

Lausunto koskien luonnonsuojelun perustamista osille kiinteistöistä 445-485-2-10, 445-485-2-591 ja 445-485-2-511 Qvidjassa Paraisilla

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 83
806/11.02.05/2022

Valmistelija

Suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917

Varsinais-Suomen ELY-keskus on pyytänyt Paraisten kaupungilta lausuntoa yksityisen luonnonsuojelun perustamisen johdosta. Luonnonsuojelun perustamista harkitaan osille kiinteistöistä Qvidjagård 445-485-2-10, Qvidjagård II 445-485-2-591 ja Sandmo 445-485-2-511 Qvidjassa Lemlahdensaarella. Kiinteistöistä on tarkoitus suojella Metso-ohjelman puitteissa 132 hehtaarin alue, joka koostuu useista erillisistä osa-alueista. Suojeltavat kohteet koostuvat pääosin kallioisista metsäalueista, kangasmetsästä ja lehtolaikuista. Puusto on paikoin hyvin iäkästä.

Suunniteltu luonnonsuojelualue sijaitsee Lemlahdensaaren osayleiskaavan ja Lemlahdensaaren osayleiskaavan muutoksen (Kuitian osayleiskaava) alueilla. Valtaosa luonnonsuojelualueeksi suunnitellusta alueesta sijoittuu osayleiskaavojen virkistykseen (VL) sekä maa- ja metsätalouteen (M-2) osoitetuille alueille. Osa alueesta sijoittuu kuitenkin rakentamiseen osoitetuille, toistaiseksi toteutumattomille alueille. Kuitian osayleiskaavan erillis- ja kytkettyjen pientalojen alueelle (AP) Emböleskogenissa sijoittuu noin 0,2 ha suojelualueesta ja matkailupalvelujen (RM) alueelle sijoittuu noin 1 ha. Lemlahdensaaren osayleiskaavan erillispientalojen alueelle (A3) Sandmon kiinteistölle sijoittuu noin 2,1 ha luonnonsuojelualueesta. Ehdotettujen rauhoitusmääräysten mukaan rakennusten, rakennelmien, laitteiden, teiden ja polkujen rakentaminen on kielletty luonnonsuojelualueella.

Kuitian osayleiskaavan alueella on vireillä kaavamuutos, jossa matkailupalvelujen alue sekä pientaloille varatut alueet Råbäckskogenissa ja Emböleskogenissa on tarkoitus poistaa. Kaavamuutoksen toteutuessa suunniteltu luonnonsuojelualue ei sijoitu enää rakentamiseen osoitetuille alueille tämän osayleiskaavan alueella, eikä suojelualue näiltä osin vaikuta kaavan toteutumiseen.

Lemlahdensaaren osayleiskaavan A3-alueella Sandmon kiinteistöllä luonnonsuojelun perustaminen vaikuttaa rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden määrään. Rantavyöhykkeellä sijaitsevasta, noin 3,6 hehtaarin kokoisesta kolmelle rakennuspaikalle osoitetusta erillispientalojen alueesta jää toteutettavaksi noin 1,3 hehtaaria Isometsäntien itäpuolella. Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m², joten periaatteessa jäljelle jäävälle alueelle on mahdollista toteuttaa kaksi rakennuspaikkaa. Alueen maasto on kuitenkin jyrkkää ja alueella on avokallioita sekä kaksi sähkölinjaa, joten on epäselvää, onko rakennuspaikkoja käytännössä mahdollista toteuttaa. Lemlahdensaaren osayleiskaavan erillispientalojen alueilla rakennuspaikkojen asuntorakentamiseen käytettävä maksimirakennusoikeus on sidottu rakennuspaikan kokoon, joten luonnonsuojelun perustaminen vaikuttaa myös mahdollisesti jäljelle jäävien rakennuspaikkojen rakennusoikeuteen.

Maanomistaja on suostunut siihen, että luonnonsuojelun perustettaessa kaava-alueiden osalta korvataan ainoastaan metsätaloudellinen arvo. Koska

kaavan mukaisia rakennuspaikkoja ei korvata erikseen, on jäljelle jäävien rakennuspaikkojen määrä tältäkin osin avoin.

Lemlahdensaaren osayleiskaavan A3-alueen rakennuspaikat, joiden alueelle suojelualue sijoittuu, eivät poistu osayleiskaavasta, vaikka nykyinen maanomistaja on niistä vapaaehtoisesti luopumassa. Kaupunki ei tule muuttamaan Lemlahdensaaren osayleiskaavaa suojelupäätöksen perusteella. Riskinä on, etteivät kaikki osapuolet tulevaisuudessa ole tietoisia siitä, että osasta rakennuspaikkoja on vapaaehtoisesti luovuttu.

Paraisten kaupunki puoltaa luonnonsuojelualueen perustamista, mutta toteaa, että se vaikuttaa osayleiskaavan toteutumiseen etenkin Lemlahdensaaren osayleiskaavan A3-alueella kiinteistöllä Sandmo 445-485-2-511. Jäljelle jäävien rakennuspaikkojen määrä ja toteuttamismahdollisuudet sekä rakennusoikeuden määrä jäävät epäselväksi. Myös ne rakennuspaikat, joista suojelualueen perustamisen myötä luovutaan, ovat edelleen olemassa osayleiskaavassa.

Oheismateriaali

Lausuntopyyntö karttaliitteineen
Otteet osayleiskaavoista ja merkkienselityksistä

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa yllä olevan lausuntonaan Varsinais-Suomen ELY-keskukselle. Päätös tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin heti.

Jakelu

Varsinais-Suomen ELY-keskus, kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta,
ympäristönsuojeluyksikkö