

Kalkilan ranta-asemakaava Paraisten Lillmälössä

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.11.2021 § 181

/

991/10.02.04/2020 (Dynasty 6.4)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.12.2020 § 205

Valmistelija

Kaavoittaja Charlotte Koivisto, puh. 040 488 5906

Esittelijä

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

Ranta-asemakaavan laatiminen kiinteistölle Kalkila 1:9 Paraisten Lillmälössä pantiin vireille maanomistajan aloitteesta. Koska kyseisen kiinteistön vanhoja asuinrakennuksia ei ole merkitty alueen voimassa olevaan osayleiskaavaan, maanomistaja on konsultin avustuksella laatinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman kaavaluonnoksineen ja muine ranta-asemakaavaan liittyvine aineistoineen, joissa muun muassa todetaan vanhojen rakennusten suojeluarvot ja täsmennetään pihapiirin rajausta ja käyttötarkoitusta. Luonnoksessa on osoitettu kolme täysin uutta rakennuspaikkaa vapaa-ajanasumiselle.

Reilun 8,3 hehtaarin kokoisella alueella on voimassa Stormälö-Lillmälön osayleiskaava vuodelta 1989. Kaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-2), jolla sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusrakentamiseen. Määräys ei kuitenkaan salli, että mahdollinen rakentaminen sijoittuu 200 metriä lähemmäs rantaviivaa. 1980-luvun kaavassa olemassa olevia omakotitaloja ei ole osoitettu erikseen, kun ne ovat sijainneet ranta-alueilla, vaan kaava on keskittynyt määrittelemään vapaa-ajanrakentamista. Kaavaselostuksessa on vain lyhyesti todettu, että kyläalueen ulkopuolella on yksittäisiä asuinrakennuksia ja että Kalkila Kalkilanuddenilla on näistä merkittävin. Maakuntakaavassa alue sijaitsee osa-alueella, jolla mitoitus sallii 7–10 vapaa-ajan rakennuspaikkaa rantakilometriä kohden, mutta niin, että vähintään 40 prosenttia rannasta säilyy rakentamattomana. Voimassa olevan osayleiskaavan rantamitoitus on pidetty noin 5 vapaa-ajan rakennuspaikassa rantakilometriä kohden.

Koska ehdotettu ranta-asemakaavaluonnos poikkeaa voimassa olevasta osayleiskaavasta rakennuspaikkojen määrän suhteen, on asia päätetty saattaa rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi, jotta kaupunki voi ottaa kantaa suunnitelmiin ennen kuin ranta-asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan virallisesti. Konsultti on perustellut luonnoksen mitoitusta emäkiinteistöselvityksellä, joka perustuu siihen poikkileikkausajankohtaan, 19.9.1969, joka mainitaan maakuntakaavassa, sekä maakuntakaavassa määriteltyyn mitoitusluokkaan. Tämän selvityksen mukaan kiinteistöllä Kalkila 1:9 olisi rantaviivan pituuden mukaan mahdollisuus 5–7 rantarakennuspaikkaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimiseen omistamalleen ranta-alueelle, mutta ranta-asemakaavaa laadittaessa on huomioitava muun muassa maakuntakaava ja oikeusvaikutteiset yleiskaavat, ja niitä on käytettävä ohjeena

suunnittelussa. Voimassa olevassa osayleiskaavassa poikkileikkausajankohtana on käytetty vuotta 1958 ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi on perustelua pitäytyä siinä, mikä tarkoittaisi korkeintaan kolmea rakennuspaikkaa edellyttäen, että kaikki voidaan laskea kiinteistön Kalkila 1:9 eduksi osayleiskaavan poikkileikkausajankohdasta lähdeittäessä.

Olemassa olevan pihapiirin osoittaminen rakennuspaikoiksi ranta-asemakaavassa ei lisää rantatiheyttä suhteessa nykyiseen osayleiskaavaan. Mikäli täsmennetyt mitoituslaskennan jälkeen ilmenee, että vielä yksi rantarakennuspaikka voidaan osoittaa, se tulee siinä tapauksessa hyvän suunnitteluperiaatteen mukaisesti sijoittaa jonkin olemassa olevan rakennuspaikan tai kaava-alueeseen rajautuvan suunnitellun rakennuspaikan viereen, jotta muutos vapaan rannan osuuteen jäisi vähäiseksi.

Liite

24. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
25. Kaavaluonnos ja siihen liittyvät alustavat kaavamääräykset ja merkien selitykset
26. Muut liitteet

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta kehottaa konsulttia muokkaamaan luonnosta niin, että se vastaisi paremmin voimassa olevan osayleiskaavan mitoitusta ennen kuin ranta-asemakaavan suunnittelun vireilletulosta ilmoitetaan ja valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäväksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Maanomistajan konsultti, kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta

/

Valmistelija

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

Kalkilan ranta-asemakaava Paraisten Lillmälössä kuulutettiin vireille ja valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 4.3.2021, sen jälkeen, kun konsultti muokkasi ja täydensi aineistoa rakennus- ja ympäristölautakunnan joulukuussa 2020 edellyttämällä tavalla.

Alueelle laadittiin mm. tarkempi selvitys, jossa tutkittiin kiinteistön rakennusoikeutta. Selvityksen mukaan alueen osayleiskaavan mitoitustaulukosta puuttuu kokonaan nyt ranta-asemakaavoitettava alue, vaikka tämä alue on liitetty osaksi osayleiskaavaa. Tästä johtuen ranta-asemakaavan laatiminen osayleiskaavaratkaisusta poiketen nyt kyseessä olevalla ranta-alueella on perusteltua, kuitenkin yleiskaavan yleistä mitoitusta noudattaen.

Valmisteluaineistosta jätettiin yksi mielipide ja Caruna Oy lausui aineistosta sähkönjakeluverkkoon liittyen. Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen liitto ilmoittivat, etteivät näe tarvetta antaa lausuntoa. Konsultti on laatinut kaavaselostukseen liitetyn vastineen saatua palautteeseen.

Valmisteluaineistoon on tehty pieniä tarkennuksia ja mm. asuntojen lukumäärä on rajattu rakennuspaikkaa kohden.

Kalkilan ranta-asemakaava Paraisten Lillmälössä on valmis asetettavaksi kaavaehdotuksena nähtäville.

Liite	10. Kaavakartta 11. Kaavaselostus
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Kalkilan ranta-asemakaava Paraisten Lillmälössä asetetaan ehdotuksena nähtäville. Aineistosta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. Jos kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana ei saada palautetta esitettyyn ratkaisuun liittyen, eikä kaavaehdotukseen esitetä tai ole tarpeen tehdä merkittäviä muutoksia, esittää rakennus- ja ympäristölautakunta, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Kalkilan ranta-asemakaavan Paraisten Lillmälössä.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. _____
Jakelu	Kaavoitusyksikkö
Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.05.2022 § 67	
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 etunimi.sukunimi@parainen.fi Kalkilan ranta-asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.12.2021-3.1.2022. Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia. Lausunnonantajista Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei sillä ole aineistosta huomautettavaa ja Caruna Oy ilmoitti haluavansa hyväksymispäätöksen tietoonsa. Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo edellyttivät lausunnoissaan joitakin tarkennuksia kaavamääräyksiin. ELY-keskuksen edellyttämät tarkennukset liittyivät luonnonsuojelua koskeviin määräyksiin ja vastuumuseon näkemykset pääasiassa rakennusten suojelumerkintöihin ja kulttuuriympäristön huomioon ottamiseen. Hankkeen kaavoittaja on neuvotellut vastuumuseon edustajan kanssa 5.4.2022. Kaava-aineistoa on tarkennettu siten, että luonnonsuojelumääräykset on tarkistettu ELY:n kannanoton mukaisiksi ja rakennussuojelumääräykset sekä yleiset määräykset koskien rakentamisen sovittamista kulttuuriympäristöön vastaavat nyt alueellisen vastuumuseon kannanottoa. Kaavaselostukseen on liitetty kaavoittajan vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin. Kaava-aineistoon tehdyt tarkennukset ovat luonteeltaan sellaisia, ettei kaavaehdotusta niiden johdosta ole tarpeen asettaa uudestaan julkisesti nähtäville. Kalkilan ranta-asemakaava Paraisten Lillmälössä on valmis ja voidaan hyväksyä.
Liite	Kaavaehdotus, kartta ja määräykset Kaavaselostus
Oheismateriaali	Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kannanotto

Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto

- Esittelijä** Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi
- Päätösehdotus** 1. Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Kalkilan ranta-
asemakaavan Paraisten Lillmälössä.
- Päätös** Ehdotus hyväksyttiin.
-
- Jakelu** Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös: maanomistaja, kaavoittaja,
lausunnonantajat, Caruna Oy, kaavoitusyksikkö, mittausyksikkö,
rakennusvalvonta, muut viranomaiset
- Kaupunginhallitus 23.05.2022 § 150
1126/10.02.04/2021
- Valmistelija** Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi
- Liite** Kaavaehdotus, kartta ja määräykset
Kaavaselostus
- Oheismateriaali** Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kannanotto
Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto
- Esittelijä** Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi
- Päätösehdotus** Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Kalkilan ranta-
asemakaavan Paraisten Lillmälössä.
- Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.
- Päätös** Ehdotus hyväksyttiin.
- Kaupunginhallituksen jäsen Mikaela Luoma poistui kokouksesta asian käsittelyn
aikana klo 19.13.
- Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin oli asiantuntijana kokouksessa tämän
asian käsittelyn ajan.
- Kaupunginhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.
- Jakelu** Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös: Maanomistaja, kaavoittaja,
lausunnonantajat, Caruna Oy, kaavoitusyksikkö, mittausyksikkö,
rakennusvalvonta, muut viranomaiset
-