

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



KALKILAN RANTA-ASEMAKAAVA

Tark 20.04.2022
16.09.2021

PARAINEN

KALKILAN 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
KALKILAN RANTA-ASEMAKAAVA
Kaavatunnus 445-ddmm2021
Ehdotus 16.09.2021 tark. 20.04.2022

Ranta-asemakaava koskee:
Parainen, Lillmälö, tilaa 445-457-1-9

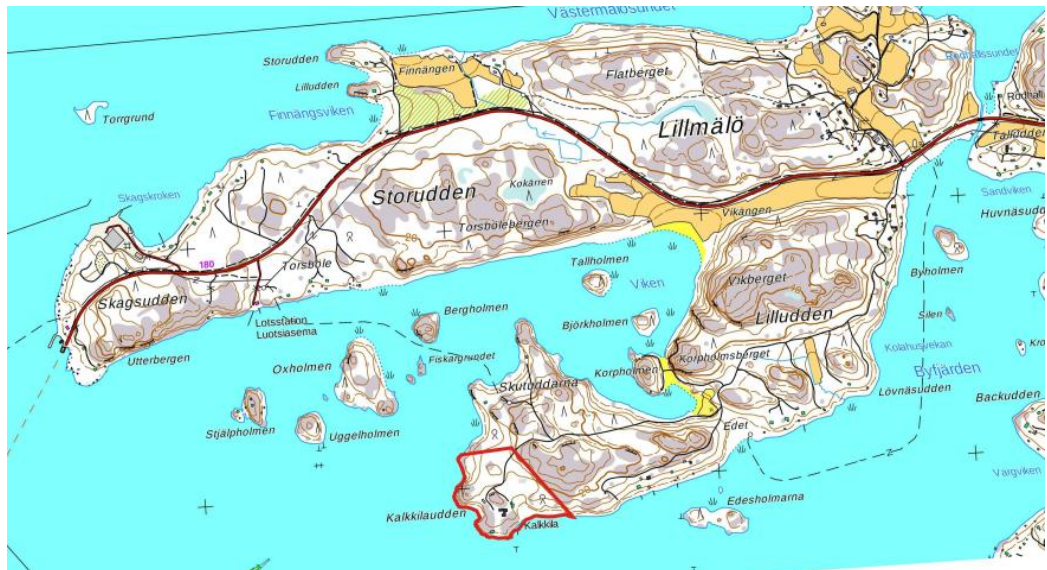
Ranta-asemakaavalla muodostuu:
Kalkilan ranta-asemakaavan korttelit 1-2 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

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

Kaavoituksen yhteyshenkilö:
Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin
040-48 85 888, etunimi.sukunimi@parainen.fi
Paraisten kaupunki, Rantatie 28, 21600 Parainen
Puh.02-45 85 700, parainen@parainen.fi
www.parainen.fi

Vireilletulosta on ilmoitettu 04.03. 2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineisto sekä 19.02.2021
päiväty ranta-asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 04.03.2021
Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.12.2020 § 205
Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi 16.09.2021 päivätyn ehdotuksen
10.11.2021 §181
16.09.2021 päivätty ranta-asemakaavaehdotus nähtävänä 3.12.2021-
3.1.2022

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kuva: Suunnittelualueiden sijainti

Ranta-asemakaava laaditaan kartassa osoitetulle alueelle, tilalle 445-457-1-9. Kaava-alue sijaitsee noin kymmenen kilometriä Paraisten keskustasta lounaaseen Lillmälössä. Alueella on kaksi asuinrakennusta talousrakennuksiin.

Alueen koko on n. 8,30 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kalkilan ranta-asemakaava.

Ranta-asemakaavassa alueelle on sijoitettu loma-asuntoja osayleiskaavan mitoituksen mukaisesti maasto ja maisema huomioiden. Kaava suojelee vanhan rakennuskannan ja turvaa kulttuuriympäristön säilymisen.

1.4 Selostuksen 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	4
1.6 Kaavan taustaselvitykset	4
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
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	11
3.1.4 Maanomistus	15
3.2 Suunnittelutilanne	15
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	15
Maakuntakaava	16
Osayleiskaava.....	17
Asemakaava	18
Rakennusjärjestys.....	18
Rakennuskielto	18
Pohjakartta	19
Kaava-alueetta koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	19
Kantatilaselvitys	19
Luontoselvitys	20
Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus 2014.....	23
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.2.1 Osalliset	24
4.2.2 Viranomaisyhteistyö	24
4.3 Tavoitteet.....	24
4.4 Asemakaavan vaikutukset.....	25
4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	26
5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS	29
5.1 Kaavan rakenne	29
5.1.1 Mitoitus	30
5.2 Aluevaraukset	31
5.2.1 Korttelialueet.....	31
5.2.2 Muut alueet	32
5.3 Kaavan vaikutukset.....	33

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

35

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus..... 35

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

01 A, B, C

Asemakaavakartta ja -merkinnät

02

Havainnekuva

03

Analyyssikartta

Selvitys rakennusoikeudesta Kalkilan ranta-asemakaava-alueella 10.2.2021
tark. 16.8.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vastineluettelo

Tilastokaavake

1.6 Kaavan taustaselvitykset

Aluetta koskevat mm. seuraavat selvitykset:

- Kantatilaselvitys, Maanmittauslaitos 2021

- Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Varsinais-Suomessa ja Satakunnassa, Lounais-Suomen ympäristökeskuksen raportteja 5/2006

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

- Paraisten Lillmälön Kalkuddenin suunnittelualueen luontoarvojen perusselvitys 2020, Suomen Luontotieto Oy 15/2020.

- Selvitys rakennusoikeudesta Kalkilan ranta-asemakaava-alueella 10.2.2021, Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.12.2020 § 205

Vireilletuloilmoitus 04.03. 2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineisto sekä 19 ranta-
asemakaavaluonnos nähtäville 04.03.2021 -

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi 16.09.2021 päivätyn ehdotuksen
10.11.2021 §181

16.09.2021 päivätty ranta-asemakaavaehdotus nähtävänä 3.12.2021-
3.1.2022

2.2 Ranta-asemakaava

Rantakaava-alueen pinta-ala on n. 8,30 ha. Kaava-alueelle sijoittuu kaksi korttelia. Näistä toisessa on kaksi korttelialuetta, erillispientalojen korttelialue, jossa on nykyinen rantahuvila sekä loma-asuntojen korttelialue, jossa on suojeltu torpan pihapiiri. Toiseen kortteliin sijoittuu kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Vanha torpan peltoalue on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Muu alue on maa- ja metsätalousaluetta.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 8,30 ha. Loma-asuntojen korttelialuetta RA-1 on yhteensä 1,67 ha, erillispientalojen korttelialuetta AO-1 1,23 ha ja maa- ja metsätalousaluetta M-1 5,40 ha.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 569 k-m².

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan vahvistuttua.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Kaava-alue sijaitsee Lillmälön eteläosan lounaiskärjessä.



Kuva 01. Länsirannan poukama pohjoisesta katsottuna

Pääosa alueesta on metsäpeitteistä. Torpan pihapiirin itäpuolella on merelle avautuva, selkeästi rajautuva kaunis peltoaukea. Peltoalue on jatkunut aikoinaan metsän sisälle, mutta nämä alueet ovat nyt pääosin umpeenkasvaneita. Alueelta avautuu erityisen kauniit merinäkyvät joita saaret jaksottavat. Alueelle 1960-luvulla rakennettu pihapiiri on istutettu hienosti alueen lounaisnurkan mäntypeitteiselle kallioalueelle. Sen luoteispuolella, alueen länsirannalla on kaunis, kivikkoinen, länteen avautuva poukama.



Kuva 02. Länsirannan poukama etelästä katsottuna



Kuva 03. Länsirannan poukama pohjoisesta katsottuna

Suunnittelualueen rannat ovat länsi- ja lounaisosilla kallioisia ja kivikkoisia. Kallio nousee osalla aluetta jyrkästi merestä, korkeimmillaan noin +16 mpy.



Kuva 04. Näkymä alueen etelärannalta kaakkoon

Eteläosan ranta on tasaisempaa, maapohja kuitenkin kiveä ja kalliota. Keski-osassa on pieni hiekkaranta ja laituri.



Kuvat 05 ja 06. Kaakkoisranta

Kaakkoisosa alueesta on aluksi kivikkoista rantaa, joka nousee noin 5-10 metrin jälkeen suhteellisen jyrkästi ylös mäelle korkeimmillaan yli +30 mpy. Puusto on rannalla lepikköä ja mäellä kuusivaltaista havumetsää. Keskiosalla rannalla on alava ruovikoitunut alue, joka jatkuu sisämaahan päin vanhana laidun/peltoalueena joka yhtyy torpan pihapiiriin. Torpan pohjoispuolella on erillisenä hahmottuva kalliainen saareke.



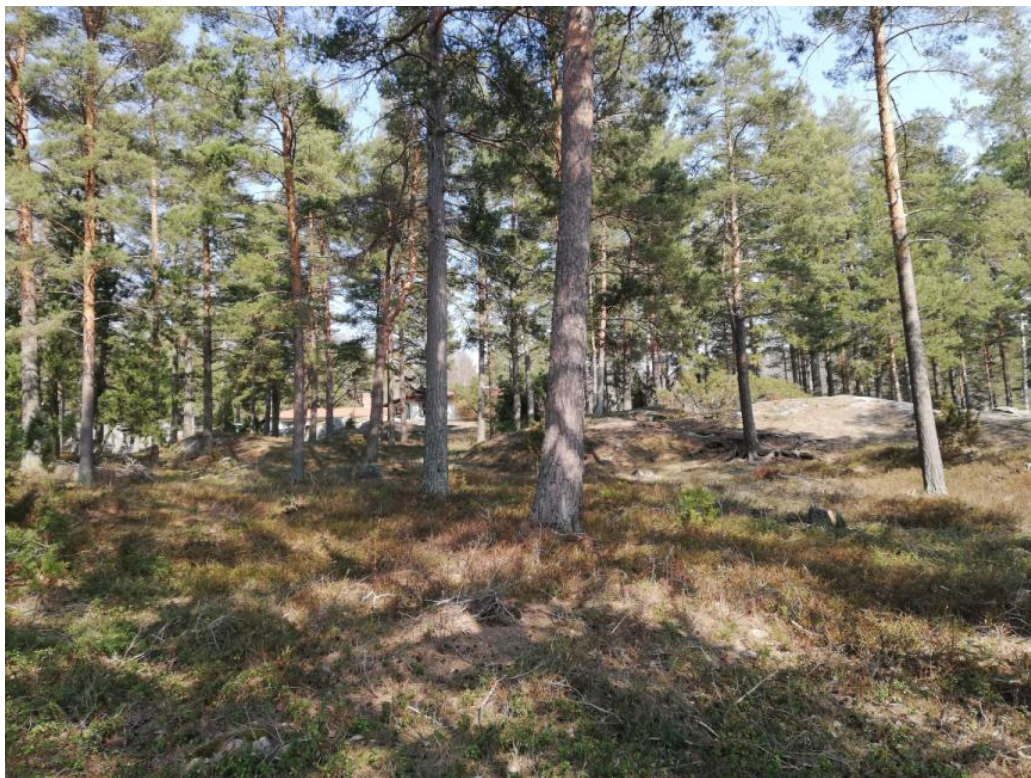
Kuva 07: Torpan niitty/peltoalue. Kuva Jyrki Matikainen



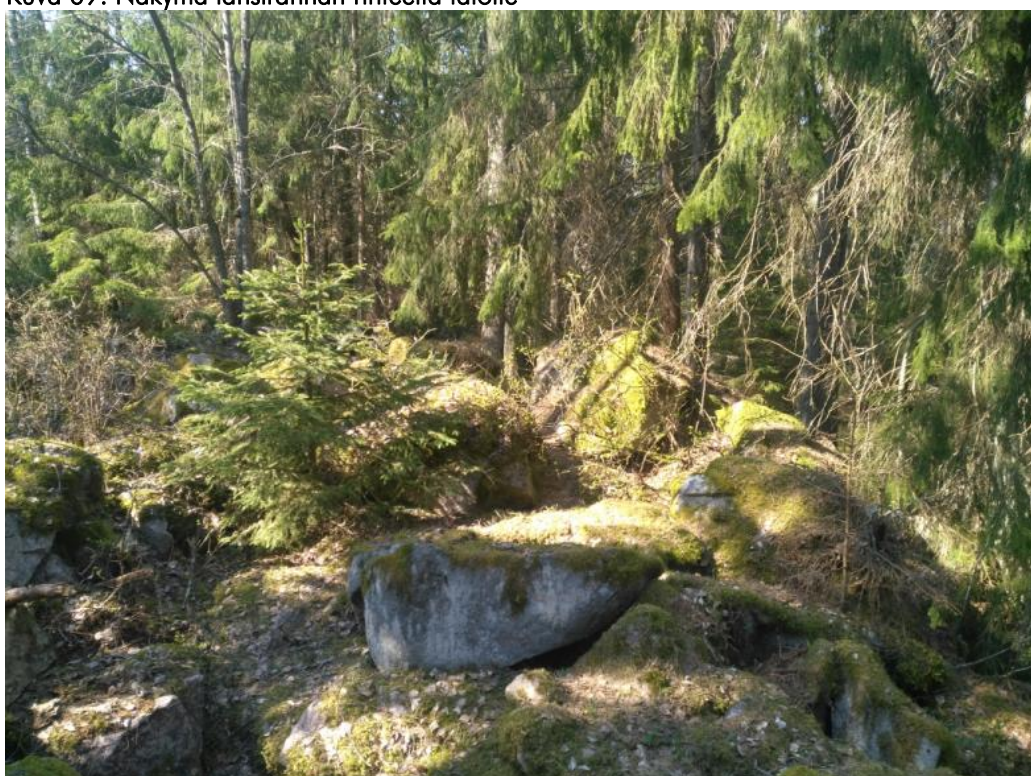
Kuva 08 Näkymä torpalta merelle

Torpan pihapiiriin liittyy selkeä, kauniisti rajautuva maisematila joka lohko-
miskartassa vuonna 1948 merkitty peltoalueeksi.

Luonnonolot ja kasvillisuus



Kuva 09. Näkymä länsirannan rinteeltä talolle



Kuva 10: Koillisreunan metsäaluetta

Luonnonolot ja kasvillisuus on selitetty tarkemmin kohdassa 3.2 Luontoselvitys.

Luonnonsuojelu

Suunnitellulla ranta-asemakaava alueella on Luonnonsuojelulain 29§ mukainen suojeltava luontotyyppi eli pähkinälehto.

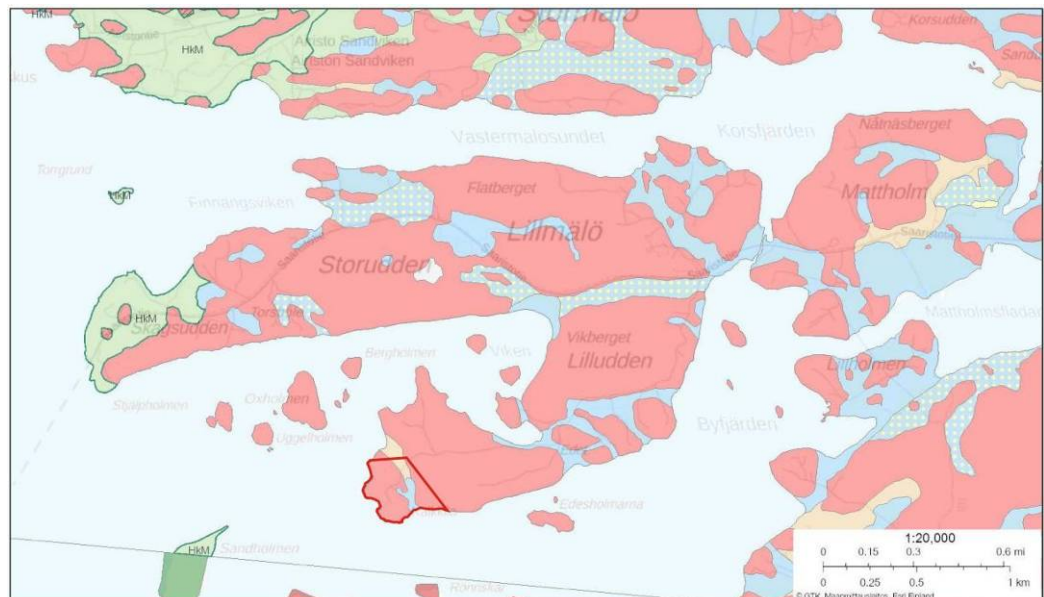
Alueen avokalliot ovat Metsälain 10 § mukaisia arvokkaita luontotyyppisiä, mutta saariston alueella vastaavanlaisia avokallioita on erittäin runsaasti.

Merkittäviä kallioketoja ei alueen kallioilla esiinny. Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä tai uhanalaisia luontotyyppisiä (Raunio 2008) ei alueella ole. Lintudirektiivin liitteen I lajeista alueella pesii pyy.

Kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) mainituista lintulajeista alueella esiintyy tai pesii käenpiika, pensaskerttu ja ruokokerttunen. Viitasammakoita ei alueella esiinny.

Peltoalue on rehevöitynyt eikä kohdetta voi pitää merkittävänä perinnetuotteen tuotantona.

Maaperä



Kuva 11: Alueen maaperä (Maankamara-palvelu)

(ruskea= Hiekkamoreeni, sininen= Savi, punainen= Kallioma)

Alueen maaperän pääosin kalliota. Alueen poikki pohjois-eteläsuunnassa kulkee alue, jonka maaperä muuttuu etelän pellon savikosta metsäalueen moreeksi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella ei ole tällä hetkellä vakituista asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee haja-asutusalueella hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Asuminen

Alueella ei ole tällä hetkellä vakituista asutusta. Rakennukset ovat vapaa-ajan käytössä.

Palvelut

Lähimmät palvelut löytyvät Paraisten keskustasta.

Työpaikat

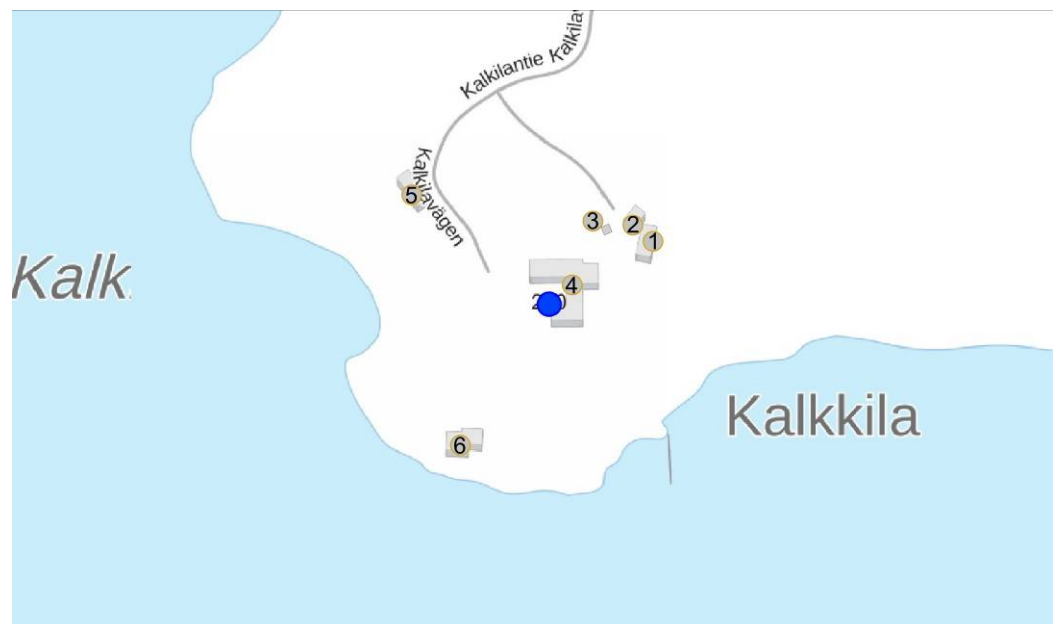
Alueen metsät ovat maa- ja metsätalouskäytössä.

Liikenne

Alueelle tulee kapea tie (Kalkilantien jatke) koillisesta. Saaristotie kulkee noin kahden kilometrin päässä pohjoisessa.

Rakennuskanta

Alueella on kaksi pihapiiriä. Toinen on vuonna 1877 rakennetun torpan pihapiiri ja toinen sen länsipuolella olevan 1963 rakennetun huvilarakennuksen pihapiiri.



Kuva 12: Maakuntamuseon inventointikartta
(tark. 25.02.2021 Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy)

1. Torppa 1877
2. Kellarirakennus 1884
3. Aitta, 1880-luku
- 4 Huvila 1963, arkkitehti Olli Kestilä
- 5 Autotalli 1960-luku
- 6 Rantarakennus

Torpan pihapiiri vanhimmat asuinrakennukset (1) rakennettiin 1877 ja (2) 1884. Lisäksi pihapiiriin kuuluu aitta. Rakennuksista on pidetty huolta, tiilikattojen vauriot on korjattu hiljattain uusilla poltetuilla yksikourusavikattotiilillä.



Kuva 13: Torpan pihapiirin rakennuksia (1 ja 2) ja taustalla aitta (3)



Kuva 14: Torpan pihapiirin rakennuksia (1 ja 2)

Torpan pihapiirin on todettu Turun maakuntamuseon inventoinnissa vuodelta 1999 olevan historiallisesti, rakennushistoriallisesti sekä ympäristöllisesti arvokas. Arvoluokka on paikallinen.



Kuva 15:Huvila (4)

Arkkitehti Olli Kestilän suunnitteleman huvilan piirustukset ovat valmistuneet 1962. Rakennus on sijoitettu harkiten maastoon, U:n muotoinen sisäntulo-piha kauniine näkymineen avautuu länteen. Rakennuksen katto on hiljattain uudistettu käyttäen alkuperäisenkaltaista, Suomessa harvinaista nunna-munkkisavikattotiiltä. Rakennuksen alkuperäisyys on hyvin säilynyt. Rakennuksella on rakennuslupa yhden asunnon erillispientaloksi.



Kuva 16: Rantarakennus (6)

Tekninen huolto

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

3.1.4 Maanomistus

Rantakaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistajia on yksi.

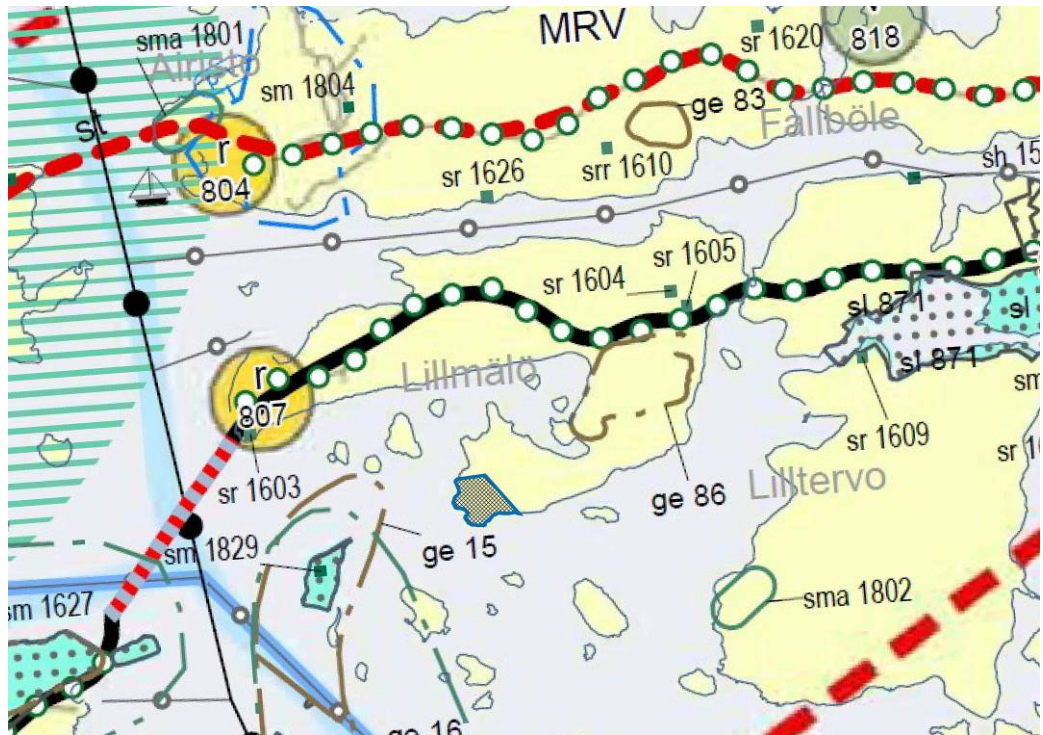
3.2 Suunnittelutilanne

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 17: Ote Maakuntakaavasta

Varsinais-suomen maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa alue on MRV: Maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistys-alue.

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

Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

Suunnittelumääräys:

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

Mitoitus

Suunnittelun kohteena olevan alueen rannan pituus mitataan ns. karttaranta-
viivana 1:20 000 maastokartasta 50 m:n (0,25 cm) murtoviivana.

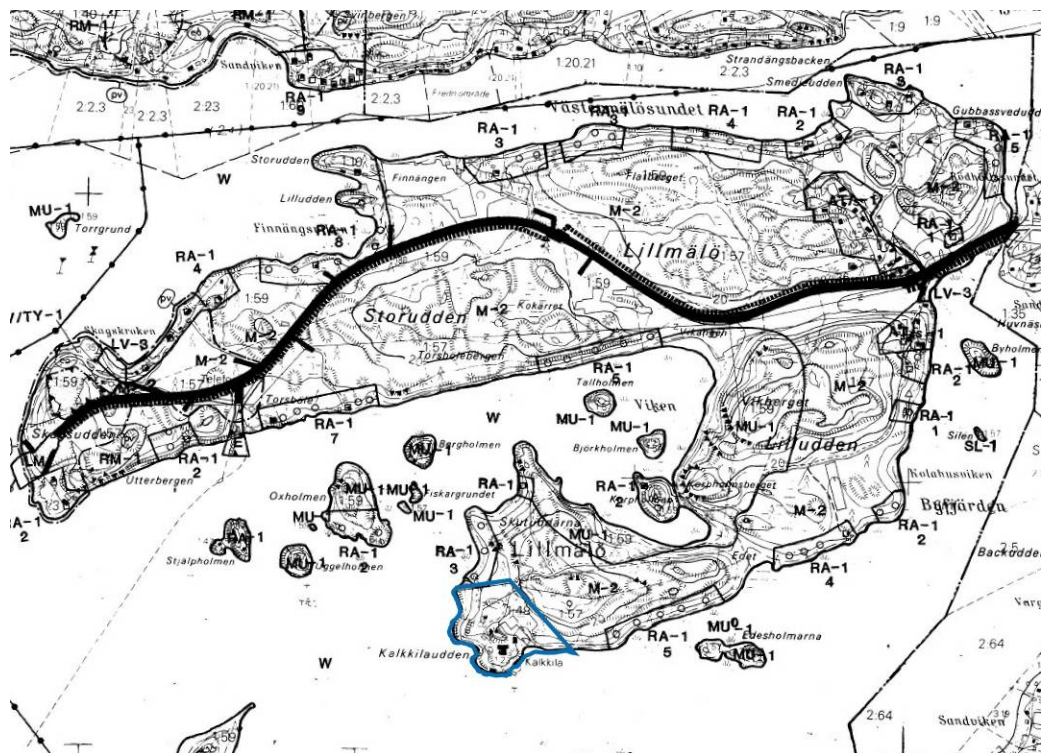
Suunnittelualueen rantaviivan pituus on noin 774 m, suoristettuna 725 m.

Rakennusoikeuden määrään vaikuttaa rannan kokonaismäärä ja loma-asuntojen määrää rantaviivakilometriä kohden (lay/km) kuvaavan mitoitusluvun tulkinta kyseisellä suunnittelualueella. Noudatettava mitoitusaste kussakin tapauksessa on neuvottelun tulos, missä lähtökohtana on rannan rakennettavuuden arviointi mitoitusvyöhykkeen keskimääräiseen rannan laatuun verrattuna. Joissain tapauksissa suunnittelun kohteena olevan rannan laadusta johdettava rakennusoikeutta joudutaan vertaamaan muiden mitoitusvyöhykkeiden keskimääräiseen rantaan. Tavoitteena on, että rakennettavuudeltaan, saavutettavuudeltaan ja muiden tekijöiden suhteen samanlaisten rantojen rakennusoikeuden määrä on sama koko Varsinais-Suomen alueella.

Alue kuuluu mitoitusluokkaan 1, eli 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40%. Poikileikkausajankohtana (ajankohdasta todetaan silloiset kantatilat) käytetään 19.9.1969 tai aikaisempaa ajankohtaa, kun rakentaminen on alkanut merkittävästi lisääntyä suunnittelualueella.

Suunnittelualueen rannan pituus, 754 m (oikaistu), antaa näin kokonaismääräksi 7 loma-asuntoa (5,3-7,5). Rakentamiseen käytettävän rannan pituus saolla enintään 452 m ja vapaata yhtenäistä (vähintään 100 m:n jaksoissa) rantaa tulee olla vähintään 302 m.

Osayleiskaava



Kuva 18: Ote Osayleiskaavasta

Stormälö-Lillmälö osayleiskaava, vahvistettu 19.07.1989.

Alue on 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.

Osayleiskaavan loma-asuntoyksiköiden mitoituksessa ei ole huomioitu olevaa ympärivuotisessa asumiskäytössä olevaa rakentamista. Stormälö-Lillmälön osayleiskaavassa mitoitusnormina on käytetty maakuntakaavan (silloisen seutukaavan) mitoitusnormia alemmaa viittä loma-asuntoyksikköä rantakilometriä kohti. Rannan mitoitus on oikaisematon. Poikkileikkausajankohtana on 1.1.1959 vaikka loma-asutus on alkanut lisääntyä alueella merkittävästi vasta maakuntakaavan (seutukaavan) poikkileikkausajankohtaa 19.9.1969 myöhemmin. Mikäli kyseistä ajankohtaa olisi käytetty, olisi myös kaavoitettavan alueen toinen tila ollut kantatila.

Rannan pituudet Kalkilan ranta-asemakaava-alueella jaoteltuna kiinteistöille ennen niiden yhdistämistä:

Kalkila	457-1-23	289 m
Kalkila I	457-1-48	465 m
Yhteensä		754 m

Rakentamisen määrä, osayleiskaavan mukaisesti $5 \text{ lay /km} \times 0,754 \text{ km} = 3,77$ loma-asuntoyksikköä

Osayleiskaavassa kiinteistöt ovat jääneet ilman rakennusoikeutta. Osayleiskaavasta puuttuu alueelta 3,77 loma-asuntoyksikköä, eli noin neljä loma-asuntoyksikköä.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Paraisten kaupunginvaltuuston 12.5.2020 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 26.6.2020. Tällä Stormälö-Lillmälön osayleiskaava-alueella noudatetaan Paraisten kaupunginvaltuuston 6.11.2011 hyväksymän Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä rakentamisen määrän ja käytötarkoituksen osalta.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Alueelle on laadittu 2019 maankäyttö- ja rakennuslain ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset täyttävä pohjakartta 1:2000 (Suuntakartta Oy, Joensuu). Kartta on hyväksytty viranhaltijapäätöksellä 24.08.2020 nro 48, Paraisten kaupunki, kaupungingeodeetti Daniel Backman.

3.3 Kaava-alueita koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kantatilaselvitys

Kalkilan ranta-asemakaavan kaava-alue koostuu kahdesta tilasta, Kalkila ja Kalkila I, joista Kalkila on kantatila (457-1-23) ja Kalkila I kantatilasta 457-1-24 Lillmälö-Östergård 17.1.1963 lohkottu tila.

Kantatilaselvitys, leikkauspäivä 1.1.1959	Nykyinen tilanumero	Nykyinen tilanimi	Nyk. tilan muodostumispäivä	Nyk. tilan pinta-ala	Kantatilan tilanumero	Kantatilan tilanimi	Kantatilan muodostumispäivä	Kantatilan pinta-ala
	445-457-1-23	Kalkila	30.5.1949	2,2900	573-457-1-23 X	KALKILA	30.5.1949	2,2900
	445-457-1-48	Kalkila I	14.1.1963	5,7400	573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100

Kalkilan ranta-asemakaava-alueen kantatilat 1.1.1959, Lähde: Kantatilaselvitys, Maanmittauslaitos 2021

1.1.1959-11.07.1989

573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-37	Rantatörmäs	29.8.1962	0,3300
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-45	Stenbo	17.1.1963	0,5102
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-44	Enebo	17.1.1963	0,1400
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-47	Lallarock	17.1.1963	0,2000
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-48	Kalkila I	17.1.1963	5,7400
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-46	Thorsberg	17.1.1963	0,5200
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-54	Gärdesgård	23.4.1968	0,5220
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-56	Berga	17.9.1969	0,2040
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-61	Furutorp	30.12.1980	0,2180
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-64	Gärdesbacken	19.1.1982	0,5020

12.07.1989-

573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-72	Mäntyrinte	13.12.1990	0,5040
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-74	Ädvik	11.3.1992	0,5010
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-78	Bergvik	9.11.1992	0,5000
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-83	Edet	30.4.1996	0,5060
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-82	Leppäniemi	30.4.1996	0,5600
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-91	Lillmälö-Östergård	29.2.2000	140,4157
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-90	Joutsenranta	29.2.2000	0,6200
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-89	Et-Villa	29.2.2000	0,5000
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-92	Vikingshamm	29.2.2000	0,5160
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-93	Siikaranta	1.8.2001	0,5880
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-94	Skagsuddsbranten	3.7.2004	1,0000
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-97	Tervaranta	13.8.2008	0,6080
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-99	Erstberga	13.8.2008	0,5040
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-95	Siintola	13.8.2008	1,3380
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-96	Leppäranta	13.8.2008	0,5610
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-103	Nyängstrand	27.3.2012	0,7390
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-102	Lövnäsudden	27.3.2012	0,7410
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-1	Meritiira	6.6.2015	0,6287
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-2	Pruville	19.8.2016	0,3682
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-8	Nyängstrand II	27.6.2018	11,7856
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-5	Lillviken	27.6.2018	14,1763

Kantatila 457-1-24 Lillmälö-Östergård ja siitä poikkileikkausajankohdan 1.1.1959 jälkeen lohkotut kiinteistöt

Lähde: Kantatilaselvitys, Maanmittauslaitos 2021, korj. 16.8.2021

Ranta-asemakaava-alueen kiinteistöt on kaavaprosessin aikana yhdistetty yhdeksi tilaksi ja samalla vesijättömaa on lunastettu.

Selvitys rakennusoikeudesta

Alueelle on laadittu selvitys, jossa on tutkittu alueen loma-asuntorakennusoikeuden puuttumista, Selvitys rakennusoikeudesta Kalkilan ranta-
asemakaava-alueella 10.2.2021, Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy.
Selvityksen mukaan osayleiskaavan mitoitustaulukosta puuttuu kokonaan ranta-
asemakaavoitettava alue. Kantatila 1:23 Kalkila, sekä sen rantaviivan pituus ja rakennusoikeus puuttuvat. Kantatilasta 457-1-24 lohkotun tilalle 457-1-48 kuuluva rantaviivan pituuden mukaisesti kuuluva rakennusoikeus puuttuu. Mitä ilmeisemmin myös tilan rantaviivan pituutta ei ole huomioitu mitoitustaulukossa.

Luontoselvitys



Kuva 19: Luontoselvityksen lohkojako

Alueelle on laadittu luontoselvitys, Paraisten Lillmälön Kalkuddenin suunnittelualueen luontoarvojen perusselvitys 2020, Suomen Luontotieto Oy 15/2020. Selvityksessä alue jaettiin viiteen erilliseen lohkoon, joista kustakin tehtiin lyhyt luontoarvojen kuvaus. Lohkorajaus ei täysin noudata kasvillisuustyyppien rajoja.

Lohko 1

Niemen kärkeen vievän tien pohjoispuolelle sijoittuva lohko, joka rajautuu pohjoisreunaltaan vanhaan aitaan. Alue on melko tiheäpuustoista kuusikkoa, jossa kookkaiden kuusien lisäksi puustoon kuuluu yksittäisiä kookkaita rauduskoivuja sekä myös muutamia raitoja. Pensaskerroksessa kasvaa kymmenkunta pähkinäpensasta, joista osa on kärsinyt kuusten varjostuksesta. Muuhun pensaskerroksen lajistoon kuuluu niukkana kasvavat punaherukka ja taikinanmarja. Metsätyyppi on melko reheväpohjaista oravanmarjatyyppin kangasta, jossa aluskasvillisuuden valtalajiston muodostavat mustikka, oravanmarja

ja käenkaali. Muusta lajistosta mainittakoon metsänalvejuuri (ja muutamissa paikoissa kasvaneet kivikkoalvejuuret. Lohkon alueella on vanha louhoskivi-

kasa, jossa on mäyrän pesäkoloja. Erikoisen näköinen kivikasa on puuston seassa ja se on jo osin peittynyt maannoksella. Kivikasassa kasvaa muutamien kohdin kivikkoalvejuurta. Lohkon alueeseen kuuluu myös pieni poronjäkälvaltainen avokalliolaikku. Kallio on niukkalajinen ja alueella kasvoi vain muutamia kallioimarteita ja kivikkoalvejuuria. Kallion reunalla havaittiin pyy-poikue. Lohkon pesimälinnustoon kuuluu myös puukiipijä ja mustapääkerttu.

Lohko 2

Lohkon alue käsittää rannanpuoleisen metsäalueen ja kallioisen lahdenpohjukan alueen. Puusto on mäntyvaltaista ja aluspuustoa on edellistä lohkoa enemmän. Metsätyyppi on karua puolukkatyyppin kangasta, mutta mustikka kuuluu edelleen valtalajistoon. Alueella on muutamia tuulenkaatoja, mutta muuten lahoppuuta on niukasti. Rantavyöhykkeellä on silokalliopintoja ja ranta on soraikkoa ja hyvin niukkakasvuista. Niemen kärkeä hallitsee loivapiirteinen, hyvin niukkakasvuinen kallio. Lähes puuton niemenkärki on silokalliota, jossa ei esiinny kallioketoja. Muutamien kohdin kallionraoissa kasvaa kallioimarretta. Rannan niukkaankin putkilokasvilajistoon kuuluu ruokohelmi, meripunanata ja rönsyrölli. Lahdenpohjukassa kasvaa yksittäisiä kookkaita tervaleppiä, mutta tervaleppälehtoa ei alueella ole, ja rantavyöhyke vaihettuu nopeasti kangasmetsäksi. Rannan edustalla havaittiin kolme haahkapoikuetta.

Lohko 3 Luonnonsuojelulain 29 § mukainen suojeltava luontotyyppi (pähkinälehto)

Lohko käsittää kuusi-mäntyvaltaisen, loivan rinnealueen, joka rajautuu epäselvärajaisesti vanhaan puutarha- ja piha-alueeseen. Kuusen ja männyn lisäksi puustoon kuuluu kookkaita rauduskoivuja ja myös muutamia tervaleppiä ja haapoja (*Populus tremula*). Aluspuustona ja pensaskerroksessa kasvaa yli 60 pähkinäpensasta, josta osa on hyvin kookkaita. Pähkinäpensaita esiintyy melko laajalla alueella ja osa pensaista kasvaa myös vanhalla puutarha-alueella. Liitekartassa pähkinälehto on rajattu melko laajaksi, mutta kaikkialla lohkon alueella pähkinäpensaita ei kasva yhtä tiheässä. Pähkinäpensaat ovat paikoin kärsineet kuusten varjostuksesta ja osa pensaista on huonokuntoisia. Alueen luontotyyppi on kulttuurivaikutteista lehtoa, josta osa on kuivaa sinivuokkotyyppin lehtoa ja osa rehevämpää lehtotyyppiä. Lehtolajeista paikalla kasvaa mm. sinivuokkoa, sormisaraa, lehtoarhoa, nuokkuhelmikkää, jänönsalaattia, valkolehdokkia ja lehtonurmikkaa. Kulttuurilajeista paikalla kasvaa mm. syyläjuurta, lehtoakileijaa ja rönsyleinikkiä. Lehtoalueen ja vanhan puutarha-alueen raja on epäselvä. Rinnealueen kuusivaltaisella alueella on puuston varjostuksen vuoksi niukkakasvuisia laikkuja. Alueella on hieman runsaammin lahoppuuta mm. tuulenkaatoina ja alueella on mm. pitkälle maatunut suurikokoinen rauduskoivu maapuuna. Lohkon pesimälinnustoon kuuluu mm. pikkutikka, mustapääkerttu ja sirittäjä, ja linnuston tiheys on suuri.

Lohko 4

Lohkon alue on puoliavointa entistä talon puutarha- ja piha-alueetta. Alue on rehevöitynyt ja metsittymässä. Alueen eteläreunalla on hieman laajempi nurmipuntarpäävaltainen niitty, jota ilmeisesti on hoidettu aiemmin niittämällä. Niittylajisto on melko runsasta ja lajistoon kuuluu mm: koiranputki, pukinjuuri, ahomansikka, tuokusimake, niittynätkelmä, hiirenvirna, ketohärkki sekä kalvassara. Varsinaista ketoa ei alueella ole, mutta niityn kuivemmillä reunaosilla kasvaa jonkin verran runsaammin matalakasvuista ketolajistoa kuten jänönsaaraa ja hietalemmikkiä. Alueella kasvaa istutusperäisiä saarnia, tammia, vaahteroita, lehtikuusia laikuittain ja pensaskerroksen lajistoon kuuluu mm. tuomea, villiintyneitä luumupuita ja myös isotuomipihlajaa. Niityn reunoilla kasvaa myös haapaa. Lohkon pesimälinnustoon kuuluu lehtokerttu ja pensaskerttu ja alueella havaittiin myös hiljainen käenpiika, joka saattaa pesiä jossain tontin alueella.

Lohko 5

Lohko käsittää alueen eteläpuoleisen ranta-alueen ja matalan lahden. Rantaa reunustaa kapea tervaleppäväaltainen reunus, jossa pensaskerroksessa esiintyy hieman runsaammin tuomea. Aluskasvillisuus on melko rehevää ja alueella kasvaa mm. mesiangervoa. Rannan edustalla on ruovikkoreunus, joka leveimmillään on noin 15 metrin levyinen. Ruovikon ja puuston väliin jää kapea suuruuhoniittyreunus, jossa lajistoon kuuluu mm. ruokohelpeä, rönsyröllä, ranta-alpia, mesiangervoa sekä lännenmaarianheinää. Ruovikkoisella alueella havaittiin ruokokerttunen.

Pesimälinnustoselvitys ja viitasammakkoselvitys

Pesimälinnustoselvityksessä alueella havaittiin Lintudirektiivin (Council Directive 79/409/ETY) liitteen I pesimälaji, lohkon 2 alueella yksi pari, pyypoikue, jossa oli vähintään 5 maastopoikasta. Laji lienee pesinyt jossain niemen alueella. Laji ei ole Suomessa harvinainen ja se kuuluu metsästettäviin riistalintuihin. Uudessa uhanalaisuusarvioinnissa se on luoteltu vaarantuneisiin (VU) lintulajeihin.

Alueella pesivät /esiintyvät kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) mainitut lintulajit:

Käenpiika, yksi pari (NT=silmälläpidettävä). Lohkon 4 alueella havaittiin hiljainen käenpiika, joka saattoi pesiä alueella. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa silmälläpidettäviin lajeihin lukeutuva laji on nopeasti taantunut viimeisen vuosikymmenen aikana.

Pensaskerttu, yksi pari (NT=silmälläpidettävä)

Lohkon 4 niittyalueen reunassa lauloi pensaskerttu ja alue on hyvin tyypillistä lajin pesimäympäristöä.

Ruokokerttunen, yksi pari (NT=silmälläpidettävä)

Alueen eteläosan ruovikkoisella lahdella oli ruokokerttusreviiri, lajille tyypillisessä ympäristössä.

Viitasammakkoselvityksessä alueelta ei löytynyt viitasammakoita.

Yhteenveto

Suunnitellulla ranta-asemakaava alueella on Luonnonsuojelulain 29§ mukainen suojeltava luontotyyppi eli pähkinälehto. Alueen rajaus on hankalaa, koska pähkinät kasvavat melko laajalla alueella lohkon 3 rinnealueella ja vanhan piha-alueen reunamilla. Mahdollisen luontotyyppirajauksen tekee paikallinen ELY-keskus, mikäli se katsoo asian aiheelliseksi. Alueen avokalliot ovat Metsälain 10 § mukaisia arvokkaita luontotyyppisiä, mutta saariston alueella vastaavanlaisia avokallioita on erittäin runsaasti. Merkittäviä kallioketoja ei alueen kallioilla esiinny. Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä tai uhanalaisia luontotyyppisiä

(Raunio 2008) ei alueella ole. Lintudirektiivin liitteen I lajeista alueella pesii pyy. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) mainituista lintulajeista alueella esiintyy tai pesii käenpiika, pensaskerttu ja ruokokerttu. Viitasammakoita ei alueella esiinny.

Vanhan piha-alueen ympäristö lienee aiemmin ollut hoidettua niittyä tai jopa laidunta, mutta nykyisin alue on rehevöitynyt eikä kohdetta voi pitää merkittävänä perinnebiotooppina.

Alueen monimuotoisuutta korostaa melko runsas lahopuun määrä erityisesti lohkon 3 alueella.

Pähkinälehdon rajaus on selvityksen laatimisen jälkeen tarkistettu ja rajattu kaavakarttaan.

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

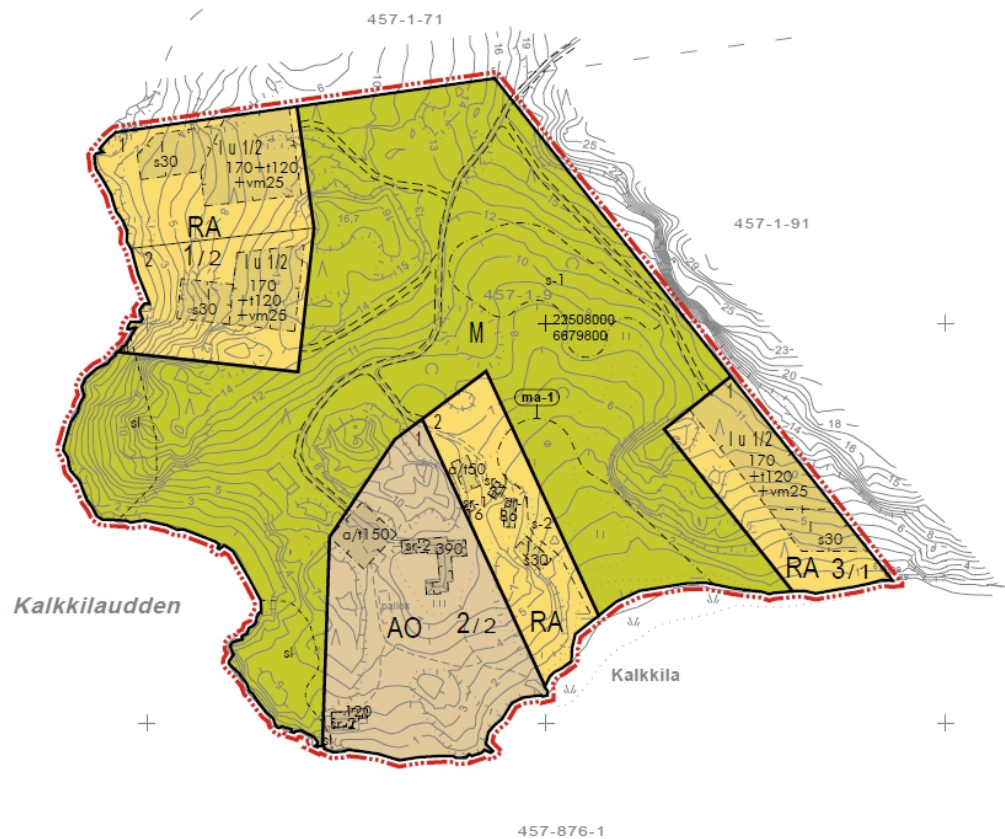
Rakennusten suojelumerkinnöistä neuvoteltiin Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseon kanssa 5.4.2022, Tamsaari, Mustonen.

4.3 Tavoitteet

Tavoitteena on sijoittaa alueelle loma-asuntoja osayleiskaavoituksen mitoitusvirhe korjaten sekä osoittaa vanhalle huvilalle oma erillispientalojen kortteli-alue. Tavoitteena on maisematilan ja luontoarvojen suojelu sekä riittävä käytökelpoisen vapaa rannan määrä. Vanha rakennuskanta suojellaan tarpeelliselta osin.

4.4 Asemakaavan vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta



Kuva 20: Kalkilan ranta-asemakaava, luonnos 21.9.2020

Alueelle laaditussa ranta-asemakaavaluonnoksessa 21.9.2020 alueelle sijoituu kolme korttelia. Näissä on yhteensä neljä loma-asuntojen rakennuspaikkaa sekä yksi erillispientalojen rakennuspaikka. Yksi loma-asuntojen rakennuspaikoista on torpan pihapiirin ympäristö, jota on täydennetty saunarakennuksella. Muu osa alueesta jäi maa- ja metsätalousalueeksi. 1963 rakennettun omakotitalon nykyinen autosuoja-/talousrakennus jää maa- ja metsätalousalueelle ja sillä on korvaava rakennusala päärakennuksen läheisyydessä. Näin länteen avautuva vapaan rannan osuus on saatu häiriöttömäksi. Kaksi länsirannan avokallioaluetta on suojelumerkinnällä sl, Itäosan pähkinälehto suojelumerkintä s-1 ja maisemallisesti arvokkain osa torpan pellosto on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi ma-1.

Omakotitalon autosuoja-/talousrakennusta lukuun ottamatta vanha rakennuskanta on suojeltu.

Rakennus- ja ympäristölautakunta käsitteli luonnosta 9.12.2020. Lautakunnan päätöksen johdosta luonnosta muutettiin vastaamaan paremmin osayleiskaavan mitoitusta. Yksi kortteli, jossa yksi loma-asuntorakennuspaikka, poistettiin kaava-alueen kaakkoisrannalta.

4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Vireilletulosta on ilmoitettu 04.03. 2021

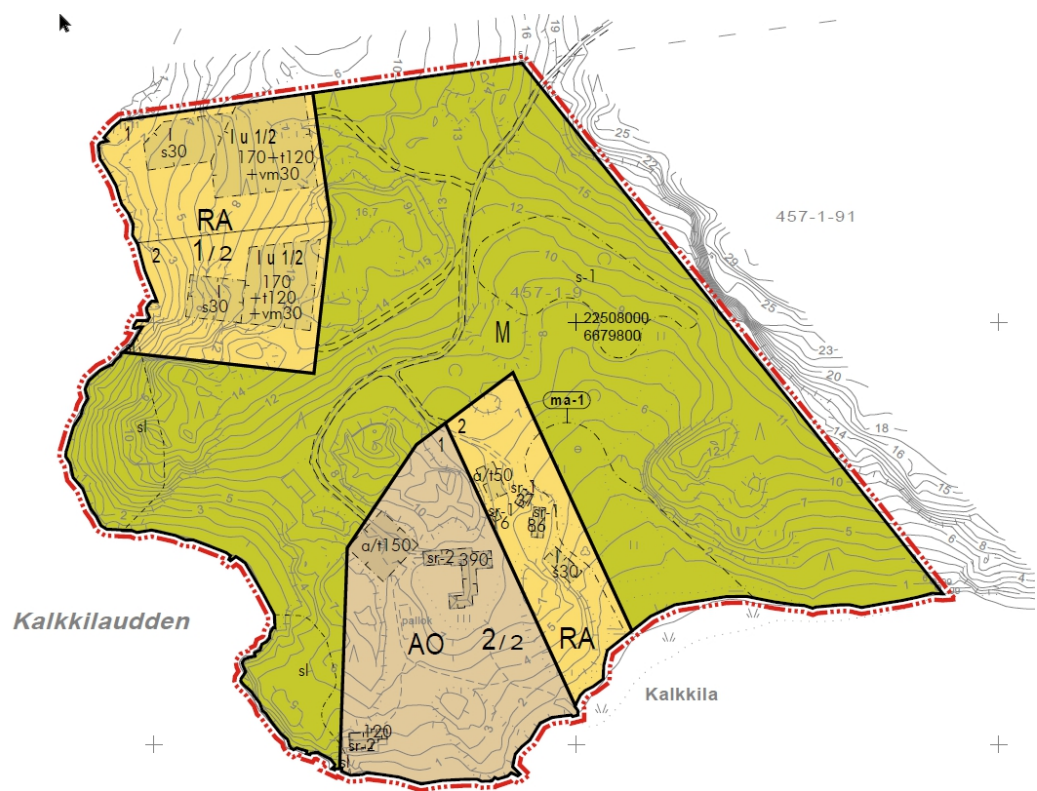
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineisto sekä 19.02.2021 päivätty ranta-asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 04.03.2021

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.12.2020 § 205

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi 16.09.2021 päivätyn ehdotuksen 10.11.2021 §181

Ranta-asemakaavaluonnos 21.9.2020 oli rakennus- ja ympäristölautakuntas- sa 9.12.2020. Tämän johdosta laadittiin tarkistettu ranta- asemakaavaluonnos 19.2.2020, joka asetettiin nähtäville. Tarkistetusta luon- noksesta poistettiin alueen itäreunalta yksi kortteli, jossa oli yksi rakennus.

Ranta-asemakaavaluonnoksessa 19.2.2020 alueelle sijoittuu kolme loma- asuntorakennuspaikkaa ja erillispientalo vakituinen asunto.



457-876-1

Kuva 21: Kalkilan ranta-asemakaava, luonnos 19.02.2021



Kuva 22: Kalkilan ranta-asemakaava, luonnos 19.02.2021, havainnekuva

Luonnoksen nähtävillä olon aikana saatiin lausunto Caruna Oy:ltä. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa. Mielipiteitä tuli yksi viereiseltä maanomistajalta.

Caruna Oy:n lausunnossa todetaan, että kaavoituksen myötä alueelle tarvitaan pienjännitekaapelointeja. Tämä on huomioitu kaavaehdotuksen M-1-alueen indeksimääräyksessä.

Naapurikiinteistön mielipiteen johdosta pohjoisreunan rakennusalan rajaa on ehdotuksessa siirretty viisi metriä kaava-alueen rajasta. MML:n taulukon virhe on korjattu.

16.09.2021 päivätyn ranta-asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana 3.12.2021-3.1.2022 Varsinais-Suomen ELY-keskukselta saadun kommentin johdosta suojelumääräys s-1 on tarkistettu muotoon "Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen pähkinäpensaslehto. Alueen ominaispiirteitä ei saa vaarantaa" ja sl-määräys muotoon "Maisemallisesti tärkeä avokallio."

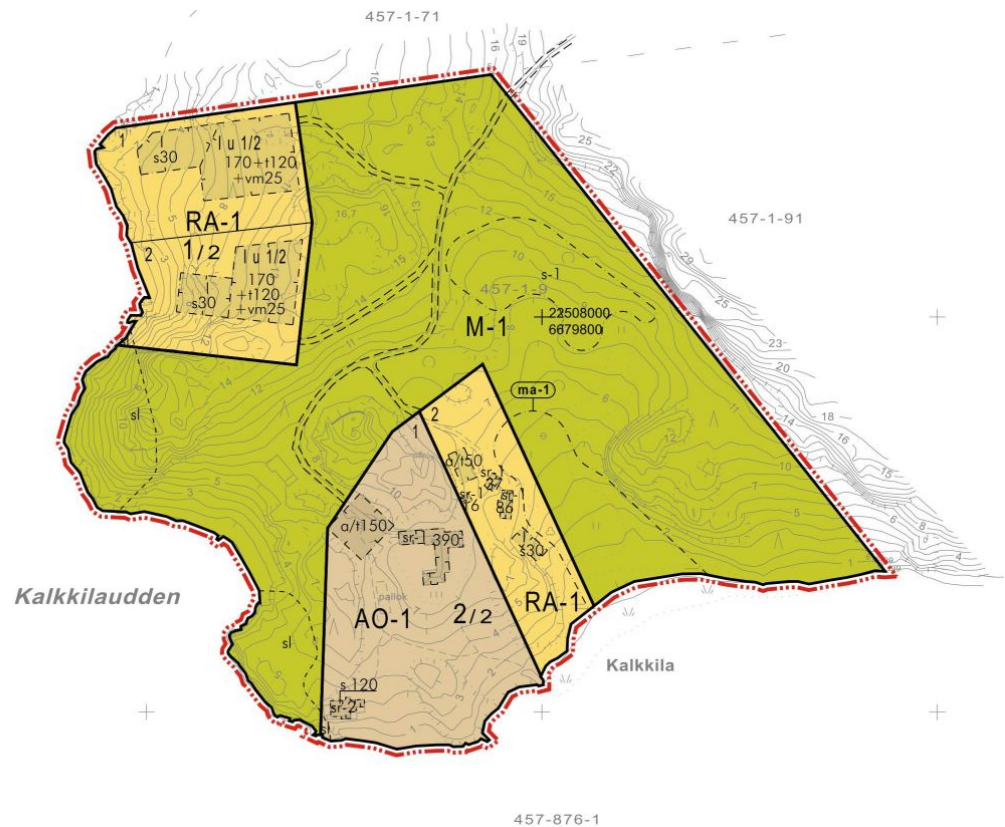
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseon lausunnon johdosta AO-korttelialueen päärakennuksen suojelumerkintä on muutettu sr-2:sta sr-1:ksi. sr-1-merkintä muutettu muotoon: "Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet ja kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöiden tulee soveltua olemassa olevaan rakennukseen. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen."

Rantarakennuksen suojelumerkintä sr-2 on muutettu muotoon: "Maisemallisesti arvokas rakennus, joka on pyrittävä säilyttämään."

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaava, ehdotus 16.09.2021, tark. 20.04.2022



Kuva 23: Kalkilan ranta-asemakaava, ehdotus 16.09.2021, tark. 20.04.2022

Alueelle sijoittuu kaksi korttelia, joissa kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa ja yksi erillispientalojen rakennuspaikka. Uusia rakennuspaikkoja näistä on kaksi. Näiden rakennusalat on sijoitettu maastollisesti, maisemallisesti ja pienilmastollisesti suotuisiin paikkoihin. Uusien rakennuspaikkojen ranta-äkymät avautuvat länteen. Rakennusalat on rajattu siten, että loma-asunnot yhdessä talousrakennuksen ja saunojen kanssa voivat muodostaa pihapiirejä havainnekuvan mukaisesti. Saunoille on annettu erilliset rakennusalat.



Kuva 24: Kalkilan ranta-asemakaava, ehdotus 16.09.2021, havainnekuva

Päärakennusten etäisyys rannasta on yli 40 metriä ja saunarakennusten yli 15 metriä. Kaikkien rakennuspaikkojen pinta-ala on vähintään 5000 m².

Kaava-alueen itäosassa on suojelumerkintä s-1, alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu pähkinälehto. Alueen ominaispiirteitä ei saa vaarantaa. Maisemallisesti arvokkain osa torpan pellosto on merkinnällä ma-1, maisemallisesti arvokas alue, joka liittyy torpan kulttuuriympäristöön. Aluetta tulee hoitaa puoliavoimena tilana siten, että alueen suuret tammet säilyvät. ma-1-alue on osittain maa- ja metsätalousalueella ja osittain torpan loma-asuntojen korttelialueella. Länsireunan avokalliot ovat suojelumerkinnällä sl, alueen osa, jolla sijaitsee maisemallisesti tärkeä avokallio.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 8,30 ha. Loma-asuntojen korttelialuetta RA-1 on yhteensä 1,67 ha, erillispientalojen korttelialuetta AO-1 1,23 ha ja maa- ja metsätalousaluetta M-1 5,40 ha.

Kaava-alueelle on osoitettu kolme loma-asuntorakennuspaikkaa ja yksi erillispientalojen rakennuspaikka.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 569 k-m², josta uusilla loma-asuntorakennuksilla 340 k-m², autosuoja-/talousrakennuksilla a/t 440 k-m²,

vierasajoilla vm 50 k-m² ja saunarakennuksilla s 90 k-m². Lisäksi suojeltujen rakennusten rakennusoikeus on yhteensä 649 k-m².

Rannan oikaistusta pituudesta on rakennettua 278 m (38,3 %). Vapaa osuus on yhteensä 447 m (61,7 %). Kaikki vapaan rannan osuudet ovat vähintään 100 m pituisia.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUEET

AO-1 Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon talousrakennuksineen.

Alueella on yksi erillispientalojen korttelialue, jossa yksi rakennuspaikka. Päärakennus on suojelumerkinnällä sr-1, "Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet ja kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöiden tulee soveltua olemassa olevaan rakennukseen. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen."

Rantarakennus on suojelumerkinnällä sr-2, "Maisemallisesti arvokas rakennus, joka on pyrittävä säilyttämään."

AO-korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 660 k-m², josta suojeltujen rakennusten rakennusoikeus on 510 k-m². Suojellun päärakennuksen rakennusoikeus on 390 k-m², suojellun saunarakennuksen 120 k-m² ja autosuoja- / talousrakennuksen 150 k-m².

LOMA- JA MATKAILUALUEET

RA-1 Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon talousrakennuksineen.

Alueella on kaksi Loma-asuntojen korttelialuetta, joissa yhteensä kolme rakennuspaikkaa. Näistä yhdellä sijaitsee vanhan torpan pihapiiri, jossa on kolme suojeltua rakennusta. Rakennukset ovat suojelumerkinnällä sr-1 "Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet ja kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöiden tulee soveltua olemassa olevaan rakennukseen. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen."

Suojelluissa rakennuksissa on rakennusoikeutta yhteensä noin 139 k-m². Torpan pihapiiriä on mahdollista laajentaa 30 k-m²:n saunalla ja 50 k-m²:n autosuoja-/talousrakennuksella.

Toisen korttelialueen kahdella uudella rakennuspaikalla on molemmilla rakennusoikeutta loma-asunnolle 170 k-m². Lisäksi rakennuspaikoille saa rakentaa talousrakennuksia 150 k-m², vierasmajan 25 k-m² ja saunarakennuksen 30 k-m²/rakennuspaikka.

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. aaltoiluvара. Rakennusalojen sijaintikorkeudet ylittävät raportin mukaisen rakentamisen minimikorkeuden.

oko aluetta koskevat seuraavat erinäiset määräykset

Korttelialueet tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakentaminen ja ympäristöhoito on alueella sallittua siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät. Avohakkuut ovat kiellettyjä.

Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle maastoa pengertämättä.

-Rakennusten tulee olla massaltaan yksinkertaisia.

-Korttelin 2 uudisrakennusten kattokulman ja julkisivujen aukotuksen tulee huomioida korttelin suojellut rakennukset.

-Rakennusten katteena tulee käyttää viherkattoa, mustaa tai tummanharmaata konesaumattua teräspeltikatetta tai huopakatetta tai punaista tiilikatetta.

-Jätevedet on käsiteltävä voimassa oleva lainsäädännön mukaisesti.

5.2.2 Muut alueet

MAA- JA METSÄTALOUSALUEET

M-1 Maa- ja metsätalousalue. Alueelle saa rakentaa tarvittavat puistomuuntamot ja sähköjohdot

Pääosa alueesta on maa- ja metsätalousaluetta.

5.3 Kaavan vaikutukset

Alueelle on laadittu ranta-asemakaavaehdotus, jossa olevien rakennusten lisäksi sijoittuu kaksi uutta loma-asuntoa apurakennuksineen.

Vaihtoehtona on vertailtu alueen jättämistä kaavoittamatta (VE 0).

VE 0, nykytilanne

Aluetta ei kaavoiteta, jolloin osayleiskaava ohjaa rakentamista. Osayleiskaavassa alueelle ei ole osoitettu rakennuspaikkoja.

Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen

Ei vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Vaikutus rakennettuun ympäristöön

Alueella ei ole mahdollista saada rakennuslupia uudisrakennuksille. Rakennuksia ei ole suojeltu.

Vaikutus luontoon

Kallioalueita ja pähkinälehtoa ei ole suojeltu.

Vaikutus maisemaan

Torpan pellon maisemallisesti arvokkainta aluetta ei ole suojeltu, muuten ei todennäköisiä vaikutuksia maisemaan. Pääosa alueesta luultavasti säilyy normaalissa maa- ja metsätalouskäytössä.

Vaikutus liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ei muutosta nykytilanteeseen.

Vaikutus talouteen

Ei suurta vaikutusta talouteen. Uudisrakentamisen positiiviset taloudelliset vaikutukset jäävät toteutumatta.

Vaikutus virkistykseen

Ei vaikutusta nykyiseen virkistykseen. Länteen avautuva lahdelma on pihapiirin alueella.

VE 1, ranta-asemakaavaehdotus 16.9.2021

Alueelle sijoittuu kolme loma-asuntorakennuspaikkaa ja erillispientalo vakituinen asunto. Näistä kaksi on uusia.

Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen

Ei vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Erillispientalo on rakennettu pysyvään asumiseen.

Vaikutus rakennettuun ympäristöön

Vanha rakennuskanta suojellaan ja kulttuuriympäristön säilyminen turvataan. Uudella rakentamisella ei ole suurta vaikutusta olevaan rakennettuun ympäristöön.

Vaikutus luontoon

Rakentaminen on ohjattu rakennusaloin maastollisesti suotuisiin paikkoihin, jolla pyritään siihen, että maaston muokkaus olisi mahdollisimman vähäistä. Uusi rakentaminen lisää jonkun verran polkujen ja teiden muodostumista ja mahdollisia kulumisvaurioita rakennusten pihapiirien lähistöllä. Pähkinälehto ja avokalliot suojellaan.

Vaikutus maisemaan

Ranta-alueelle rakennettavat rakennukset näkyvät mereltä päin katsottaessa säästettävän puuston, sijoituksen ja maisemaan soveltuvien väritysten vuoksi vain hiukan. Rantamaisemakuva ei paljonkaan muutu. Torpan pihapiiriin kulttuurimaisemaan liittyvä arvokas peltoalue suojellaan.

Vaikutus liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ei suurta vaikutusta liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen. Alueelle ei sähköverkkoa lukuun ottamatta tulla rakentamaan teknistä verkostoa. Liikenteen määrä kasvaa hyvin vähän.

Vaikutus talouteen

Alueella tapahtuva rakentaminen sekä uusi vakituinen ja loma-asuminen vahvistavat paikallistaloutta.

Vaikutus virkistykseen

Suurin osa metsäalueista jää maa- ja metsätalouskäyttöön, jolloin normaali virkistyskäyttö näillä alueilla säilyy. Ranta-alueen rakentuminen rajoittaa länsirannan pohjoisosan käyttöä. Vastaavasti nykyisen asuinrakennuksen pihapiiri pienenee ja rantaa vapautuu sen läheisyydestä.

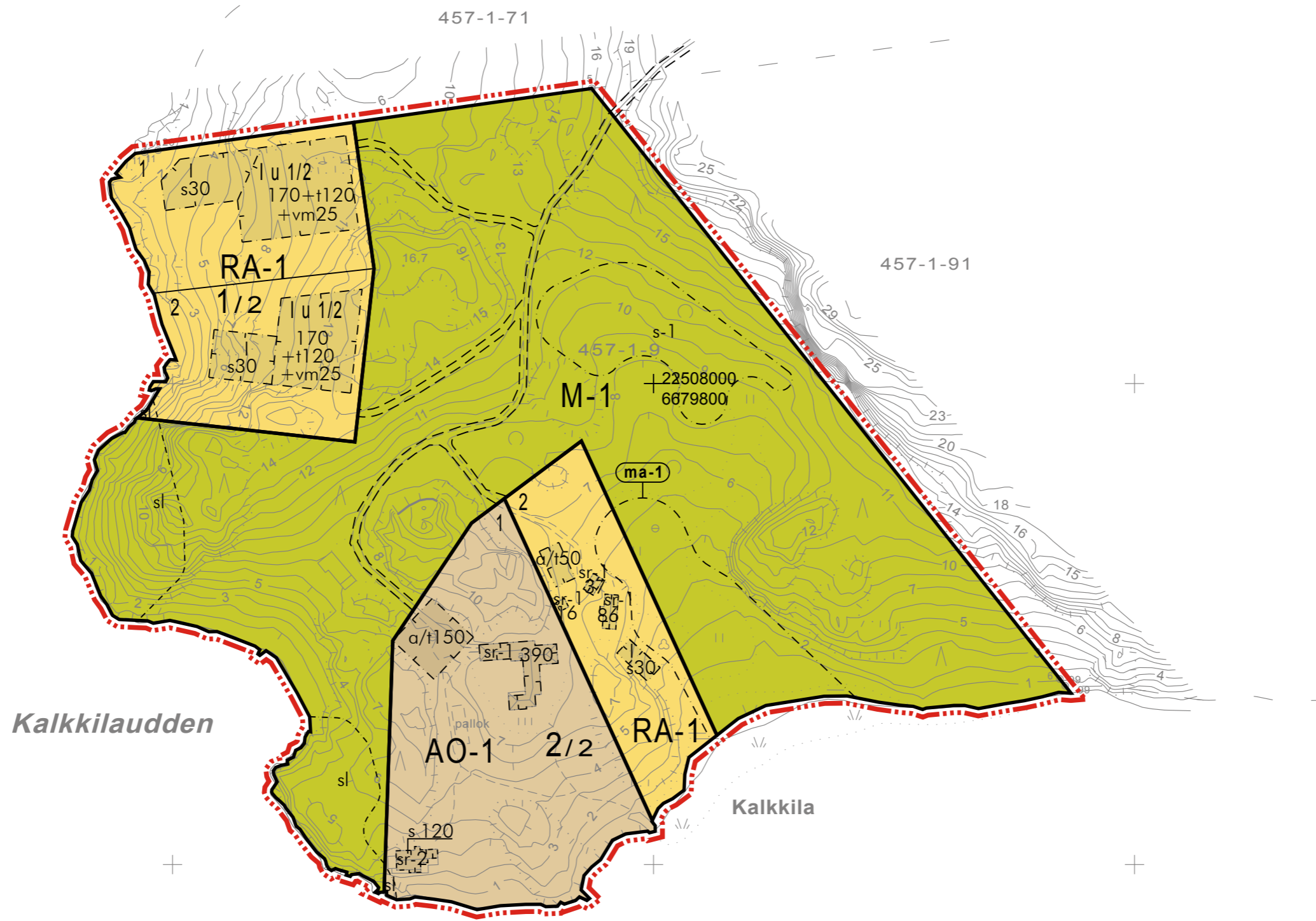
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaavan toteutus alkaa kaavan vahvistuttua.

Turku 16.9.2021 tark. 20.4.2022

Tarmo Mustonen
Arkkitehti SAFA YKS 189
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy



16.09.2021 Tark/Insp 20.04.2022

01A

PARAINEN, KALKILAN
 RANTA-ASEMAKAAVA / STRANDETALJPLAN
 EHDOTUS / FÖRSLAG

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
 TARMO MUSTONEN OY

Örfjärden

PARAINEN

Kaavatunnus: 445-DDKK2021

KALKILAN RANTA-ASEMAKAAVA 1 : 2000
EHDOTUS

RANTA-ASEMAKAAVA KOSKEE:
Paraisten kunnan kiinteistöä 445-457-1-9.

RANTA-ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:
Kalkilan ranta-asemakaavan korttelit 1-2 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AO-1

Erillispientalojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon talousrakennuksineen.

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon talousrakennuksineen.

M-1

Maa- ja metsätalousalue.
Alueelle saa rakentaa tarvittavat puistomuuntamot 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.

1/2

Korttelin numero.
Kauttaviivan jälkeinen luku osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän.

1

Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

Kalk

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

170

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1 u 1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

vm

Rakennusala.

t

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

a/t

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja/tai auton säilytyspaikan.

s

Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.

vm

Rakennusala, jolle saa sijoittaa vierasmajan.

s-1

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen pähkinäpensaslehto. Alueen ominaispiirteitä ei saa vaarantaa.

sl

Maisemallisesti tärkeä avokallio.

ma-1

Maisemallisesti arvokas alue, joka liittyy torpan kulttuuriympäristöön. Aluetta tulee hoitaa puoliavoimena tilana siten, että alueen suuret tammet säilyvät.

sr-1

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet ja kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöiden tulee soveltua olemassa olevaan rakennukseen. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

sr-2

Maisemallisesti arvokas rakennus, joka on pyrittävä säilyttämään.

ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Korttelialueet tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakentaminen ja ympäristöhoito on alueella sallittua siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät.

Avohakkuut ovat kiellettyjä.

Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle maastoa pengertämättä.

Rakennusten tulee olla massaltaan yksinkertaisia.

Korttelin 2 uudisrakennusten kattokulman ja julkisivujen aukotuksen tulee huomioida korttelin suojellut rakennukset.

Rakennusten katteena tulee käyttää viherkattoa, mustaa tai tummanharmaata konesaumattua teräspeltikatetta tai huopakatetta tai punaista tiilikatetta.

Jätevedet on käsiteltävä voimassa oleva lainsäädännön mukaisesti.

Tark 20.04.2022

Turussa 16.09.2021

Tarmo Mustonen
arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

16.09.2021 Tark 20.04.2022

01B

PARAINEN, KALKILAN
RANTA-ASEMAKAAVA / STRANDDETALJPLAN
EHDOTUS / FÖRSLAG

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



16.09.2021

02

PARAINEN, KALKILAN

RANTA-ASEMAKAAVA / STRANDDETALJPLAN
HAVAINNEKUVA / ILLUSTRERANDE KARTA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



-  Oleva rakennus
-  Tie
-  Polku
-  Jyrkkä kallio
-  Pähkinäpensaita
-  Vanha pelto/
laidunalue
-  Kivikkoinen ranta
-  Rantaruovikko
-  Meri

16.09.2021

03

PARAINEN, KALKILAN
 RANTA-ASEMAKAAVA / STRANDDETALJPLAN
 ANALYYSIKARTTA / ANALYSKARTA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
 TARMO MUSTONEN OY

Selvitys rakennusoikeudesta Kalkilan ranta-asemakaava-alueella

Lillmälössä oli osayleiskaavan poikkileikkausajankohtana 1.1.1959 kolme kantatilaa:

457-1-23 Kalkila

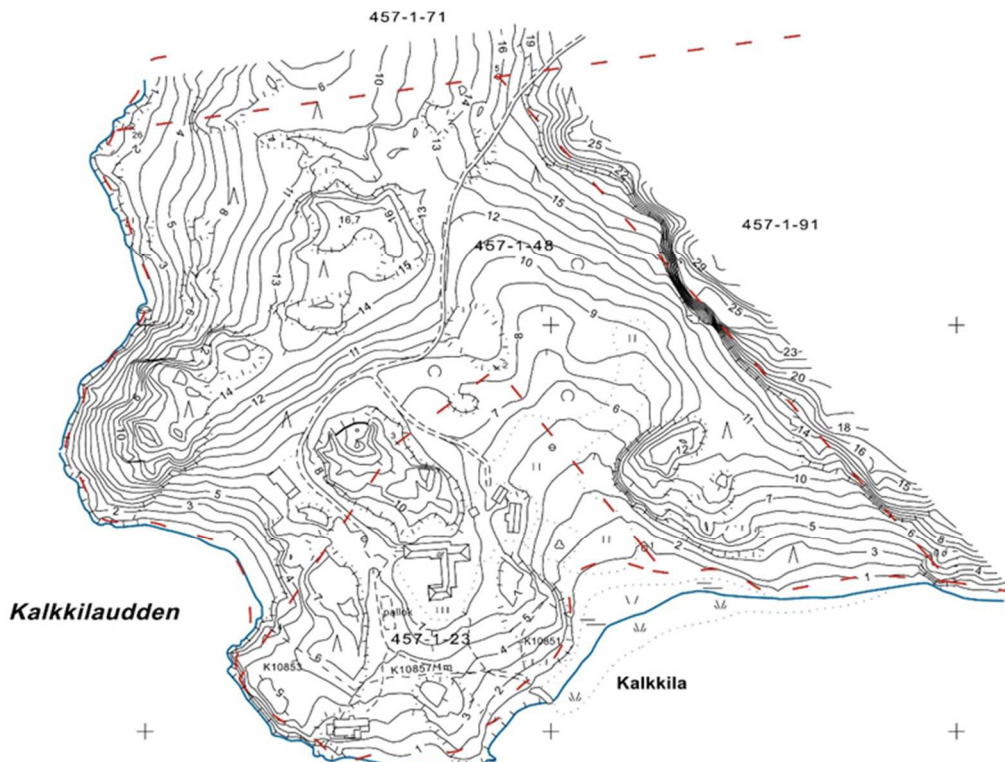
457-1-24 Lillmälö-Östergård

457-1-32

Kalkilan ranta-asemakaavan kaava-alue koostuu kahdesta tilasta, Kalkila ja Kalkila I, joista Kalkila on kantatila (457-1-23) ja Kalkila I kantatilasta 457-1-24 Lillmälö-Östergård 17.1.1963 lohkottu tila.

Kantatilaselvitys, leikkauspäivä 1.1.1959	Nykyinen tilan nimi	Nyk. tilan muodostumispäivä	Nyk. tilan pinta-ala	Kantatilan tilanumero	Kantatilan tilan nimi	Kantatilan muodostumispäivä	Kantatilan pinta-ala
445-457-1-23	Kalkila	30.5.1949	2,2900	573-457-1-23 X	KALKILA	30.5.1949	2,2900
445-457-1-48	Kalkila I	14.1.1963	5,7400	573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100

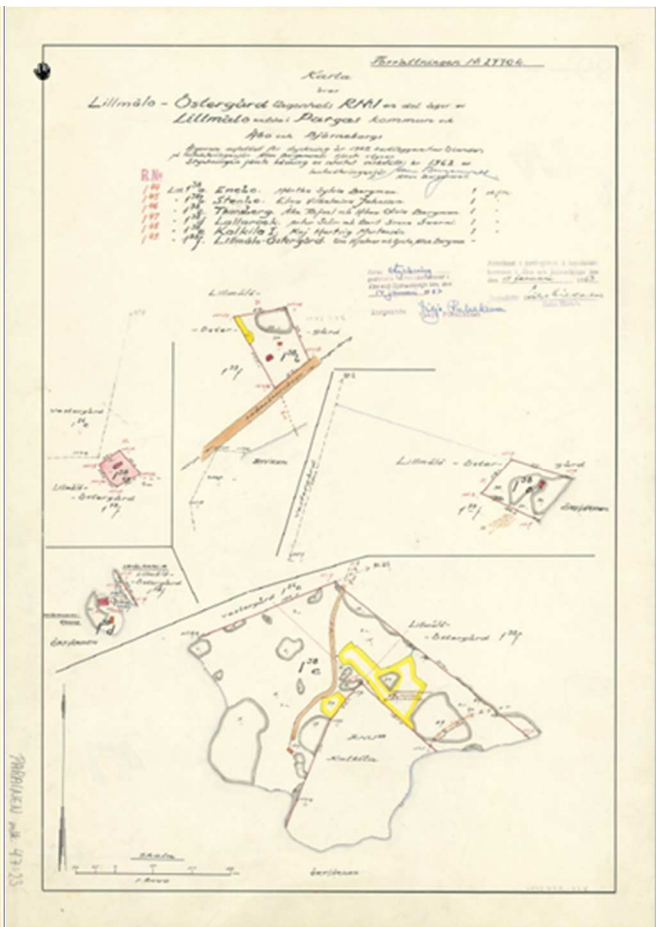
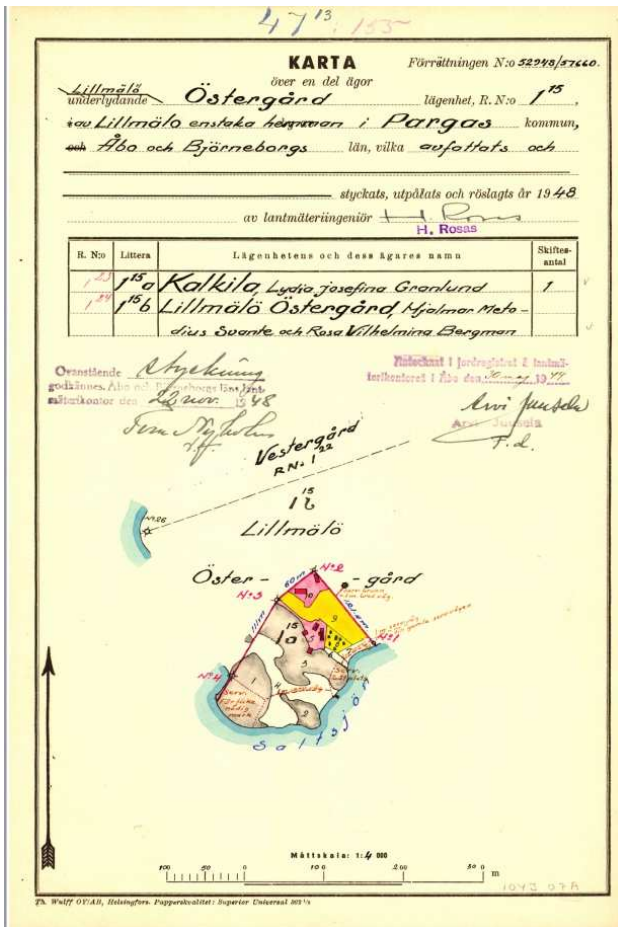
Kuva 1: Kalkilan ranta-asemakaava-alueen kantatilat 1.1.1959, Lähde: Kantatilaselvitys, Maanmittauslaitos 2021



Kuva 2: Kalkilan ranta-asemakaava-alueen kiinteistöt ennen niiden yhdistämistä ja vesijättömaan lunastusta

Kuvassa 2 on esitetty Kalkilan ranta-asemakaava-alueen kiinteistöt ennen niiden yhdistämistä ja vesijättömaan lunastusta. Keskellä on kantatila Kalkila 457-1-23. Sitä kierteää kantatilasta 457-1-24

Lillmälö-Östergård lohkottu kiinteistö Kalkila I, kuvassa kiinteistötunnuksella 457-1-48. Kaava-alueen länsipuolella on samaan kantatilaan (457-1-24 Lillmälö-Östergård) kuulunut kiinteistö 457-1-91. Alueen pohjoispuolella on kiinteistö 457-1-71 joka on kuulunut kantatilaan 457-1-32.



Kuva 3: Toimituskartta, tila 457-1-23

Kuva 4: Toimituskartta, tila 457-1-48

Tilan 457-1-48 kantatila on 30.5.1949 muodostunut tila 457-1-24, josta tila on lohkottu 14.1.1963. Samanaikaisesti kantatilasta lohkottiin neljä muuta kiinteistöä, jotka sijaitsevat ympäri Lillmälön saarta. Tilasta 457-1-48 ei ole lohkottu tämän jälkeen kiinteistöjä, eikä sille ole rakennettu.



Kuva 5: kantatila 457-1-24 Östergård ja siitä punaisella 1.1.1959- 11.7.1989 (osaleiskaava) lohkotut kiinteistöt.

Kuvassa 2 on esitetty kantatila 457-1-24 Östergård, 1.1.1959 (vihreät alueet + punaiset alueet). Punaisella on merkitty kiinteistöt, jotka on lohkottu aikavälillä välillä poikkileikkausajankohta 1.1.1959 ja Lillmälö-Stormälön osaleiskaava 19.7.1989. Alareunassa punaisella suurin alue Kalkkila I. Sen sisään jää kantatila 457-1-23 Kalkila.

1.1.1959-11.07.1989

573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-37	Rantatörmäs	29.8.1962	0,3300
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-45	Stenbo	17.1.1963	0,5102
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-44	Enebo	17.1.1963	0,1400
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-47	Lallarock	17.1.1963	0,2000
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-48	Kalkila I	17.1.1963	5,7400
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-46	Thorsberg	17.1.1963	0,5200
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-54	Gärdesgård	23.4.1968	0,5220
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-56	Berga	17.9.1969	0,2040
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-61	Furutorp	30.12.1980	0,2180
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-64	Gärdesbacken	19.1.1982	0,5020

12.07.1989-

573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-72	Mäntyrinne	13.12.1990	0,5040
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-74	Ådvik	11.3.1992	0,5010
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-78	Bergvik	9.11.1992	0,5000
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-83	Edet	30.4.1996	0,5060
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-82	Leppäniemi	30.4.1996	0,5600
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-91	Lillmälö-Östergård	29.2.2000	140,4157
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-90	Joutsenranta	29.2.2000	0,6200
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-89	Et-Villa	29.2.2000	0,5000
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-93	Vilingshamm	29.1.2001	0,5169
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-93	Siikaranta	1.8.2001	0,5880
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-94	Skagsuddsbranten	3.7.2004	1,0000
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-97	Tervaranta	13.8.2008	0,6080
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-99	Erstberga	13.8.2008	0,5040
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-95	Siintola	13.8.2008	1,3380
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-96	Leppäranta	13.8.2008	0,5610
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-103	Nyängstrand	27.3.2012	0,7390
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-102	Lövnäsudden	27.3.2012	0,7410
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-1	Meritiira	6.6.2015	0,6287
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-2	Pruville	19.8.2016	0,3682
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-8	Nyängstrand II	27.6.2018	11,7856
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-5	Lillviken	27.6.2018	14,1763

Kuva 6: Kantatila 457-1-24 Lillmälö-Östergårdja siitä poikkileikkausajankohdan 1.1.1959 jälkeen lohkotut kiinteistöt

Lähde: kantatilaselvitys, Maanmittauslaitos 2021, tark. 16.8.2021

Lillmälö-Stormälön osayleiskaava

Lillmälö-Stormälön osayleiskaavassa ranta-asemakaavoitettava alue on kokonaan jäänyt ilman rakennusoikeutta.

Mitoitustaulukko

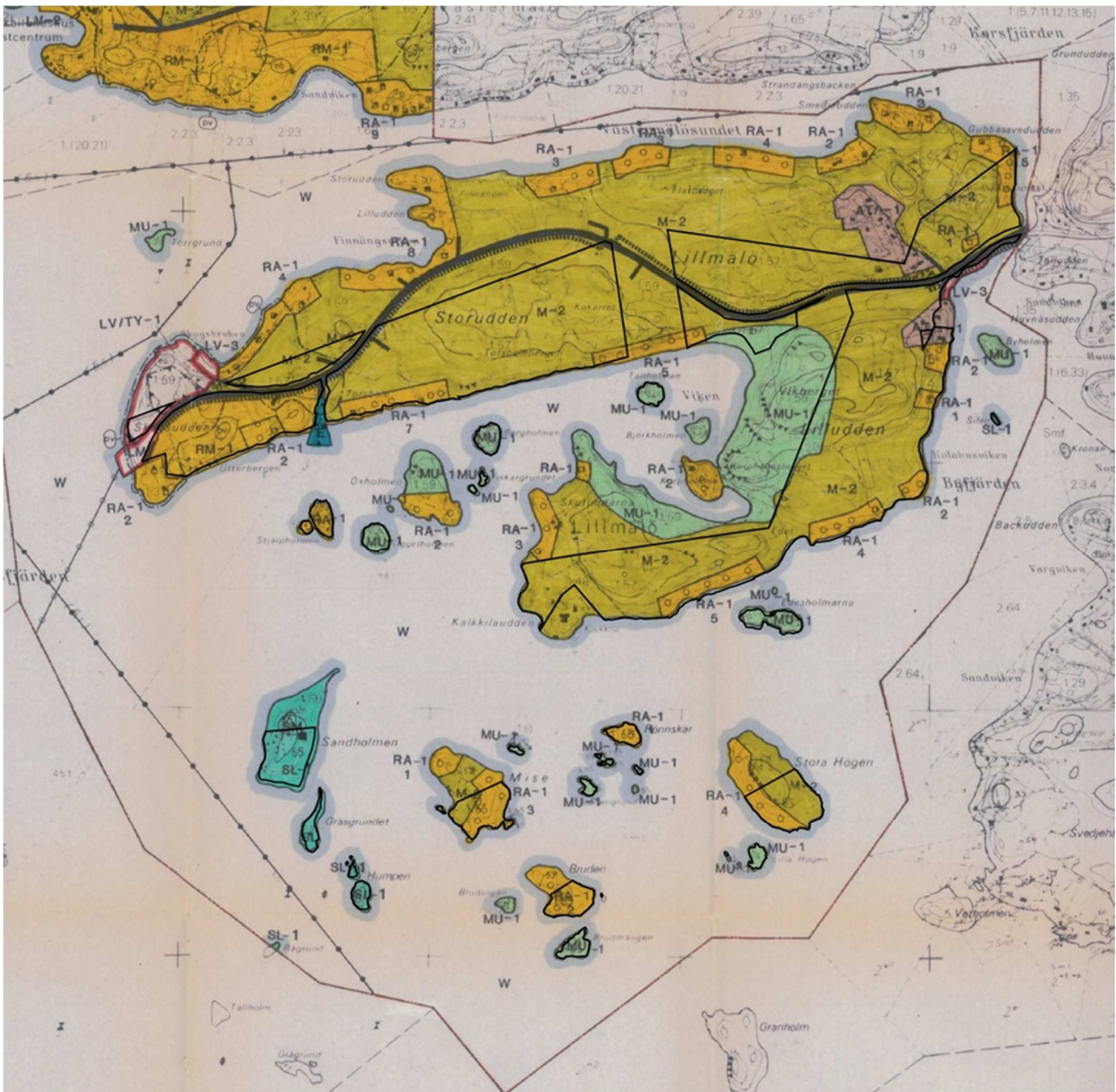
Lillmälö-Stormälön osayleiskaavan mitoitustaulukossa ei ole käytetty poikkileikkausajan kohdan kiinteistötunnuksia.

Kantatilat Lillmälön alueelle (Stormälön aluetta ei tässä selvityksessä ole tutkittu) on merkitty väärin. Kaavaselostuksen mitoitustaulukossa Lillmälön alueella kantatiloja on kaksi, 1:65 joka olisi pitänyt olla merkitty leikkauspäivämäärän 1.1.1959 kiinteistötunnukseksi 457-1-24 ja 1:59, joka olisi pitänyt olla merkitty kiinteistötunnukseksi 457-1-32.

Lillmälö-Stormälön osayleiskaavan tekoajan rekisterinumerolla olleen 1:57 kantatilan 457-1-24 (1.1.1959) Lillmälö-Östergård alueet on merkitty väärin kuuluvaksi tilaan 1:65. Tämän rekisterinumeron tiloja on osayleiskaavan tekoajan kantatilaan 457-1-24 kuuluvilla saarien osilla, kuten Mise, Bruden, Sandholmen ja Stora Högen.

Koska taulukossa ainoastaan kaksi kantatila, puuttuu kantatila 457-1-23 Kalkila ja sen rakennusoikeus.

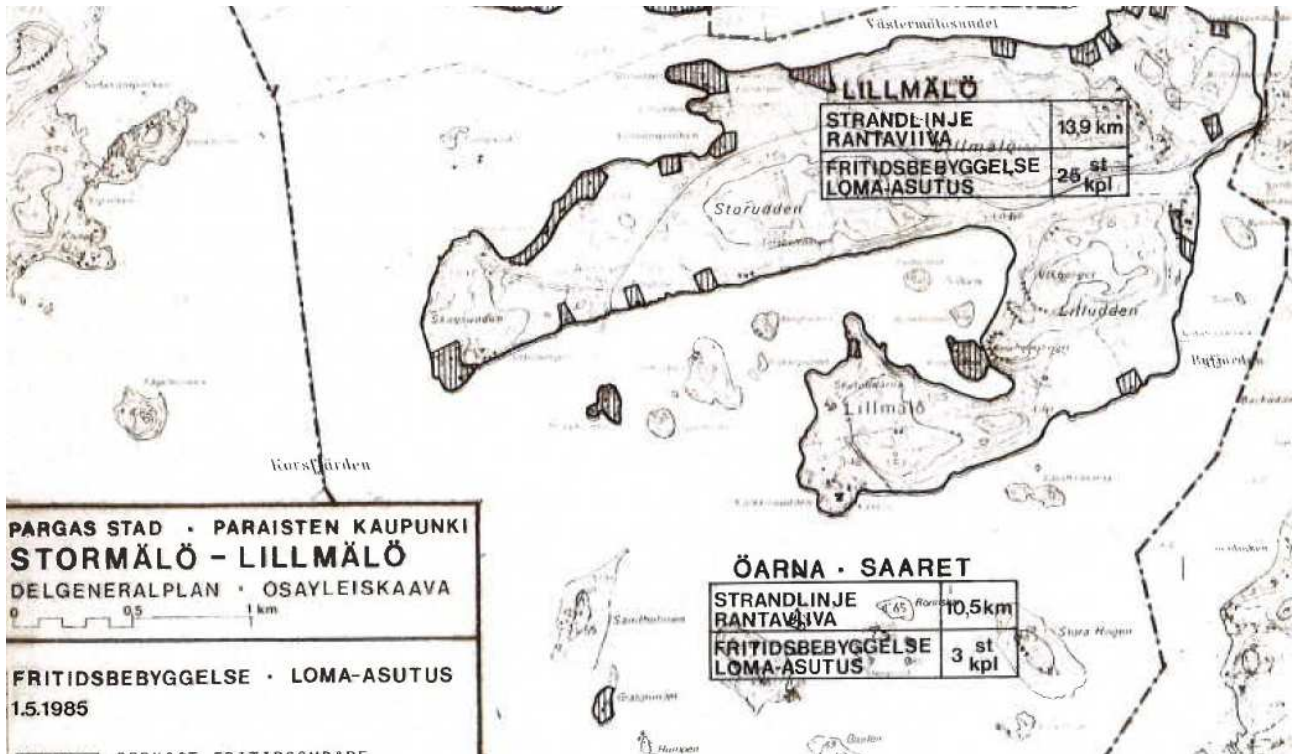
Kantatila 457-1-24 osayleiskaavassa



Kuva 7: Kantatilan 457-1-24 Lillmälö-Östergård alueet kaavakartalla rajattuna mustalla viivalla

Stormälö-Lillmälön osayleiskaavassa kantatilan 457-1-24 alueelle on osoitettu yhteensä 24 omarantaista RA-1-rakennuspaikkaa ja seitsemän vanhaa RA-1-rakennuspaikkaa, joista kuusi on omarantaisia. Kantatilaan 457-1-24 kuuluvilla saarilla ja saarien osilla on kuusi uutta ja yksi vanha: Yhteensä kantatilan alueella on uutta 30 omarantaista RA-1-rakennuspaikkaa.

Mitoitustaulukossa on esitetty kantatilalle Lillmälön alueelle 17 ja sen eteläpuoleisille saarille yhdeksän uutta rakennuspaikkaa, yhteensä 26. Osayleiskaavassa uusia rakennuspaikkoja kantatilan alueella Lillmälössä on 24 ja sen eteläpuoleisilla saarilla kuusi, yhteensä 30.



Kuva 8: Ote Stormälö-Lillmälön osayleiskaavan selostuksen liitteestä 05

Stormälö-Lillmälön osayleiskaavan selostuksen liitteessä 05 koko Lillmälön rantaviivan pituudeksi on esitetty 13,9 km. Mitoitustaulukossa huomioitu rannan pituus on 7,29 km + 5,42 km = 12,71 km. Rannan pituutta taulukosta puuttuu 1,19 km.

Osayleiskaavanmitoitustaulukosta puuttuu kokonaan ranta-asemakaavoitettava alue. Kantatila1:23 Kalkila, sekä sen rantaviivan pituus ja rakennusoikeus puuttuvat. Kantatilasta 457-1-24 lohkotun tilalle 457-1-48 kuuluva rantaviivan pituuden mukaan sille kuuluva rakennusoikeus puuttuu. Mitä ilmeisemmin myös tilan rantaviivan pituutta ei ole huomioitu.

Kalkilan ranta-asemakaavan rakennusoikeus

Varsinais-Suomessa ranta-asemakaavoituksen mitoitusta ohjaa maakuntakaava. Nyt kyseessä oleva ranta-asemakaavoitettava alue on maakuntakaavassa mitoitusluokkaa 1, 7-10 loma-asuntoyksikköä (lay) rantakilometriä kohti. Poikkileikkausajankohtana (ajankohdasta todetaan silloiset kantatilat) käytetään 19.9.1969, tai aikaisempaa ajankohtaa, kun rakentaminen on alkanut merkittävästi lisääntyä suunnittelualueella.

Stormälö-Lillmälön osayleiskaavassa mitoituksena on käytetty viittä loma-asuntoyksikköä rantakilometriä kohti. Rannan mitoitus on oikaisematon. Poikkileikkausajankohtana on käytetty 1.1.1959.



Kuva 8: Rannan pituudet Kalkilan ranta-asemakaava-alueella

Rannan pituudet Kalkilan ranta-asemakaava-alueella:

Kalkila	457-1-23	289 m
<u>Kalkila I</u>	<u>457-1-48</u>	<u>465 m</u>
Yhteensä		754 m

Rakentamisen määrä, osayleiskaavan mukaisesti $5 \text{ lay} / \text{km} \times 0,754 \text{ km} = 3,77$ loma-asuntoyksikköä

Osayleiskaavasta puuttuu alueelta 3,77 loma-asuntoyksikköä, eli noin neljä loma-asuntoyksikköä.

Virhe tulee korjata ranta-asemakaavaa tehtäessä. Korjaaminen ei ole ongelmallista, koska osayleiskaavan mitoitukset on kaukana maakuntakaavan mitoitustason 1 mahdollistamasta loma-asuntojen määrästä.

tark. 16.8.2021

10.2.2021

Tarmo Mustonen

arkkitehti SAFA, YKS-189

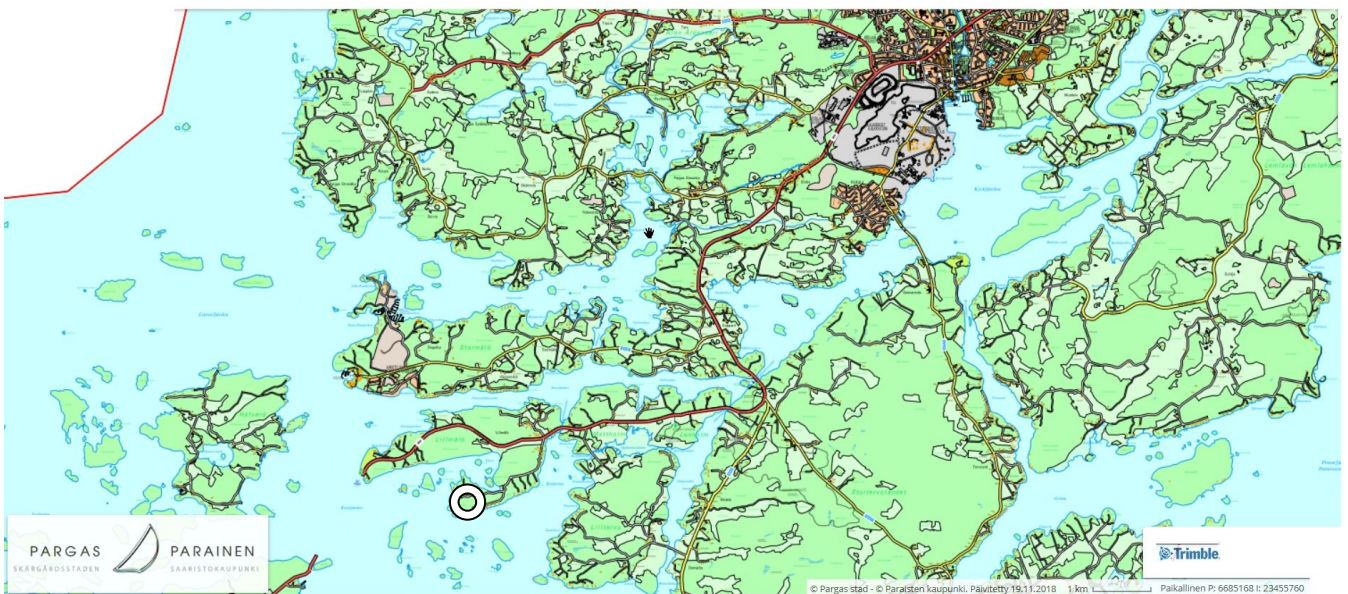
PARAINEN KALKILAN RANTA-ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 19.02.2021

Aloite

Aloitteen on tehnyt maanomistaja.

Suunnittelualue



Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Paraisilla Lillmälön saarella, noin kymmenen kilometriä lounaaseen Parais-
ten keskustasta. Ranta-asemakaava laaditaan tilalle 445-457-1-9 Paraisien Lillmälössä.
Suunnittelualueen koko on n. 8,30 ha.



Ilmakuva alueista

Alueen yleiskuvaus

Alueella on suuri omakotitalo sekä sen laajaan pihapiiriin liittyvät rantsauna ja autosuoja-/talousrakennus. Vanha hyvin säilynyt vuonna 1877 rakennettu torppa pihapiireineen on talon itäpuolella. Torpan miljööseen liittyy avoimena maisematilana säilynyt peltoalue.



Länsirannan kalliota ja kivikkoa



Kuva eteläosan kärjestä länsirannalle

Suunnittelualueen rannat ovat länsi- ja lounaisosilla kallioisia ja kivikkoisia. Kallio nousee osalla aluetta jyrkästi merestä, korkeimmillaan noin +16 mpy. Alueen pohjois- ja itäosat ovat metsäistä mäkimaastoa.



Eteläranta



Näkymä laiturin suunnalta päärakennukselle

Eteläosan ranta on alavampaa ja osittain ruovikkoista. Alueella on laituri ja pieni hiekkaranta. Laiturilta päärakennukselle maasto on harvaa mäntymetsää, jossa on kallionpaljastumia. Aluskasvilisuus on kuivaa kangasmetsää.



Kuva vanhalta peltoalueelta rantaan



Eteläosan rantaruovikko

Kaakkoisosa alueesta on aluksi kivikkoista rantaa, joka nousee noin kymmenen metrin jälkeen suhteellisen jyrkästi ylös metsäiselle mäelle korkeimmillaan yli +30 mpy. Puusto on rannalla tervalepikkoa ja mäellä kuusivaltaista havumetsää.



Päärakennus, jonka taustalla näkyy torppa pihapiireineen

Alueella oleva suuri omakotitalo on rakennettu vuonna 1963 ja sen suunnittelijana o ollut arkkitehti Olli Kestilä. rakennukseen on uusittu alkuperäisen kaltainen nunna-munkki-savitiilikatto. Päärakennuksen läheisyydessä olevaa torppaa piharakennuksineen on kunnostettu mm. korjaamalla rakennusten kattoja.

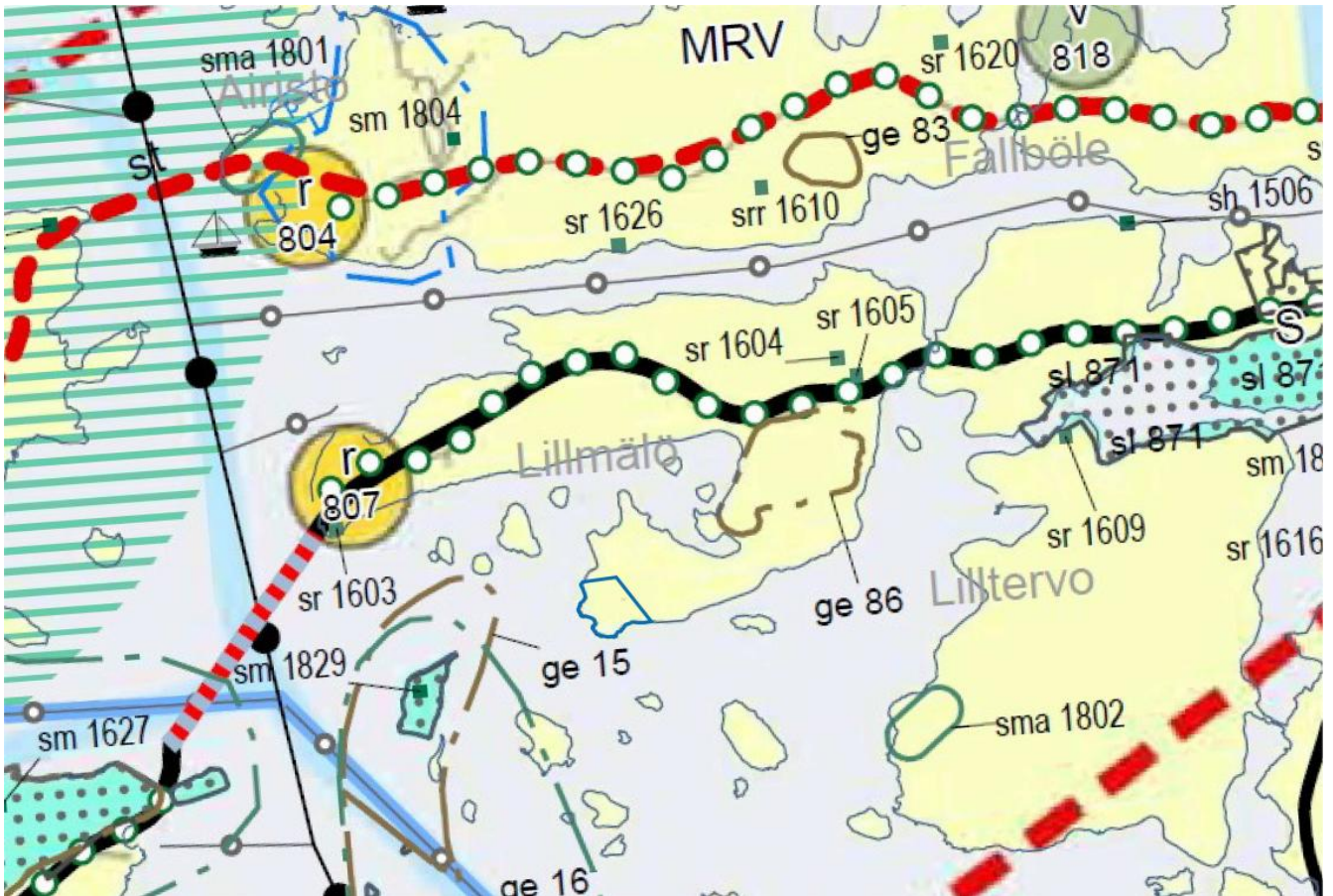


Alueen pohjoisosan mäkialueen metsää



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 virkistyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen."

Suunnittelumääräyksenä on:

"Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi 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."

Osayleiskaava



Ote osayleiskaavasta

Stormälö-Lillmälö osayleiskaava, vahvistettu 19.07.1989.

Alue 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."

Alue on jäänyt osayleiskaavoissa kokonaan ilman rakennuspaikkoja ja rakennusoikeutta. Syy tähän ei ole selvinnyt. Myöskään tietoa alueen rakennusoikeuden siirtämisestä toisen / toisten tilojen hyväksi ei ole.

Mitoitus

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

Suunnittelualueen todellinen rannan pituus, karttaviiva, on 774 m ja oikaistu rannan pituus on 725 m.

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, Paraisten Lillmälön Kalkuddenin suunnittelualan luontoarvojen perusselvitys 2020, Suomen Luontotieto Oy.

Suunnitellulla ranta-asemakaava alueella on Luonnonsuojelulain 29§ mukainen suojeltava luontotyyppi eli pähkinälehto. Alueen rajaus on hankalaa, koska pähkinät kasvavat melko laajalla alueella lohkon 3 rinnealueella ja vanhan piha-alueen reunamilla. Mahdollisen luontotyyppirajauksen tekee paikallinen Varsinais-Suomen ELY-keskus, mikäli se katsoo asian aiheelliseksi. Alueen avokalliot ovat Metsälain 10 § mukaisia arvokkaita luontotyyppisiä, mutta saariston alueella vastaavanlaisia avokallioita on erittäin runsaasti. Lintudirektiivin liitteen I lajeista alueella pesii pyy. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainituista lintulajeista alueella esiintyy tai pesii käenpiika, pensaskerttu ja ruokokerttunen.

Selvitys kantatiloista, Maanmittauslaitos 2019. Kantatiloista ei poikkileikkausajankohdan 15.10.1969 jälkeen ole lohkottu kiinteistöjä.

Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet

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.

Pohjakartta

Alueelle on laadittu 2019 maankäyttö- ja rakennuslain ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset täyttävä pohjakartta 1:2000 (Suuntakartta Oy, Joensuu). Kartta on hyväksytty viranhaltijapäätöksellä 24.08.2020 nro 48, Paraisten kaupunki, kaupungingeodeetti Daniel Backman.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa. Tila 445-457-1-9 on kaavatyön aikana yhdistetty kahdesta kantatilasta 445-457-1-48 ja 445-457-1-23 sekä tilaan on liitetty kesällä 2020 lunastettu vesijättömaa. Kantatiloista ei poikkileikkausajankohdan 15.10.1969 jälkeen ole lohkottu kiinteistöjä.

Kaavatyön tavoitteet

Tavoitteena on alueen sijoittaa alueelle loma-asuntojen rakennuspaikkoja sekä olevalle pientalolle erillispientalojen rakennuspaikka maakuntakaavan mitoitus huomioiden. Tavoitteena on suojella arvokkaat rakennukset sekä luontokohteet. Muu alue jää maa- ja metsätalousalueeksi.

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 sähkönjakeluyhtiö osallistuvat kaavatyöhön omien toimialojensa osalta.

Kaavatyön aloittamisesta ilmoitetaan sanomalehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 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 Parainen 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-asetuskaavaehdotus, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy nähtäville asetettavaksi.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavilta viranomaisilta lausuntoja nähtävilläolon yhteydessä

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.

- Nähtävilläpanosta kuulutetaan. Kuulutus julkaistaan kaupungin kotisivuilla ja kaupungin käyttämissä ilmoituslehdissä.
- Materiaali on esillä Parainen kaupungin verkkosivuilla
- Nähtävilläoloaikana 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-asetuskaavan

- 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 kotisivuilla.
- Kaavan hyväksymistä koskeva päätös ja kaava-asiakirjat lähetetään MRA 94 §:n mukaisesti viivytyksettä heti kaavan hyväksymisen jälkeen Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kirjaamoon kirjaaamo.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 Kuulutuksissa tai ÅU:ssa ja Turun Sanomissa sekä henkilökohtaisesti osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Mielipiteet ja muistutukset sähköpostiosoitteeseen

rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi

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

KAAVOITUKSEN YHTEYSHENKILÖINÄ TOIMIVAT:

Kaavoittaja

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

20.04.2022

KALKILAN RANTA-ASEMAKAAVA

Valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot

Mielipiteen tai lausunnon jättäjä ja jättöaika	Osallisuusperuste	Mielipide tai lausunto	Vastine
Lähialueen maanomistajan kuolinpesän yksi osakkaista 28.02.2021	Lähialueen maanomistajan kuolinpesän yksi osakkaista	<p>Koska Paraisten kaupunki on kaava-asiat vahvistava viranomainen, vastuu kaavojen oikeellisuudesta on yksinomaan kaupungilla. Tässä kaavassa on suoranaisia asiavirheitä.</p> <p>Nähtäville asetetussa materiaalissa on todettu seuraavat suoranaiset virheellisyudet. Selvityksessä rakennusoikeudesta 10.2.2021 tilan Kalkila 457-1-23 mainitaan olevan kantatila, vaikka koko Kalkilan alueen kantatila on 457-1-24. Tämä käy ilmi tekstistä myöhemmin, ja sen johdosta teksti on vaikeaselkoinen.</p> <p>Kun alueelle laadittiin osayleiskaava, Lillmälössä oli ainoastaan kaksi kantatilaa, ja näin on edelleen. Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä Kalkilan maanomistaja ei halunnut lisärakennusoikeuksia, joita nykyinen omistaja toivoo. Joten osayleiskaavasta ei "puutu" rakennusoikeuksia, eikä maanomistaja jäänyt ilman rakennusoikeutta. Paraisten kaupungin on otettava huomioon se, miten asia vaikuttaa kokonaisuuteen, kuten olen aiemmin todennut.</p> <p>Kuvassa 5 Vikinghamnin alue on väritetty vihreäksi ikään kuin Östergård olisi kantatila, vaikka alue kuuluu Vestergårdin tilalle.</p> <p>Koko sivun 5 teksti perustuu alkuperäiseen osayleiskaavaan eikä siinä huomioida muutoksia, jotka Paraisten kaupunki on tehnyt kaavaan myöhemmin.</p>	<p>Kantatilan määräytymispäivämäärä on 1.1.1959 osayleiskaavan poikkileikkauspäivämäärän mukaisesti.</p> <p>Osayleiskaavan laatimisen aikana Kalkila 457-1-23 oli kantatila, sillä se on lohkottu ennen poikkileikkauspäivämäärää 1.1.1959 vuonna 1948. Koko tila puuttuu osayleiskaavan mitoitustaulukosta.</p> <p>Väitteelle "osayleiskaavan laatimisen yhteydessä Kalkilan maanomistaja ei halunnut lisärakennusoikeuksia" ei löydy tukea osayleiskaavan selostusmateriaalista.</p> <p>Virhe MML:n aineistossa korjataan.</p> <p>Sivulla 5 on kuvattu kaavaaluetta koskeva osayleiskaava. Myöhemmin tehdylle ranta-asemakaavalla ei ole merkitystä tämän ranta-asemakaavan rakennusoikeuteen.</p>

VASTINELUETTELO

20.04.2022

KALKILAN RANTA-ASEMAKAAVA

		Kiinteistö Vestergård vastustaa rakennusalan sijoittamista siten, että rakennusala sivuaa Vestergårdin rajaa, koska lain mukaan rakennukset on sijoitettava vähintään 5 metrin päähän rajasta. Rakennusala voidaan sijoittaa syvemmillä Kalkilan alueelle, koska siellä on käytävissä sopivaa rakennusaluetta. Kyseisen rakennuspaikan sijoittamisen ei tule vaikuttaa Vestergårdin tilan mahdollisuuksiin sijoittaa omia läheisiä rakennuspaikkoja maaston sekä luonto- ja rakentamisolosuhteiden mukaisesti.	Rakennusalan raja siirretään viiden metrin etäisyydelle rajasta
--	--	--	---

Mielipiteen tai lausunnon jättäjä ja jättöaika	Osallisuusperuste	Mielipide tai lausunto	Vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskus	Lausuntopyyntö	Ei lausuntoa.	-
Varsinais-Suomen liitto	Lausuntopyyntö	Ei aihetta lausuntoon.	-
Caruna Oy 24.3.2021	Lausuntopyyntö	Kaavoituksen myötä alueelle tarvitaan pienjännitekaapelointeja. Vaikutuksista sähköjakeluun otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa. Siirtokustannusten jako Mahdolliset tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto vielä kaavaehdotusvaiheessa.	Muuntamo ja johtolinjat otetaan huomioon M-1-alueen indeksimääräyksessä.

VASTINELUETTELO

20.04.2022

KALKILAN RANTA-ASEMAKAAVA

Kaavaehdotuksesta jätetyt muistutukset ja lausunnot

Muistutuksen tai lausunnon jättäjä ja jättöaika	Osallisuusperuste	Muistutus tai lausunto	Vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskus Sähköposti, kommentti 16.12.2021	Lausuntopyyntö	<p>ELY-keskus ei anna Kalkilan ranta-asemakaavan ehdotuksesta (päivätty 16.9.2021) lausuntoa, mutta esittää luonnonsuojelun osalta seuraavat huomiot:</p> <p>s-1-määräystä täytyy hiukan muuttaa, koska luontotyyppiä ei ole rajattu, jolloin suojele ei ole voimassa. Suositeltu muoto:</p> <p>”s-1: Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen pähkinäpensaslehto. Alueen ominaispiirteitä ei saa vaarantaa.”</p> <p>Kaavan sl-määräys on hiukan ongelmallinen, koska avokallio ei ole metsälain erityisen tärkeä elinympäristö. Voisi muuttaa esimerkiksi muotoon ”maisemallisesti tärkeä avokallio”.</p>	<p>s-1-määräys muutetaan muotoon:”s-1: Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen pähkinäpensaslehto. Alueen ominaispiirteitä ei saa vaarantaa.”</p> <p>sl-määräys muutetaan muotoon: ”Maisemallisesti tärkeä avokallio”.</p>
Varsinais-Suomen liitto 19.11.2021	Lausuntopyyntö	Ei anna lausuntoa.	-
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/kulttuuriperintöyksikkö 23.12.2021		<p>Lillmälön kylän Kalkilan tilalle on tarkoitus mahdollistaa olemassa olevien rakennusten lisäksi kaksi uutta loma-asuntoa apurakennuksineen. Vanhoihin pihapiireihin osoitetaan mahdollisuus talousrakennusten rakentamiseen.</p> <p>Alueella on kaksi vierekkäin sijaitsevaa 1800-luvun lopulla rakennettua asuinrakennustaja niiden viereinen aitta. Vanhan pihapiirin läheisyyteen on 1960-</p>	

VASTINELUETTELO

20.04.2022

KALKILAN RANTA-ASEMAKAAVA

		<p>luvulla rakennettu autotalli ja arkkitehti Olli Kestilän suunnittelema huvila sekä rantaan sijoittuva rakennus, jonka rakennusajankohdasta ei ole tietoa. Kaavaehdotuksessa on osoitettu sr-1 tai sr-2-merkinnällä nykyinen rakennuskanta, lukuun ottamatta 1960-luvulla valmistunutta autotallia, jota korvaamaan on osoitettu huvilan viereen rakennusala uudelle autotallille. Vanhan pihapiirin itäpuolinen peltoaukea on osoitettu ma-1-merkinnällä: "Maisemallisesti arvokas alue, joka liittyy torpan kulttuuriympäristöön. Aluetta tulee hoitaa puoliavoimena tilana siten, että alueen suuret tammet säilyvät." Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan.</p> <p>Kulttuuriympäristön arvoja on tunnistettu kaavassa monipuolisesti.</p> <p>Määräyksiä tulee vielä muokata ja täydentää seuraavasti.</p> <p>Rakennuksia on osoitettu kahdella suojelumerkinnällä, sr-1 ja sr-2. sr-2-merkinnän määräyksestä tulee poistaa sanamuoto "ilman pakkottavaa syytä", joka yksistään erottaa sen sr-1:n kaavamääräyksestä. Määräyksissä museoviranomaisen kuulemista korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Suojelumääräys voi olla esimerkiksi seuraavanlainen: "Kulttuurihistoriallisesti mer-</p>	<p>Suojelumerkinnöistä on neuvoteltu Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseon kanssa 5.4.2022, Tamsaari, Mustonen.</p> <p>Päärakennuksen suojelumerkintä sr-2 muutetaan merkinnäksi sr-1.</p> <p>sr-1-merkintä muutetaan muotoon: "Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet ja kulttuurihistoriallisesti</p>
--	--	--	---

VASTINELUETTELO

20.04.2022

KALKILAN RANTA-ASEMAKAAVA

		<p>kittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet ja kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöiden tulee soveltua olemassa olevaan rakennukseen. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.”</p> <p>Yleisten määräysten mukaan alueen rakennusten tulee olla massaltaan yksinkertaisia ja katteena tulee käyttää viherkattoa, mustaa tai tummanharmaata konesaumattua teräspeltikatetta tai huopakatetta. Päärakennusten rakennusosalalla voidaan kaavamääräyksen mukaan käyttää myös punaista tiilikatetta. Tiilikatteen käyttö on tarpeen mahdollistaa myös rantarakennuksen ja aitan osalta, mikäli niissä nyt on tiilikatto.</p> <p>Uudisrakentamisen ohjaukseen on hyvä kiinnittää vielä huomiota ja täydentää jo annettuja määräyksiä esimerkiksi kattokulman ja aukotusten osalta, jotta uudisrakennukset sulautuvat mahdollisimman hyvin osaksi suojeltuja pihapiirejä. Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p>	<p>arvokas luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöiden tulee soveltua olemassa olevaan rakennukseen. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.”</p> <p>Rantarakennuksen suojelumerkintä sr-2 muutetaan muotoon: ”Maisemallisesti arvokas rakennus, joka on pyrittävä säilyttämään.”</p> <p>Punaisen tiilikatteen käyttö mahdollistetaan kaikkien rakennusten osalta.</p> <p>Kaavamääräyksiin lisätään: ”Korttelin 2 uudisrakennusten kattokulman ja julkisivujen aukotuksen tulee huomioida korttelin suojellut rakennukset.”</p>
--	--	---	---

VASTINELUETTELO

20.04.2022

KALKILAN RANTA-ASEMAKAAVA

Caruna Oy 24.3.2021	Lausuntopyyntö	Kaavassa on mainittu, että M-1 alueelle saa rakentaa tarvittavat puistomuuntamot ja sähköjohdot. Meillä ei ole muuta lisättävää OAS vaiheessa anta- maamme lausuntoon nähden. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.	-
------------------------	----------------	--	---

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	V-S ELY
Asemakaavan tietojen täyttölomake	Täyttämispvm	16.09.21

Asemakaavan perustiedot					
Asemakaavan nimi			KALKILAN RANTA-ASEMAKAAVA		
			KALKILA STRANDETALJPLAN		
Kunta	PARAINEN	Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero	445	Kunnan kaavatunnus			
Hyväksymispvm			Vireille tulosta ilm. pvm		
Kaava-alueen pinta-ala		8,302	Uusi ak:n pinta-ala		8,302
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
		0,8	1		3

Yhteenvedo aluevarauksista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	8,302	100,0	1569,0		8,3020	1569,0
A yhteensä	1,2344	14,9	660,0	0,00	1,2344	660
P yhteensä		0,0				
Y yhteensä		0,0				
C yhteensä		0,0				
K yhteensä		0,0				
T yhteensä		0,0				
V yhteensä		0,0				
R yhteensä	1,6683	20,1	909,0	0,00	1,6683	909
L yhteensä		0,0				
E yhteensä		0,0				
S yhteensä		0,0				
M yhteensä	5,3993	65,0	0,0	0,00	5,3993	0
W yhteensä		0,0				

Yhteenvedo 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	5	649	5	649
asemakaava	5	649	5	649
muu	0	0	0	0

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	V-S ELY
Asemakaavan tietojen täyttölomake	Täyttämispvm	16.09.21

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	KALKILAN RANTA-ASEMAKAAVA		
	KALKILA STRANDETALJPLAN		
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	8,3020		1569,0000		8,3020	1569,0000

A yhteensä	1,2344	100,0	660		1,2344	660
AO	1,2344	100,0	660	0,05	1,2344	660

R yhteensä	1,6683	100,0	909		1,6683	909
RA	1,6683	100,0	909	0,05	1,6683	909

M yhteensä	5,3993	100,0	0		5,3993	0
M	5,3993	100,0		0,00	5,3993	

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	V-S ELY
Asemakaavan tietojen täyttölomake	Täyttämispvm	16.09.21

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	KALKILAN RANTA-ASEMAKAAVA		
	KALKILA STRANDETALJPLAN		
Kunta	PARAINEN	Ayk:n kaavatunnus	0
Kuntanumero	445	Kunnan kaavatunnus	0
Hyväksymispvm	0		

Maanalaiset 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	16.09.21

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	KALKILAN RANTA-ASEMAKAAVA		
	KALKILA STRANDETALJPLAN		
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.	5	649	5	649	
suojellut rak.					
asemaakaava	5	649	5	649	
muu					