravintokasvi.

Alueelta ei löydetty uhanalaisia eliölajeja. Osasta uhanalaisista eliölajeista tehtiin esiintymispotentiaaliarvio luontotyyppien ja kasvillisuuden perusteella. Monet uhanalaisten eliöiden vaatimista ravintokasvustoista olivat pienialaisia, kuten rantavehänä.

Selvitysalueella ei todettu olevan potentiaalia liito-oravalle tai lepakoille. Pesimälinnustopotentialikin on heikko, lähinnä kehrääjää voisi esiintyä alueella tai sen tuntumassa. Haettu kaavamuutos ei vaikuta haitallisesti alueen luontoarvoihin.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, koska kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen määrä ei muutu.

Kaavan pohjakartta

Täydennetty 7.5.2025:

Kaavan pohjakartta (mittakaava 1:2000, mittausluokka 3) täyttää alueidenkäyttölaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset (AKL 54 a §). Pohjakartta on hyväksytty 13.3.2025 (Daniel Backman, kaupungeingeodeetti).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaava-alueen kiinteistöjen maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 18.3.2024 ja päivitetty 9.8.2024 sekä 6.2.2025.

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Ranta-asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 18.3.2024 päivätyn kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on kuulutettu 21.3.2024 kaupungin ilmoituslehdessä (PK-Mega) ja verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 21.3.2024 lähtien.

Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä osallisilta, Traficom, Museoviraston, Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon ja Carunan lausunnot sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 6.

18.3.2024 päivättyyn kaavaluonnokseen on saatujen lausuntojen perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- kortteli- ja rakennusalarajauksia on tarkistettu kortteleissa 25 ja 21 sekä korttelin 23 rakennuspaikalla 3
- ajoyhteyden (ajo) linjausta on tarkistettu korttelin 23 rakennuspaikan 3 pohjoispuolella
- kaava-alueelle johtava tieyhteys on nimetty Sandöjärventieksi (Sandösjövägen)

- olemassa oleva sorakenttä on osoitettu ohjeelliseksi ulkolii-kunta-alueeksi (vu)
- MY-alueelle kaava-alueen lounaisosaan on lisätty puisto-muuntamoa varten varattu alueen osa (en)
- johtoa varten varatun alueen osan laajuutta on tarkistettu kaava-alueen eteläosassa
- pohjavesialuetta (pv) koskevaa kaavamääräystä on hieman muokattu: "Käymäläjätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty" → "Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty"
- kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty rantapuuston säilyttä-mistä koskeva määräys

Muutokset ovat vähäisiä, ja 9.8.2024 päivätty kaava etenee ehdo-tusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Täydennetty 6.2.2025:

Paraisten rakennus- ja ympäristölautakunta on käsitellyt 9.8.2024 päivätyn kaavaehdotuksen 18.9.2024 § 120.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 25.10. - 25.11.2024 vä-lisen ajan.

Kaavaehdotuksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään muistu-tusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, alueellisen vastuumuseon (Turun museokeskus), Saa-ristolautakunnan sekä Caruna Oyj:n lausunnot. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Lausunnot kaava-ehdotuksesta ovat selostuksen liitteenä 7 ja vastine lausuntoihin liitteenä 8.

9.8.2024 päivättyyn kaavakarttaan on tehty vähäinen muutos en-nen kaavan hyväksymiskäsittelyä:

- Sandöjärventien ohjeellisen ajoyhteyden linjausta ja samalla rakennusalan rajausta on tarkistettu korttelin 25 lomaraken-nuspaikan 1 itäosassa

Muutos on vähäinen, ja 6.2.2025 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Täydennetty 7.5.2025:

Paraisten kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.2.2025 päivätyn Sandön ranta-asetakaavan muutoksen kokouksessaan 28.4.2025 § 25.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa loma-asuntojen kortteleihin 21–25 on osoitettu yhteensä 9 loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen määrää ei lisätä voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin verrattuna, vaan kaavamuutoksen tavoitteiden mukaisesti korttelin 24 lomarakennuspaikka 1 on siirretty kaava-alueen länsiosaan (kaavamuutoksessa kortteli 25) ja korttelin 21 lomarakennuspaikka 1 on siirretty voimassa olevaan kaavaan verrattuna hieman etelään. Samalla voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen LV-1-alue alueen länsiosassa on kaavamuutoksessa poistettu ja voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista LV-2-aluetta ns. merivesialtaan itäosassa on laajennettu hieman pohjoiseen ja osoitettu kaavamerkinnällä LV. Osa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja (MY) on kaavamuutoksessa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Muutos koskee olemassa olevaa helikopterin laskeutumispaikan (LL) aluetta sekä kaavamuutoksessa ohjeelliseksi ulkoliikunta-alueeksi (vu) osoitetun sorakentän ympäristöä, jossa muutos on alueen ympäristö ja käyttötarkoitus huomioiden perusteltua.

Kaavamuutoksessa lomarakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta on lisätty vastaamaan kaupungin rakennusjärjestystä, jolloin kaavamuutoksessa rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi on osoitettu 335 k-m². Samalla kortteli- ja rakennusalarajauksia on tarkistettu voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin verrattuna.

Kaavamuutoksessa on huomioitu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alueet (luo) sekä kaava-alueen eteläosassa olemassa oleva rasi-tietieyhteys (Sandöntie, Sandövägen) kaava-alueen itäpuolen lomarakennuspaikoille (ajo). Kaava-alueelle johtava tieyhteys on kaavamuutoksessa osoitettu/nimetty Sandöjärventieksi (Sandösjövägen). Kaavamuutoksessa on osoitettu lisäksi tarkoituksenmukaiset ohjeelliset ajoyhteydet kaava-alueen rakennuspaikoille (ajo), saunarakennuksen rakennusalat (sa) sekä puistomuuntamo varten varattu alueen osa (en). Kaava-alue on kokonaisuudessaan vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta, joka kaavamuutoksessa

on huomioitu merkinnällä pv sekä tarkoituksenmukaisella kaavamääräyksellä.

Kaavamuutoksessa osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1), maa- ja metsätalousaluetta (M, MY), vesialuetta (W) sekä venevalkama-aluetta (LV).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 39,7 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) on osoitettu yhteensä 5,9 ha, maa- ja metsätalousaluetta (M, MY) yhteensä 19,8 ha, vesialuetta (W) yhteensä 13,6 ha ja venevalkama-aluetta (LV) yhteensä 0,4 ha.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Kerrosalat

Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3015 k-m² (9 x 335 k-m²) ja venevalkama-alueelle yhteensä 90 k-m².

Kaavamuutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 105 k-m². Kaavamuutoksessa rakennusoikeuden määrää lisääntyy voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna yhteensä 1 215 k-m²:ä

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavamuutoksessa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet**Korttelit 21-25****Loma-asuntojen korttelialue.**

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 200 k-m², vierasmajan enintään 25 k-m², saunarakennuksen enintään 30 k-m² ja talousrakennusten enintään 80 k-m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 335 k-m².

Liikennealueet**Venesatama/venevalkama.**

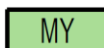
Alueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 90 k-m². Alueelle saa rakentaa enintään kolme 30 k-m²:n venevajaa sekä tarpeelliset laiturit, rakennelmat, vajat jne.

Maa- ja metsätalousalueet**Jord- och skogsbruksområde.**

På området finns ingen byggrätt förutom på en särskilt anvisad byggnadsyta.
Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetuilla alueilla.

Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo), alue, jolle saa sijoittaa helikopterin laskeutumispai-
kan (LL) sekä ohjeellinen ulkolii-
kunta-alue (vu).

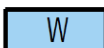
**Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.**

Området har ingen byggrätt.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Alueelle on osoitettu ajoyhteys (ajo), ohjeellisia ajoyhteyksiä (ajo),
luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita
(luo) sekä puistomuuntamoa varten varattu alueen osa (en).

Muut alueet

Vesialue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset**Vaikutukset rakennettuun ympäristöön****Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavamutoksessa vahvistetaan yhteensä yhdeksän voimassa ole-
vien ranta-asemakaavojen mukaista lomarakennuspaikkaa siten,
että korttelin 24 toinen lomarakennuspaikka on kaavamutoksessa
siirretty kaava-alueen länsiosaan ja korttelin 21 lomarakennus-
paikkaa siirretty hieman etelään. Kaava-alue on rakentamaton lu-
kuun ottamatta korttelin 23 rakennuspaikkaa 2.

Kaavamuutos ei muodosta pysyvää asumista alueella, joten muu-
toksella ei ole välitöntä vaikutusta kaupungin väestörakenteeseen
ja -kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksessa pääosin vahvistetaan voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaiset lomarakennuspaikat vähäisesti rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta lisäämällä. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee loma-asutusta. Kaavamuutoksella ei hajuteta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavamuutoksella ei katsota olevan välittömiä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Kaavamuutoksella arvioidaan parhaimmillaan olevan positiivista vaikutusta kuntatalouteen verotulojen muodossa.

Palvelut

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Nauvon taajamakeskuksessa noin 12 km kaava-alueesta länteen sekä Paraisten keskustassa noin 17 km kaava-alueesta koilliseen.

Liikenne

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutusta maantie- ja vesiliikenteeseen, kun lomarakennuspaikat sekä venevalkama-alue tulevat rakennetuiksi. Kaava-alueelle on olemassa oleva kiinteä tieyhteys Sandöntien kautta. Kaavamuutoksessa on huomioitu kaava-alueen eteläpuolella olemassa oleva rasi-tie (Sandöntie) kaava-alueen itäpuolen lomarakennuspaikoille sekä tarkoituksenmukaiset ohjeelliset ajoyhteydet kaavamuutosalueen rakennuspaikoille.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta virkistysalueen määrään. Kaavamuutoksessa on osoitettu riittävästi vapaata rantaa ja yleiseen virkistykseen soveltuvaa aluetta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

Täydennetty 6.2.2025:

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutusta alueen maisemaan, kun kaava-alueen lomarakennuspaikat tulevat rakennetuiksi. Kaavamuutoksessa osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 3 105 k-m², mikä on 1 215 k-m²:ä enemmän, kuin voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa on alueen lomarakentamiseen osoitettu. Rakentamisen määrä on voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen.

Kaava-alueen rakennuspaikat ovat rakentamattomia lukuun ottamatta korttelin 23 rakennuspaikkaa 2. Rakentaminen on sopeutettavissa alueen ympäristöön ja maisemaan kaava-alueen luoteisosan loma-asuntojen korttelissa 22, jossa rakennuspaikat sijoittuvat jyrkähkön kallioiselle, mutta melko puustoiselle ranta-alueelle.



Kaava-alueen luoteisosan maastoa.

Samoin rakentaminen on riittävän suojapuuston ja -kasvillisuuden perusteella sopeutettavissa maisemaan korttelissa 21 sekä tekojärven pohjoispuolella korttelissa 23.



Tekojärven/makeavesialtaan pohjoispuolella sijaitsevan loma-asuntojen korttelin 23 maastoa. Ylimmässä kuvassa korttelin rakennuspaikalla 2 olemassa oleva loma-asunto sijoittuu puuston suojaan.

Kaava-alueen länsiosan korttelissa 25 sekä tekojärven koillispuolella korttelissa 24 rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön ja maisemaan on haasteellisempaa vähäisestä suojapuustosta ja kasvillisuudesta johtuen. Korttelissa 25 rakennusala sekä erillinen saunarakennuksen rakennusala on rakennuspaikalla pyritty sijoittamaan vähäisen puuston suojaan ja riittävälle etäisyydelle rantaviivasta maisemavaikutusten minimoimiseksi.



Vähäpuustoista maastoa korttelissa 24.

Kaiken kaikkiaan kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia luonto- tai maisemavaikutuksia kaava-alueella tai kaava-alueen ympäristössä. Kaava-alueelta laaditun luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei sijaitse edustavia tai luonnontilaisia uhanalaisia luontotyyppejä eikä alueelta selvityksen mukaan löytynyt uhanalaisia eliölajeja. Selvityksessä lisäksi todetaan, että kesän ja syksyn 2024 aikana erillisenä lupaprosessina (maisematyölupa) toteutettu vanhan sorakuopan täyttö ei aiheuta haitallisia vaikutuksia alueen luontoon tai maisemaan. Venevalkaman eteläpuolinen pengeri on aikanaan jo maanottokäytössä muokattu.

Osa kaava-alueesta kuuluu maakuntakaavan mukaiseen arvokkaan geologisen muodostuman rajaukseen. Arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi osoitetun alueen maakuntakaavamääräyksen mukaan alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueella sijaitsevan, geologisesti arvokkaan muodostuman suojeluun ja hoitoon.

Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan liitemateriaalina olevissa kaavakorteissa kuvataan yksityiskohtaisemmin käytettyjen merkintöjen sisältö ja perustelut. Kaavakorteissa alueen osalta todetaan, että merkinnällä ei ole lähtökohtaisesti vaikutuksia rakentamiseen tai maa- ja metsätalouden harjoittamiseen, mutta alueen erityispiirteet tulee huomioida yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Kaavamuutoksessa osoitetulla rakentamisella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi osoitetun alueen kannalta ja kaavamuutoksen mukainen rakentaminen noudattaa pääosin alueella voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa osoitettua rakentamista. Kaavamuutoksessa arvokkaan geologisen muodostuman alue on lisäksi huomioitu tekojärven pohjoispuolella siten, että järven pohjoispuolelta ja samalla maakuntakaavan mukaiselta arvokkaan geologisen muodostuman alueelta on siirretty lomarakennuspaikka

kaava-alueen länsiosan merenrantaan (kaavamuutoksen mukainen RA-kortteli 25), jossa maakuntakaavan mukainen merkintä kohdistuu ainoastaan rakennuspaikan lounaiskulmaan.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaavamuutoksessa on tarkoituksenmukaisin kaavamääräyksiin huomioitu alueen sijoittuminen pohjavesialueelle (pv). Alueen rakentamista ja maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille. Kaavamuutoksella arvioidaan toteutuessaan olevan positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen verotulojen muodossa.

Ilmastovaikutukset

Täydennetty 6.2.2025:

Ranta-asemakaavan muutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin lomarakennuspaikkakohtaisen kokonaisrakennusoikeuden mahdollistamaan uudisrakentamiseen. Pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa ja rakennusmateriaalien osuus uusien rakennusten elinkaarien aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisun *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia* (2022:53) mukaan rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Ranta-asemakaavan ilmastovaikutukset liittyvät lisäksi alueen rakentamisen myötä kasvavaan auto- ja veneliikennöintiin. *Varsinais-Suomen ilmastotiekartan 2030* mukaan Varsinais-Suomen päästölähteistä suurin on tieliikenne, joka kattaa 25 % kokonaispäästöistä.

Maa- ja metsätalousministeriön julkaisun (2024:3) *Mökkeilyn hiilijalanjälki Suomessa* mukaan mökkeilyn ja vapaa-ajan asumisen päästöjä voidaan vähentää esimerkiksi siirtymällä vähäpäästöi-

sempiin ajoneuvoihin, pienentämällä matkasuoritteita, parantamalla mökin energiatehokkuutta sekä siirtymällä energiaa säästäviin lämmitysratkaisuihin.

Käsillä olevan kaavam muutoksen toteuttamisen il mastovaikutuksia ja hiilijalan jälkeä voitaisiin siis edellä mainitun perusteella vähentää jonkin verran esimerkiksi suosimalla uudisrakentamisessa vähäpäästöisiä materiaaleja sekä kiinnittämällä huomiota olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuteen. Venematkojen il mastovaikutuksia voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla vähäpäästöisiä kulkuneuvoja sekä vähentämällä liikennöinnin kokonaissuoritteita. Lisärakentaminen vaatii myös osittaista puuston ja kasvilisyyden poistamista, jolla on suoraan vaikutusta hiilinielujen määrään. Hiilipäästöjä voidaan kuitenkin vähentää esimerkiksi säästämällä rakennuspaikalla kasvavaa puustoa ja kasvillisuutta mahdollisimman paljon.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Paraisten kaupunki.

Turussa ~~9.8.2024~~ 6.2.2025 (7.5.2025)

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742