

Heisalan Björkuddenin ranta-asetmakaava Paraisilla

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.03.2022 § 30

Valmistelija

Suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Heisalan saaren itäisimmän osan ja Skärenin saaren alueelle on käynnistetty ranta-asetmakaavan laatiminen maanomistajan aloitteesta. Kaava-alue käsittää osan kiinteistöstä 445-430-2-36 Heisalassa Björkuddenin niemellä ja kiinteistön 445-430-2-10 Skärenin saarella Heisalan kaakkoispuolella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 21 ha, josta noin 17 ha on Heisalassa ja noin 4 ha Skärenissä.

Alueella on voimassa Eteläsaariston rantayleiskaava, joka on vahvistettu 27.4.1983. Heisalan itäkärkeen on osoitettu loma-asuntoalue, jossa loma-asuntojen sallittu enimmäismäärä on kaksi (RA2). Pääosin alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), jonne ei saa rakentaa loma-asuntoja. Skärenin saaren eteläosaan on osoitettu kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA3) ja saaren pohjoisosa on maa- ja metsätalousaluetta (M).

Ranta-asetmakaavan tarkoituksena on kehittää Heisalan itäkärkeä matkailu- ja yrityspalvelujen alueena. Tavoitteena on lisätä alueelle majoituskapasiteettia noin 80 henkilölle. Uusien majoitusrakennusten lisäksi olemassa olevien rakennusten käyttötarkoituksia muutetaan ja alueelle rakennetaan mm. iso monitoimitila. Alueelle tavoitellaan muun muassa kahvilaa, venevalkamaa ja muita matkailuun liittyviä palveluja.

Ranta-asetmakaavassa Heisalan itäkärkeen osoitetaan uusi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä vesialuetta (W). RM-korttelin lounaisosaan osoitetaan rakennusala kuudelle majoitusrakennukselle talousrakennuksineen. Lisäksi alueelle osoitetaan rakennusaloja muun muassa rantasaunoille, venevajalle, venevalkamalle ja monitoimihallille. Vanha Björkuddenin päärakennus osoitetaan suojeltavana rakennuksena.

Skärenin saari on mukana ranta-asetmakaavassa, koska yksi rantayleiskaavassa Skäreniin osoitettu loma-asunnon rakennuspaikka poistetaan ja rakennusoikeus hyödynnetään osana Heisalan matkailupalvelujen korttelialueen rakennusoikeutta. Rakennuspaikan siirrosta on sovittu kiinteistökaupan yhteydessä. Skärenin alueelle osoitetaan ranta-asetmakaavassa loma-asuntojen korttelialue, jolle saa sijoittaa kaksi rakennuspaikkaa (RA-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). RA-korttelin rakennusoikeus noudattaa rantayleiskaavaa.

Ranta-asetmakaavaa varten on laadittu luontoselvitys, arkeologinen inventointi sekä rakennuskannan inventointi. Selvitysten tulokset on huomioitu kaavassa.

Ranta-asetmakaavaa laativan konsultin tekemän selvityksen mukaan Eteläsaariston rantayleiskaavan alueella lomakylät (RM) ovat saaneet kaksinkertaisen rakennusoikeuden omarantaisiin loma-asuntoalueisiin (RA) verrattuna. Tämän perusteella myös ranta-asetmakaavassa Heisalan itäosaan osoitettavalle uudelle RM-alueelle voidaan osoittaa kaksinkertainen rakennusoikeus yleiskaavaan verrattuna. Björkuddenin vanha päärakennus on

kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja siksi suojeltava, joten sen voidaan katsoa olevan rasittamatta rakennusoikeutta. Lisäksi RM-kortteliin siirretään yksi RA-rakennuspaikan rakennusoikeus Skärenistä. Konsultin laskelmien mukaan ranta-asemakaavalla voidaan osoittaa rakennusoikeutta kuudelle ei-omarantaiselle majoitusrakennukselle.

Kaavaselostuksen perusteella syntyy käsitys, että ranta-asemakaavan mitoituksessa on laskettu matkailukokonaisuuden hyväksi myös samasta emätilasta lohotun kiinteistön 445-430-2-23 toistaiseksi rakentamaton rakennusoikeus. Tämä kiinteistö ei kuitenkaan ole mukana kaava-alueessa, eikä sen rakennusoikeutta voida laskea Heisalan ranta-asemakaavan hyväksi. Ranta-asemakaavan mitoituksen perusteluja on tältä osin vielä tarpeen tarkentaa.

Ranta-asemakaavaa perustellaan sillä, että hanke kehittää matkailuliiketoimintaa ja tukee saariston elinvoimaisuutta. Lisäksi hanke turvaa vanhan rakennuskannan säilymistä alueella. Eteläsaariston rantayleiskaavan matkailuun osoitetuista alueista vain hyvin pieni osa on toteutunut ja matkailupalveluille on alueella kysyntää. Siten ranta-asemakaavan mukainen matkailuhanke voidaan nähdä perusteltuna, vaikka mitoitus ylittää rantayleiskaavan mitoituksen.

Suunnitellulla matkailuhankkeella on tavanomaista ranta-asemakaavaa laajempia vaikutuksia, minkä vuoksi kaavasta on järjestetty viranomaisneuvottelu 4.11.2021. Kaavaa laativa konsultti on myös pitänyt suunnittelualueen naapureille tiedotustilaisuuden hankkeesta syksyllä 2021 ennen kaavaprosessin virallista aloitusta.

Liite	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Kaavaluonnos (kartta, merkinnät ja määräykset) Kaavaluonnoksen selostus liitteineen
Oheismateriaali	Luontoselvitys Arkeologinen inventointi
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Heisalan Björkuddenin ranta-asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville samalla kun kaavan vireilletulosta ilmoitetaan. Lautakunta kehottaa konsulttia kuitenkin tarkistamaan ranta-asemakaavan mitoituksen perustelut ennen kuin valmisteluaineisto asetetaan nähtäville.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. _____
Jakelu	Maanomistajan konsultti, kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta
Rakennus- ja ympäristölautakunta 03.05.2023 § 74 377/10.02.04/2022	
Valmistelija	Suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917 etunimi.sukunimi@parainen.fi

Heisalan Björkuddenin ranta-asemakaavan alue käsittää osan kiinteistöstä 445-430-2-36 Heisalassa Björkuddenin niemellä, kiinteistön 445-430-2-10 Skärenin saarella Heisalan kaakkoispuolella sekä osan yhteisestä vesialueesta 445-430-876-3 Björkuddenin niemen kaakkoispuolella.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä pyydettyllä tavalla täsmennetty valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä 18.3.2022 alkaen. Kaavoituksen aloittamisesta ja mahdollisuudesta ilmaista mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta ilmoitettiin sanomalehdessä ja kaupungin verkkosivuilla.

Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaislausunnot nähtävilläolon yhteydessä. Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ja Caruna antoivat lausunnot. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa. ELY-keskus ja alueellinen vastuumuseo esittivät lausunnoissaan tarkennustarpeita etenkin rakennetun ympäristön suojelun osalta. Muun muassa suojeltavien rakennusten kaavamääräyksiä sekä rakennusalojen määrittelyä tulisi tarkentaa.

Valmisteluaineistosta jätettiin kolme mielipidettä. Mielipiteissä tuotiin esiin huoli etenkin kasvavista tie- ja veneliikennemääristä, lautan ja Granvikin lauttarannan ruuhkaisuudesta, lisääntyvästä melusta, yksityisyyden menettämisestä ja luonnon roskaantumisesta. Lausunnot, mielipiteet ja kaavan laatijan vastineet on esitetty erillisessä vastineraportissa (selostuksen liite 5).

Kaavaehdotus on nyt valmistunut. Kaava-aineistoon on tehty joitakin muutoksia ja tarkennuksia saadun palautteen perusteella. Suojeltavien rakennusten kaavamääräystä on tarkennettu ja rengin talolle sekä ranta-aitalle on lisätty sr-merkinnät. Pihapiiri on merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään ja rakennusalat on osoitettu erikseen. Lisäksi muinaisjäännöskohteet on esitetty muinaisjäännösrekisterin mukaisesti ja olevat sähkölinjat on osoitettu kaavakartalla ohjeellisina. Venevalkaman aluetta on pienennetty.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat uudet viranomaislausunnot nähtävilläoloajan yhteydessä. Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaava-alueeseen kuuluvan yhteisen vesialueen osakkaat ovat hyväksyneet ranta-asemakaavan laatimisen vesialueelle.

Liite

Kaavaehdotus (kartta, merkinnät ja määräykset)
Kaavaehdotuksen selostus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Maisema-analyysikartta
Vastineet valmisteluaineistosta saatuun palautteeseen

Oheismateriaali

Luontoselvitys
Arkeologinen inventointi

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville ehdotuksen Heisalan Björkuddenin ranta-asemakaavaksi.

Lisäksi rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä, mikäli

nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta ei jätetä muistutuksia tai sellaisia viranomaislausuntoja, jotka edellyttävät kaavaehdotuksen muuttamista.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Maanomistajan konsultti, kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta