

---

# KAAVASELOSTUS

---

**PARAISTEN KAUPUNKI  
TAMMON RANTA-ASEMAKAAVA**

**TILALLE TAMMÖ 445-485-1 12 SEKÄ OSALLE TILASTA TAMMOVATTNET 445-485-2-344**

**TYÖNUMERO: 20602085**

**PÄIVÄYS: 23.11.2022**

---

**Sweco Ympäristö Oy**

PL 88, 00521 **Helsinki**  
Mäkelininkatu 17 A, 90100 **Oulu**  
PL 453, 33101 **Tampere**  
PL 669, 20701 **Turku**

[www.sweco.fi](http://www.sweco.fi)  
[etunimi.sukunimi@sweco.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sweco.fi)  
puh. 010 2414 000

Y-tunnus 0564810-5

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

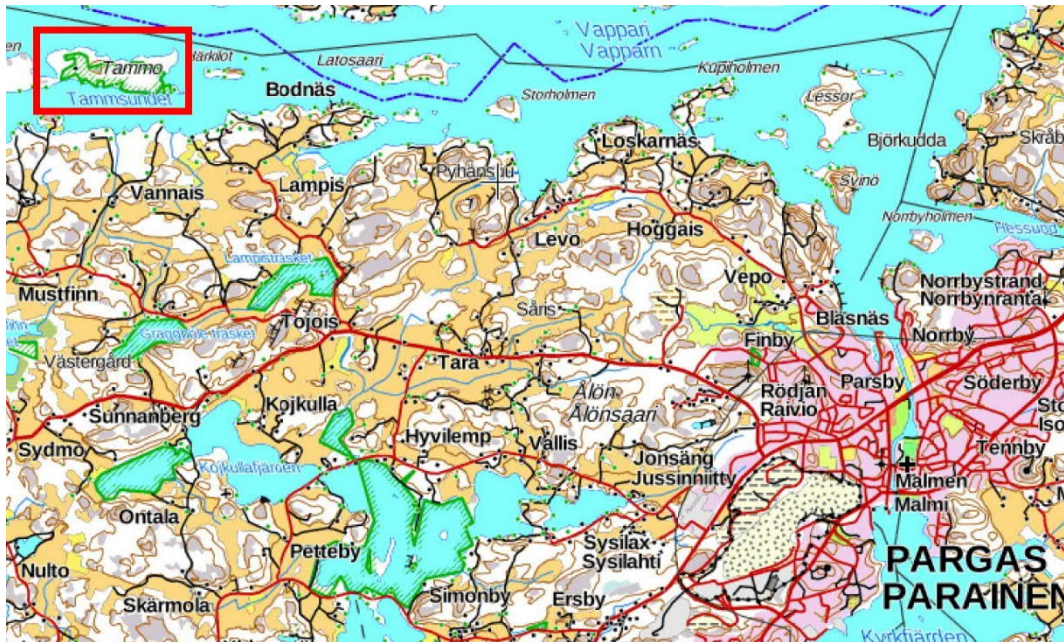
Ranta-asemakaavan selostus, joka koskee 24.8.2022 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

Ranta-asemakaava koskee osaa tiloista Tammo 445-485-1-12 ja Tammovattnet 445-485-2-344.

Ranta-asemakaavalla muodostuu korttelit 1-16, luonnonsuojelualueutta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavoitettava alue sijaitsee Paraisten keskustan luoteispuolella Tammon saarella. Alueelta on matkaa Paraisten keskustaan noin yhdeksän kilometriä.

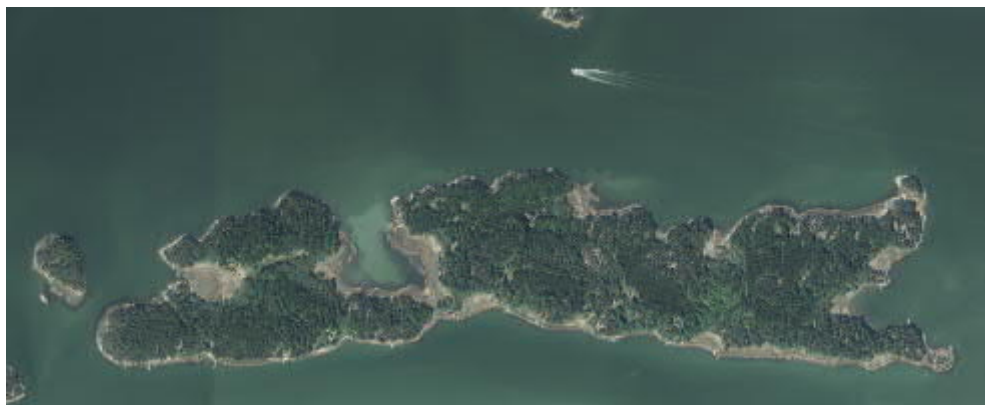


**Kuva:** Kaava-alueen (punainen alue kuvan vasemmassa ylänurkassa) sijainti.

Kaava laaditaan tiloille (osalle tiloja) Tammo 445-485-1-12 sekä Tammovattnet 445-485-2-344. Kaavoitettava alue on Tammon saari. Alueen pinta-ala on noin 41 hehtaaria. Tammon saaren luonnollisen rantaviivan määrä on noin 5 100 metriä.



Kuva: Kaavoitettava alue.



Kuva: Ilmakuva alueesta.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

#### 2.1.1 Aloitus

- Kaavoitus käynnistettiin maanomistajan aloitteesta syksyllä 2018. Kaavan laadinnan lähtötiedot koottiin alustavaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS), jonka perusteella pidettiin kaavan laatijan ja maanomistajan kesken neuvottelu kaavan laadinnan aloittamiseksi.
- MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu tammikuussa 2019.
- MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu viranomaisten, maanomistajan ja kaavan laatijan kesken järjestettiin 17.4.2019.
- Kaavan laadintaa jatkettiin em. viranomaisneuvottelun perusteella.

#### 2.1.2 Luonnosvaihe

- Alustava kaavaluonnos valmistui 2.6.2021. Maanomistaja päätti, että kaavan laadinnan jatkoon palataan myöhemmin. Kaavaluonnosta jatkettiin niin, että kaavaluonnos valmistui 24.8.2022.
- Maanomistaja hyväksyi kaavaluonnoksen.
- Kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta käsitteli kaavaluonnosta \_\_\_\_.2022 § \_\_\_\_.
- Ns. laatimisvaiheen kuuleminen (MRL 62 §) hoidettiin asettamalla kaavaluonnos nähtäville \_\_\_\_.2022 – \_\_\_\_.2023 väliseksi ajaksi.

- Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot
- Viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

### 2.1.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus valmistui \_\_. \_\_. \_\_\_\_.
- Maanomistaja hyväksyy kaavaehdotuksen
- Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.
- Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kaupungin jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §).
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
- Vastineet mahdollisiin lausuntoihin ja muistutuksiin
- Mahdolliset tarkistukset kaavaan

### 2.1.4 Hyväksyminen

- Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymistä
- Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymistä
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan muutoksen
- Kuulutus kaavan voimaantulosta

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Paraisten keskustan luoteispuolella Tammon saarella. Alueelta on matkaa Paraisten keskustaan noin yhdeksän kilometriä. Tammon saari sijaitsee Paraisten pääsaaren eli Älön ja Turun Kakskerran saaren välissä.

Kaava laaditaan osalle tilaa Tammo 445-485-1-12 sekä tilan Tammovattnet 445-485-2-344 maa-alueelle. Kaavoitettava alue on Tammon saari.

Alueen pinta-ala on noin 41 hehtaaria. Tammon saaren luonnollisen rantaviivan määrä on noin 5100 metriä.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen saari ja sen rannat ovat suurimmaksi osaksi länsi-itäsuuntaisia. Alueen ja sen lähistön rinteet, mäet, saaret ja rannat ovat niin ikään tuossa suunnassa ja tämä luo alueelle oman rakenteen ja maisemallisen ilmeen.

Rannat ovat suurimmaksi osaksi laajoista kumpareista muodostuvaa rinnettä. Kumpareiden lakialueet ovat yleisesti noin 10 – 15 metrin korkeudella. Alavaa ja matalaa ranta-alueita sekä maastoa on vähän. Rannan ruovikot ja soistumat ovat kapeita. Alueen pintamaalijana rinnealueilla on suurimmaksi osaksi kallio ja osaksi hiekkamoreeni. Matalalla olevilla alavilla maa-alueilla pintamaalaji on savi. Vesistön kannalta katsottuna alue sijaitsee alueella, joka on välittömässä yhteydessä Airiston vesialueeseen. Alueen rannassa veden syvyys syvenee nopeasti 10 – 15 metriin. Merenpohja on suurimmaksi

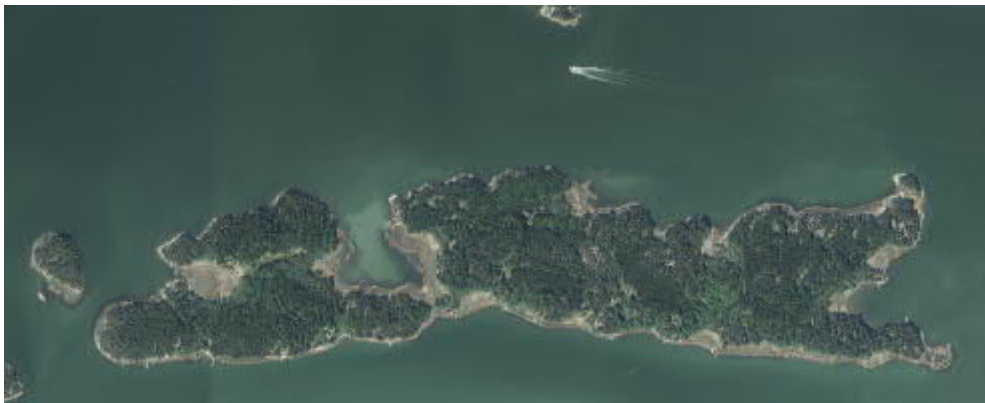
osaksi kovia maalajeja. Matalilla ja alavilla rannanosilla merenpohja muodostuu pehmeistä maalajeista.

Tammon alueelta on tehty useita luontoselvityksiä 2000 -luvulla. Vuonna 2004 alueesta on tehty luontoselvitys, jota on ollut tarkoitus käyttää ranta-asemakaavan laatimisen perusselvityksenä. Ko. luontoselvityksessä todetaan alueen yleiskuvaukseksi mm. seuraavaa:

*Tammossa on sijainnut kaksi maatilaa - Rantakari saaren länsiosassa ja Heinola etelärannalla. Asumattomien talojen pihapiirit sulautuvat maisemaan siten, ettei niiden tarkkoja rajoja voi maastossa selvästi erottaa. Tilojen entiset pellot ovat nykyisin pääasiassa tiheitä istutuskuusikoita.*

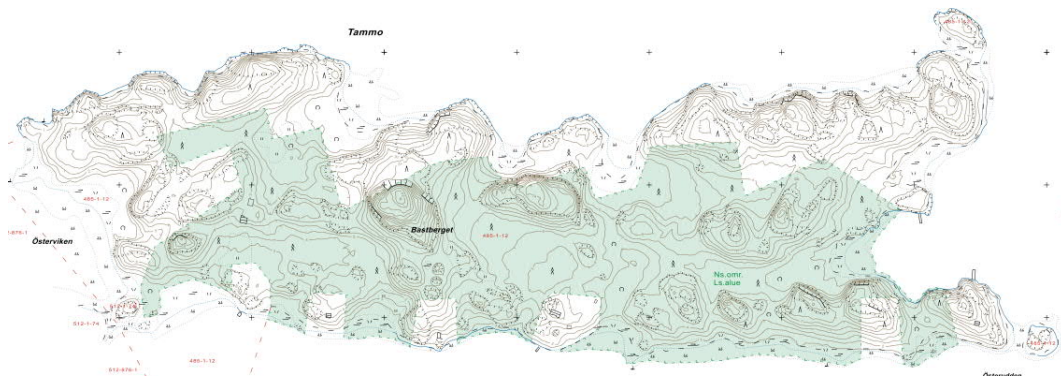
*Tammon pohjoispuolisko on säilynyt rakentamattomana. Pohjoisosan metsät ovat kuitenkin miltei kokonaan tehokkaassa käytössä olleita talousmetsiä. Ainoastaan rannan kapeat kalliot ovat säilyneet puustoltaan suhteellisen luonnontilaisina kalliomännikköinä. Heti niiden takana on suurimmaksi osaksi taimikoita ja siemenpuuasentoisia hakkuita.*

*Tammon eteläosat ovat miltei kokonaan puustorakenteeltaan hyvin säilyneitä hakamaita, joissa on vielä jäljellä runsaasti huomionarvoisia perinnemaisemien putkilokasvilajeja. Merkittävä osa hakamaista on puustoltaan iäkkäitä tammimetsiä. Hakojen ohella on myös muutamia matalien kallioiden kupeessa sijaitsevia niitty- ja ketokuvioita, jotka ovat reunoiltaan rehevöityneitä. Rehevöitymisestä huolimatta niityillä ja kedoilla on kuitenkin edelleen säilynyt runsaasti huomionarvoisia kasvilajeja. Hakamaat, keto- ja niittykuviot sekä kuuselle istutetut entiset niityt ja pellot muodostavat yhtenäisen, koko saaren eteläosan kattavan, edustavan perinnemaisemakokonaisuuden.*



**Kuva:** Ilmakuva alueesta.

Alueella on yksityismaiden luonnonsuojelualue (Tammon luonnonsuojelualue, YSA207775).



**Kuva:** Luonnonsuojelualan rajaus.

**Aineisto 1:** Paraisten Tammon luontoselvitys, 2004

**Aineisto 2:** Paraisten Tammon saaren luontoselvitys 2011

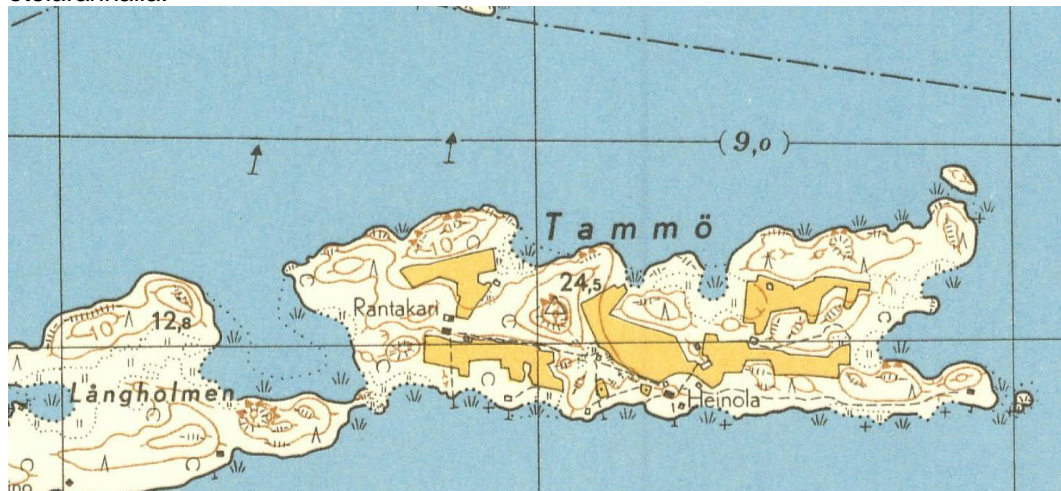
**Aineisto 3:** Tammon saaren pikkuapollselvitys, 2012, Paraisten kaupunki

**Aineisto 4:** Tammon saaren ranta-asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2019

**Aineisto 6:** Luonnonsuojelualan luonnonhoitosuunnitelma

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tammossa on sijainnut kaksi maatilaa - Rantakari saaren länsiosassa ja Heinola etelärannalla.



**Kuva:** Rantakarin ja Heinolan maatilat Maanmittauslaitoksen vuoden 1955 peruskartalla.

Tammon saari on toiminut Partekin henkilökunnan virkistysalueena.

Alueen etelärannalla muutamia vaatimattomia mökkejä. Yksi isompi kunnostettu loma-asunto sijaitsee saaren itäosassa niemen kärjessä. Saaren itäosassa on kaksi kunnostettua laituria. Nämä rakennukset näkyvät yllä olevassa Maanmittauslaitoksen vuoden 1955 peruskartalla.

Saarella ei ole pysyvää asutusta ja kaikki saaren kesäasunnot ovat poistuneet käytöstä. Saarella sijainneet asuinkäytössä olleet kaksi rakennusta ovat purkukuntoisia.

Alla olevissa kuvissa on todettu alueen rakennukset.



Kuvat: Saaren etelärannan itäisin rakennus.





**Kuva:** Saaren etelärannan keskiosan vanhan Heinolan maatilan alueella sijaitseva itäisin rakennus.



**Kuvat:** Saaren etelärannan keskiosan itäisin rakennus. Rakennus sijaitsee vanhan Heinolan maatilán alueella.



**Kuvat:** Saaren etelärannan keskiosan vanhan Heinolan maatilán alueella sijaitseva pienempiä rakennuksia.



**Kuvat:** Saaren etelärannan läntisin rakennus.



**Kuvat:** Saaren länsiosan rakennus. Rakennus sijaitsee vanhan Rantakarim maatilalla alueella.



**Kuva:** Saaren länsiosan vanhan Rantakarinn maatilalla sijaitseva rakennus.

### 3.1.4 Yhdyskuntatekniikka

Alueella ei ole kunnallista vesijohto- ja viemäriverkkoa. Vesihuolto on järjestetty rakennuspaikkakohtaisesti.

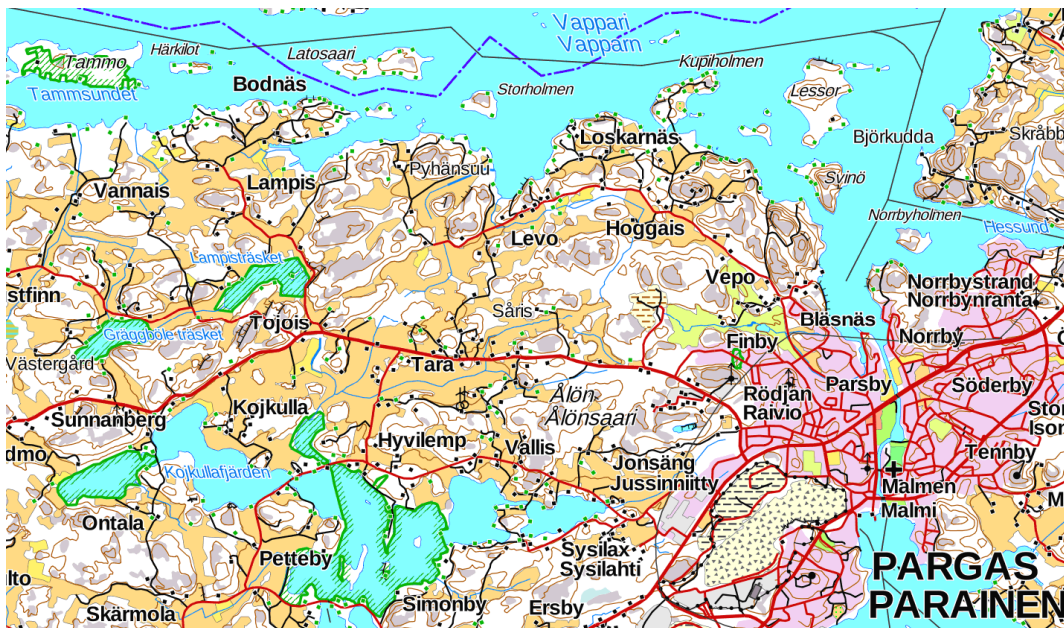
Liikenneviraston lataus- ja katselupalvelun aineiston mukaan alueen läheisyydessä vesialueelle kulkee johtoja ja putkilinjoja alla olevan kartan mukaisesti.



**Kuva:** Vesialueen johdot ja putkilinjat

### 3.1.5 Liikenne

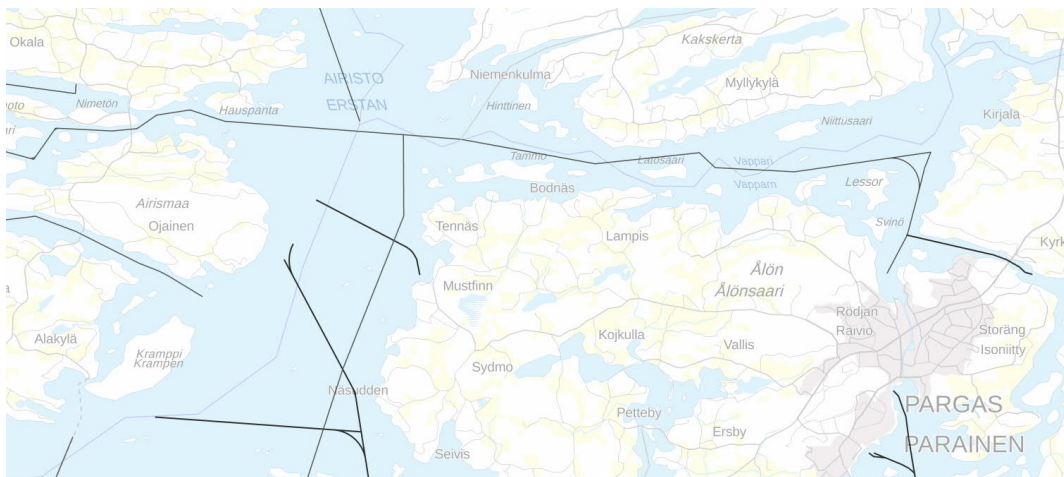
Alue sijaitsee saarella, jossa ei ole tiestöä. Alueen eteläpuolella noin 500 metrin päässä on Älön saaren pohjoisranta. Tälle rannanosalle on tieyhteys.



Kuva: Tiestö Paraisten keskustasta Älön saaren rantaan Tammon saaren eteläpuolelle.

Alueen nykyisille rantarakennuspaikoille voidaan rantautua rakennuspaikkakohtaisesti. Takamaalla olevalle nykyiselle rakennukselle johtaa polku alueen itäosassa olevalta eteläisemmältä venelaiturilta. Alueen itäosassa on kaksi kunnostettu laituria.

Alueen pohjoispuolella kulkee laivaväylä (Airisto-Vapparn-Parainen, laatuluokka; VL3: hyötyliikenteen matalaväylä). Alla kuva Liikenneviraston lataus- ja katselupalvelun aineiston mukaisista väylistä.



Kuva: Vesiliikenteen väylät.

### 3.1.6 Palvelut

Alueelta on matkaa Paraisten kuskustaan noin 13 kilometriä tietä pitkin Älön saaren kautta sekä veneväylää pitkin.

### 3.1.7 Väestö ja työpaikat

Kaavoitettavalla alueella ei ole vakituista asutusta eikä työpaikkoja.

### 3.1.8 Maanomistus

Kaava-alueen tilat omistaa Wihanto Oy.

### 3.1.9 Pohjakartta

Alueen pohjakartan laadinta on käynnistynyt syksyllä 2018. Pohjakartan laati Suuntakartta Oy. Paraisten kaupungin pohjakartan hyväksyvä viranomainen on hyväksynyt pohjakartan laadinnan työsuunnitelman. Pohjakartta on hyväksytty Paraisten kaupungin pohjakartan hyväksyvän viranomaisen toimesta 21.10.2019 (Nr / Nro 52).

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Kaavoitustilanne

#### Maakuntakaavoitus

Paraisten maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto.

Aluetta koskeva Varsinais-Suomen maakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 10.12.2010. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 20.3.2013.

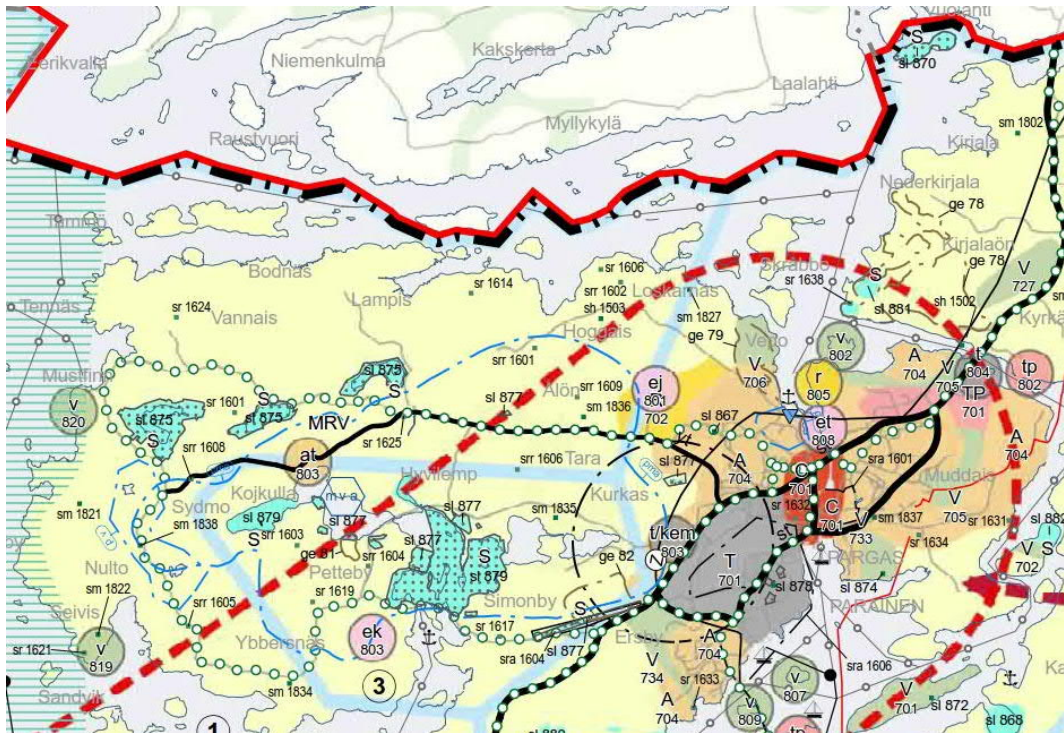
Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalous- /retkeily /virkistysalueena (MRV).

Kaava-alue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueella 1, jolla rantarakentamisen mitoitusnormi on 7-10 lay/km ja muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä 40%.

Loma-asutuksen mitoitusta koskeva suunnittelumääräys on seuraava:

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





**Kuva:** Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.

Alueella on voimassa Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston 10.6.2013 hyväksymä ja ympäristöministeriön 9.9.2014 vahvistama tuulivoimavaihemaakuntakaava, joka sai lainvoiman 29.1.2016. Kaavassa ei ole esitetty merkintöjä ranta-asemakaava-alueelle.

Alueella on voimassa Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava. Kaavassa ei ole esitetty merkintöjä ranta-asemakaava-alueelle.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Kaavassa kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalous- /retkeily /virkistysalueena (MRV). Lisäksi saaren luonnonsuojelualue on osoitettu suojelualueena (S, turkoosi alue alla olevassa kuvassa)



**Kuva:** Ote Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.

MRV	<p><b>MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE</b>  Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.</p>
S	<p><b>SUOJELUALUE / -KOHDE</b>  Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnonsuojelualueet ja luontoarvoiltaan erityiset alueet. Muiden kuin luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen taistojeltavaksi tarkoitettujen alueiden osalta ratkaistaan alueen suojelun toteuttamistarve ja -tapa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.</p>
■	<p><b>SUOJELUMÄÄRÄYS:</b>  Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.</p>

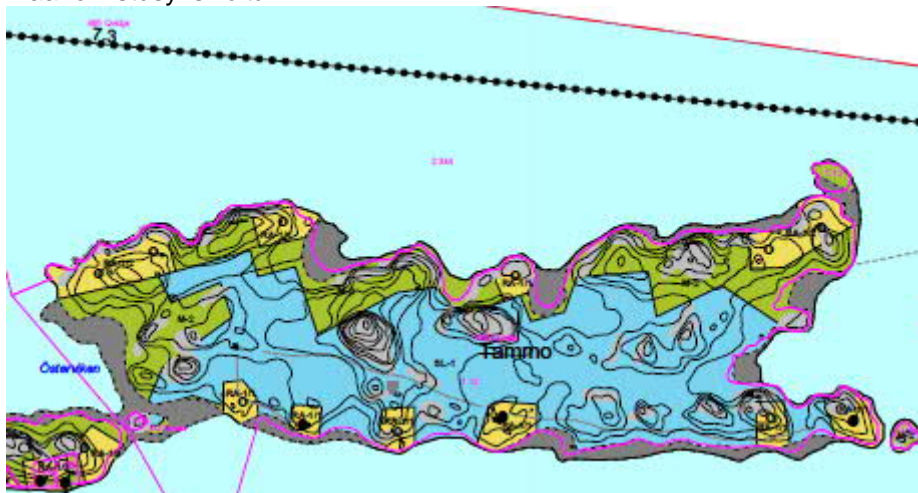
**Kuva:** Ote Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä.

Yleiskaavoitus

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Alue kuuluu 9.12.2014 hyväksytyyn Ålön osayleiskaavan alueeseen. Turun hallinto-oikeus on kumonnut hyväksymispäätöksen 3.11.2015. Paraisten kaupunki on valittanut Turun hallinto-oikeuden päätöksestä. Korkein hallinto-oikeus on hylännyt valituksen.

Kumotun osayleiskaavan mitoituserusteiden mukaisesti osayleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueen kiinteistölle yhteensä 12 loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA-1). Loma-asunnon rakennuspaikkojen lisäksi alueelle on osoitettu luonnonsuojelualuetta (SL-1) ja maa- ja metsätalousaluetta (M-2). Ko. kumotun osayleiskaavan rakennuspaikkojen mitoitus on perustunut kiinteistön pinta-alaan. Kaavan mitoituseruina on ollut 1 rakennuspaikka 4 hehtaaria kohden tai 1 rakennuspaikka 6 hehtaaria kohden. Tammonsaaren mitoitus on ollut 1 rakennuspaikka 6 hehtaaria kohden. Tämän mukaan saaren rakennusoikeus on ollut 7 loma-asuntoyksikköä. Tämän lisäksi kumotussa kaavassa on osoitettu ko. saarelle 5 rakennuspaikkaa muualta silloisen maanomistajan toiselta maanomistusyksiköltä.



**Kuva:** Ote kumotusta Ålön osayleiskaavasta.

Asemakaavoitus

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

Ranta-asemakaavoitus

Alueelle ei ole laadittu ranta-asemakaavaa.

Alueen aikaisempi maanomistaja on aloittanut ranta-asemakaavan laadinnan alueelle 1990 luvun lopulla. Kaavoitus on ollut kaupungin kaavoituskatsauksessa vireillä olevana ranta-asemakaavana vuoden 2003 loppuun saakka. Maanomistajan muutoksen jälkeen kaavan laadinnan jatkamisesta on ilmoitettu kaupungille kesäkuussa 2004. Tällöin on laadittu OAS ja pidetty viranomaisneuvottelu 24.8.2004. Tämän jälkeen tämä kaavan laadinta ei ole tietojen mukaan edennyt.

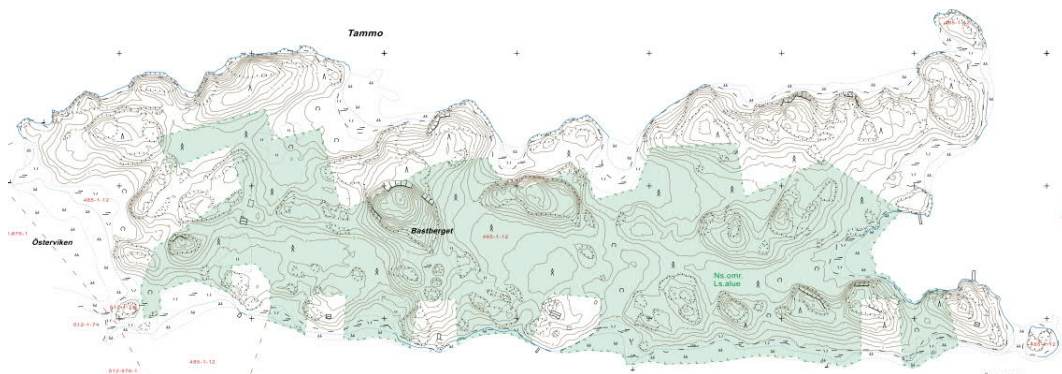
### 3.2.2 Selvitykset

Varsinais-Suomen maakuntakaavojen suojelualueet ja -kohteet todetaan ja huomioidaan kaavaa laadittaessa. Tämän lisäksi ranta-asemakaavan laadinta perustuu kumotun Ålön osayleiskaavan laadinnassa käytettyihin perusselvityksiin, muihin tiedossa oleviin selvityksiin sekä ympäristöhallinnon, maakuntamuseon ja Museoviraston palveluista saataviin tietoihin. Kaavan laadinnan aikana tehdään ja täydennetään selvityksiä tarpeen mukaan. Suomen Luontotieto Oy / Jyrki Matikainen on tehnyt keväällä ja alkukesällä 2019 ranta-asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvityksen.

Alueelta on tiedossa seuraavat luontoselvitykset:

- Naturinventering av öarna kring Ålön samt delar av Ålön, 10.11.1999
- Paraisten kaupunki, Ålön osayleiskaava, luontoselvitys, 9.3.2000
- Paraisten Tammon luontoselvitys, 2004
- Paraisten Tammon saaren luontoselvitys 2011
- Tammon saaren pikkuapollonselvitys, 2012, Paraisten kaupunki
- Paraisten Tammon saaren ranta-asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2019, Suomen Luontotieto Oy

Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto –palvelun karttapalvelun (KARPALO) tietojen mukaan kiinteistön Tammo 445-485-1-12 alueella on yksityismaiden luonnonsuojelualue (Tammon luonnonsuojelualue, YSA207775). Metsähallituksen Luontopalvelut on vuosien 2021–2022 aikana kartoittanut Tammon yksityisellä luonnonsuojelualueella luontotyyppiä ja lajistoa. Kartoitusten pohjalta on laadittu suunnitelma alueella tehtävistä luonnonhoitotoimista, joiden tavoitteena on turvata alueen suojeluarvojen säilyminen. Suunnitelmassa tarkastellaan luonnonsuojelualueen tämänhetkistä tilannetta ja esitetään hoitosuosituksia, joiden avulla suunnitelman tavoitteet voidaan saavuttaa.



**Kuva:** Luonnonsuojelualueen rajaus.

**Aineisto 1:** Paraisten Tammon luontoselvitys, 2004

**Aineisto 2:** Paraisten Tammon saaren luontoselvitys 2011

**Aineisto 3:** Tammon saaren pikkuapollonselvitys, 2012, Paraisten kaupunki

**Aineisto 4:** Tammon saaren ranta-asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2019

**Aineisto 6:** Luonnonsuojelualueen luonnonhoitosuunnitelma

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / muinaisjäännösrekisteri) saatavan tiedon mukaan kaava-alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / rakennusperintörekisteri) saatavan tiedon mukaan kaava-alueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

Kaavan laadinnan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun perusteella alueelta on tehty arkeologinen inventointi syksyllä 2019 Arkebuusi osuuskunnan / Jouko Pukkilan toimesta.

**Aineisto 5:** Arkeologinen inventointi 2019

### **3.2.3 Rakennusjärjestys**

Paraisten kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 26.6.2020.

Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksessä todetaan loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeuden määrästä seuraavaa:

*Sisäsaariston rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 335 m<sup>2</sup>. Kun kyseessä on 5 000 m<sup>2</sup>:ä pienempi rakennuspaikka, rakennusoikeus on korkeintaan 8 % rakennuspaikan pinta-alasta.*

*Päärakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 200 m<sup>2</sup>, saunarakennus 30 m<sup>2</sup>, vierasmaja 25m<sup>2</sup> sekä lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia voidaan rakentaa enintään 80m<sup>2</sup>. Sallitun kokonaiskerrosalan puitteissa rakennuspaikalle voidaan rakentaa erillinen savusauna kerrosalaltaan enintään 15m<sup>2</sup>.*

*Ulkosaariston rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 280 m<sup>2</sup>. Kun kyseessä on 5 000 m<sup>2</sup>:ä pienempi rakennuspaikka, rakennusoikeus on korkeintaan 6 % rakennuspaikan pinta-alasta.*

*Päärakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 150 m<sup>2</sup>, saunarakennus 25 m<sup>2</sup>, vierasmaja 25m<sup>2</sup> sekä lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia voidaan rakentaa enintään 80m<sup>2</sup>. Sallitun kokonaiskerrosalan puitteissa rakennuspaikalle voidaan rakentaa erillinen savusauna kerrosalaltaan enintään 15m<sup>2</sup>.*

### **3.2.4 Rakennuskiellot**

Suunnittelualueeseen ei kohdistu rakennuskielloja.

## **4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE**

Kaavan laadinta on lähtenyt liikkeelle Tammon tilan maanomistajan aloitteesta ja tavoitteista.

### **4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET**

Kaavatyö on lähtenyt liikkeelle Tammon tilan maanomistajan tavoitteesta osoittaen kiinteistölle loma-asumisen rakennuspaikkoja alueen luontoarvot huomioiden.

## 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 4.3.1 Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:

- alueen sekä naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat tarvittaessa

Kaupungin hallintokunnat:

- tarvittavat lautakunnat
- kaupunginhallitus
- kaupunginvaltuusto

Viranomaiset:

- Paraisten kaupungin kaavoitus-, kartta-, ja rakentamisasioista vastaavat viranomaiset
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (maankäyttö, luonnonsuojelu)
- Varsinais-Suomen liitto (maakuntakaavoitus)
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo (rakennussuojelu, kulttuuriperintö)

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemärointi
- Sähkö- ja puhelinyhtiöt

Osallisten luettelo täydennetään tarpeen mukaan.

### 4.3.2 Vireilletulo

Ympäristölautakunta päätti kaavan vireille tulosta \_\_.\_\_.\_\_\_\_ (§ \_\_\_\_). Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin \_\_.\_\_.\_\_\_\_ kunnan ilmoitustaululla.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

#### Aloitus

- Kaavoitus käynnistettiin maanomistajan aloitteesta syksyllä 2018. Kaavan laadinnan lähtötiedot koottiin alustavaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS), jonka perusteella pidettiin kaavan laatijan ja maanomistajan kesken neuvottelu kaavan laadinnan aloittamiseksi.
- MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu tammikuussa 2019.
- MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu viranomaisten, maanomistajan ja kaavan laatijan kesken järjestettiin 17.4.2019.
- Kaavan laadintaa jatkettiin em. viranomaisneuvottelun perusteella.

#### Luonnosvaihe

- Kaavaluonnos valmistui 2.6.2021. Maanomistaja päätti, että kaavan laadinnan jatkoon palataan myöhemmin. Kaavaluonnosta jatkettiin niin, että kaavaluonnos valmistui 24.8.2022.
- maanomistaja hyväksyi kaavaluonnoksen.
- Kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta käsitteli kaavaluonnosta \_\_.\_\_.2022 § \_\_\_\_.
- Ns. laatimisvaiheen kuuleminen (MRL 62 §) hoidettiin asettamalla kaavaluonnos nähtäville \_\_.\_\_.2022 – \_\_.\_\_.2023 väliseksi ajaksi.

- Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot
- Viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

#### Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus valmistui \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.
- Maanomistaja hyväksyy kaavaehdotuksen
- Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.
- Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kaupungin jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §).
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
- Vastineet mahdollisiin lausuntoihin ja muistutuksiin
- Mahdolliset tarkistukset kaavaan

#### Hyväksyminen

- Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymistä
- Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymistä
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan muutoksen
- Kuulutus kaavan voimaantulosta

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu viranomaisten, maanomistajan ja kaavan laatijan kesken järjestettiin 17.4.2019.

Kaavaluonnos laaditaan maanomistajan ja kaavaa laativan konsultin välisenä yhteistyönä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu huomioiden.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarpeen mukaan, kun lausunnot on saatu ja niihin on annettu kaavan laatijan vastine.

**Täydentyä kaavan laadinnan edetessä.**

#### **4.4 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**

##### **4.4.1 Maanomistajan tavoitteet**

Tavoitteena on laatia ranta-asemakaava, jolla osoitetaan yksityiskohtaisella suunnittelulla kiinteistön Tammo 445-485-1-12 enimmäisrakennusoikeus ja rakennusalat eri rakennuksille. Alueen kaavatilanteen mukaan loma-asumisen mitoitus ohjaa alueella voimassa oleva maakuntakaava.

Rantarakennusoikeuden mukainen rakentaminen osoitetaan omarantaisina rakennuspaikkoina. Kaavan laadinnan aikana selvitetään, onko alueelle tarpeen osoittaa eri rakennusoikeudella osoitettuja ns. yhdistettyjä rakennuspaikkoja. Alueen

yhteiskäyttöön tarkoitettuja yhteiskäyttöalueita osoitetaan tarpeen ja kaavaratkaisun perusteella.

Rakennuspaikat osoitetaan käyttö, rakennettavuus, kiinteistökohtainen vesihuolto, maasto, maastonmuodot, luonto, maisema, rannanlaatu sekä rantojen yleisten rantojen maankäytön suunnitteluperusteiden mukainen vapaan rannan muodostuminen huomioiden.

Alueen luontoarvot huomioidaan kaavan laadinnassa alue- ja osa-aluevarauksin sekä kaavamääräyksin. Tarkoituksena on, että kaavamääräyksin ja alueen loma-asumisen avulla voidaan ylläpitää ja edistää alueen erityisten luontoarvojen säilymistä niillä alueilla, missä luontoarvojen edustavuus on parhaita.

## 4.5 MITOITUS

### 4.5.1 Kantatilatarkastelu

Rantarakennusoikeus lasketaan kiinteistöittäin ns. kantatilaperiaatteella. Vuoden 1969 (15.10.1969) jälkeen kantatilasta muodostetut rantarakennuspaikat vievät kantatilan jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Vuotta 1969 käytetään ns. kantatilavuotena, koska silloin tuli rakennuslakiin ranta-asemakaavoitusta koskevat säännökset.

Em. kantatilatarkastelun ajankohdan mukaan kiinteistön Tammö 445-485-1-12 (rekisteröity 1.1.2009) kantatila on 16.6.1961 rekisteröity kiinteistö Tammö 573-485-1-12. Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän kiinteistörekisteriotteen perusteella em. kiinteistön Tammö 445-485-1-12 kiinteistötunnuksen muutos on tapahtunut 1.1.2009 kuntajaon muutoksen yhteydessä. Näin ollen kiinteistö Tammö 445-485-1-12 on yhtä kuin kantatila Tammö 573-485-1-12.

### 4.5.2 Mitoitusperusteet ja rakennusoikeus

Alueen kaavatilanteen mukaan loma-asumisen mitoitus ohjaa alueella voimassa oleva maakuntakaava.

Kaava-alue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueella 1, jolla rantarakentamisen mitoitusnormi on 7-10 lay/km ja muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä 40%.

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

### 4.5.3 Mitoitusrantaviiva ja rakennusoikeus

Mitoituksen perusteena oleva mitoitusrantaviiva mitataan pohjakartalta 50 metrin murtoviivaa käyttäen. Tällä menettelyllä rannan pienmuodoista sekä osa erittäin kapeista niemistä ja lahdistä karsiutuu pois. Näistä ei siten muodostu mitoitusrantaviivaa yhtä paljon kuin todellisesta, maastonmukaisesta rantaviivasta.

Mitoitusrantaviivan laskennassa käytetään seuraavia alennuskertoimia:

- niemen, kannaksen tai saaren leveys alle 50 m, ei mitoitusrantaviivaa (kerroin 0)
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 50-100 m, alennuskerroin 0,5

- niemen, kannaksen tai saaren leveys 100-150 m, alennuskerroin 0,75
- alle 100 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0,25
- 100-200 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0,5
- 200-300 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0,75

Kaava-alueen kiinteistön Tammö mitoitusrantaviivan määrä muodostuu edellä kerrotuin mittausperusten alla olevan kartan mukaisesti:

Rannanosa 1:  
130 m x 0.75 (vastarannan vähennyskerroin) = 100 m

Rannanosa 2:  
200 m x 0.5 (vastarannan vähennyskerroin) = 100 m

Rannanosa 3:  
1 490 m

Rannanosa 4:  
100 km x 0,75 (kapea saari) = 75 m

Rannanosa 5:  
(kapea saari) = 0 m

Rannanosa 6:  
170 km x 0,75 (kapea saari) = 130 m

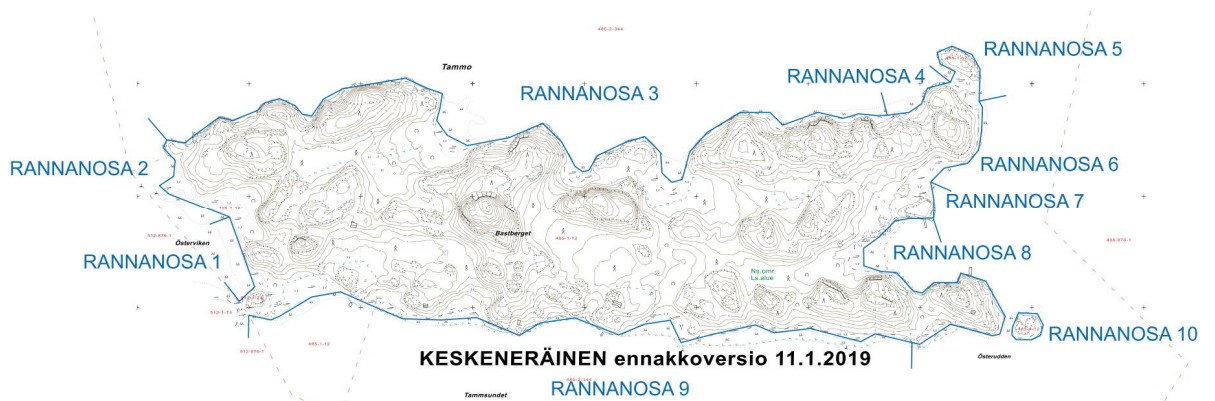
Rannanosa 7:  
60 m

Rannanosa 8:  
590 m x 0,5 (kapea saari, vastarannan vähennyskerroin) = 300 m

Rannanosa 9:  
1 220m

Rannanosa 10:  
0 m

Em. perustein kiinteistön mitoitusrantaviivan määrä on **3 475 metriä**.



**Kuva:** Mitoitusrantaviivan rannanosat.

Em. mitoitusrantaviivan ja maakuntakaavan mitoituskokoon mukaan kiinteistön rantarakennusoikeus on

- 3,475 km x 7 lay/km = **24,3 loma-asuntoyksikköä** (lay)



- $3,475 \text{ km} \times 10 \text{ lay/km} = 34,8 \text{ loma-asuntoyksikköä (lay)}$

Tammon saaren luonnollisen rantaviivan määrä on 5 100 metriä.

## 4.6 MIELIPITEIDEN HUOMIOIMINEN

### 4.6.1 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa on otettu huomioon 17.4.2019 pidetyssä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa todetut asiat.

### 4.6.2 Ehdotusvaihe

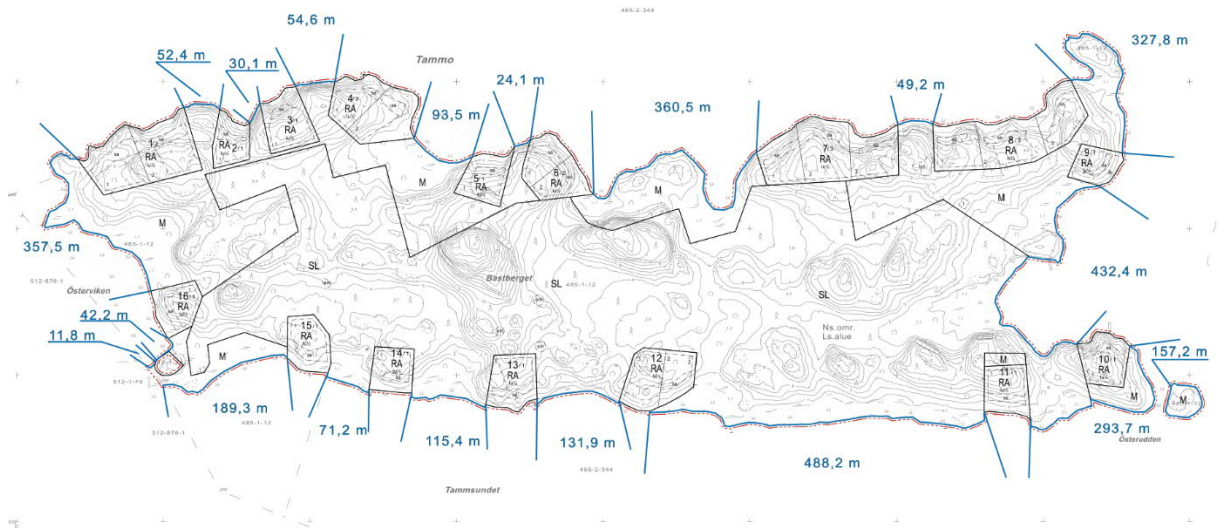
Täydentyy kaavan laadinnan aikana.

## 5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

#### 5.1.1 Keskeinen sisältö ja perusteet

Ranta-asemakaavalla on osoitettu kiinteistön Tammo 445-485-1-12 enimmäisrakennusoikeus. Rakennusoikeuden mitoitus perustuu voimassa olevan maakuntakaavan mitoituserusteisiin ja -normeihin. Rakennuspaikkojen mitoituksessa ja osoittamisessa on huomioitu rannan laatu ja rakennettavuus sekä vapaan rannan määrään muodostuminen. Rakennuspaikkojen rakennusalat on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti maastonmuodot huomioiden. Kaava-alueen kaavan pohjakartan mukainen karttarantaviivan määrä on 5 100 metriä. Rakennuspaikkojen ulkopuolelle jäävän karttarantaviivan määrä on 3 280 metriä. Näin ollen vapaan rannan määrä karttarantaviivan määränä on 64 % koko kaava-alueen rantaviivasta. Alla olevassa kuvassa on esitetty kartalla vapaan rannan muodostuminen.



**Kuva:** Vapaan rannan muodostuminen.

Saarella oleva yksityinen luonnonsuojelualue (Tammon luonnonsuojelualue, YSA207775) on todettu kaavassa. Tälle alueelle on kaavan laadinnan aikana laadittu

luonnonhoitosuunnitelma Metsähallituksen toimesta. Hoitosuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarpeen mukaan kaavan laadinnan aikana.

Luonnonsuojelualan ulkopuolella olevat erityiset luontoarvot on todettu kaavakartalla niitä koskevin kaavamääräyksin.

Kaavan laadinnan aikana tehdyn luontoselvitysten perusteella on kaavassa osoitettu luontoarvojen kannalta tärkeät alueet ja niille on annettu kaavamääräyksiä ko. arvojen säilyttämiseksi. Rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu alueen luontoarvoiltaan tärkeät alueet.

Kaavan laadinnan aikana tehdyn arkeologisen inventoinnin perusteella on kaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisten arvojen tärkeät alueet ja niille on annettu kaavamääräyksiä ko. arvojen säilyttämiseksi.

### **5.1.2 Muut perusteet**

Rakentaminen on osoitettu alueelle maisema ja maaston muodot huomioon ottaen mahdollisimman yhtenäisenä, jolloin myös vapaan rannan osuudet ovat mahdollisimman pitkiä. Nimenomaan maaston muodoista johtuen rakennuspaikkojen sijoittelu ei ole täysin yhtenäinen, mutta maisemallisesti erittäin perusteltu. Maisemallisesti merkittävät rantakalliorinteet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

Maakuntakaavan mitoitusnormin mukaan laskettuna alueen laskennallinen rantarakennusoikeus on 24,3 – 34,8 loma-asuntoyksikköä. Maaston muodoista johtuen rakennuspaikkojen sijoittelu ei ole täysin yhtenäinen, jonka vuoksi alueelle on osoitettu laskennallisen rakennusoikeuden alarajan verran rakennuspaikkoja. Näin ollen kaavassa on huomioitu vapaan rannan määrä ja muodostuminen.

Kaavan laadinnan keskeisenä ajatuksena on, että alueella oleva luonnonsuojelualue tarjoaa rakennuspaikan omistajille arvokkaan luonnonympäristön niin, että saarella olevat loma-asukkaat voivat toiminnallaan edistää arvokkaiden luontoarvojen säilymistä.

### **5.1.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin**

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on tullut voimaan 1.4.2018. Niillä korvataan valtioneuvoston 30.11.2000 päättämät ja 1.3.2009 voimaan tulleet tarkistettut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Tietyistä valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainituista kohdista voidaan poimia ne, joilla kaavan voidaan todeta toteuttavan tavoitteita, vaikka alueen ei varsinaisia valtakunnallisia intressejä kohdistukaan.

Kaavalla edistetään osaltaan terveellistä ja turvallista elinympäristöä.

Rakentamisalueiden tuntumaan on jätetty riittävästi vapaa-alueita luonnonperintöä ja virkistyskäyttöä varten.

Alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu kaavassa ja niitä tullaan edistämään alueen käyttöön ja hoitoon liittyvillä ohjeilla.

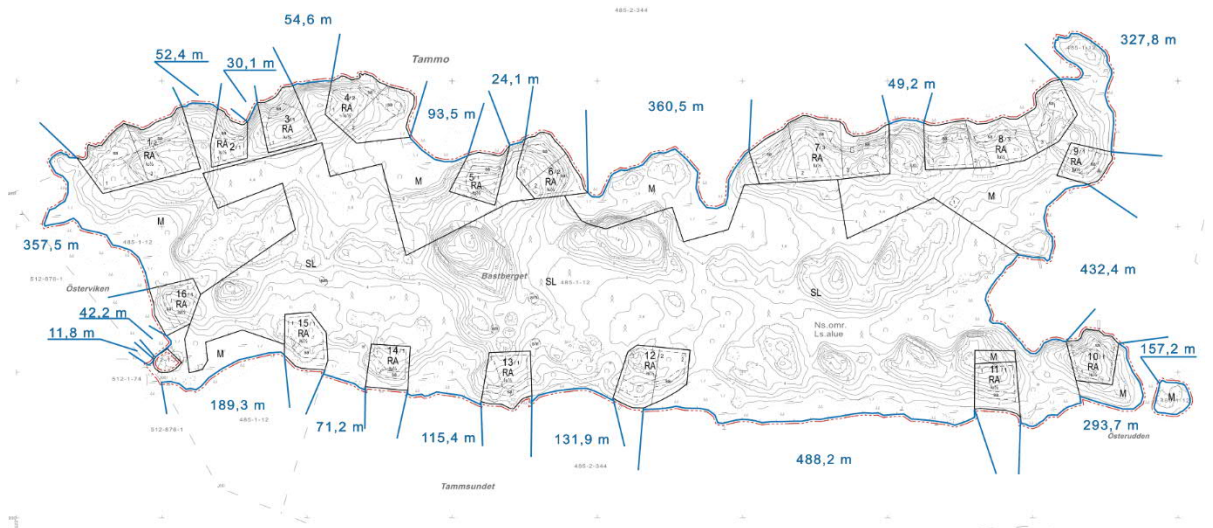
#### 5.1.4 Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen

Alueen kaavatilanteen mukaan loma-asumisen mitoitusta ohjaa alueella voimassa oleva maakuntakaava.

Kaava-alue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueella 1, jolla rantarakentamisen mitoituskriteeri on 7-10 lay/km ja muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä 40%.

Mitoitusrantaviivan ja maakuntakaavan mitoituskriteerin mukaan kiinteistön rantarakennusoikeus on 24,3 – 34,8 loma-asuntoyksikköä. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella. Rannan laadun ja rakennettavuuden sekä vapaan rannan riittävän muodostumisen ja alueen luontoarvojen perusteella ranta-asemakaavassa on osoitettu maakuntakaavan mitoituskriteerin alarajan mukainen määrä rakennuspaikkoja.

Kaava-alueen kaavan pohjakartan mukainen karttarantaviivan määrä on 5 100 metriä. Rakennuspaikkojen ulkopuolelle jäävän karttarantaviivan määrä on 3 280 metriä. Näin ollen vapaan rannan määrä karttarantaviivan määränä on 64 % koko kaava-alueen rantaviivasta. Alla olevassa kuvassa on esitetty kartalla vapaan rannan muodostuminen. Sen mukaan yli 100 metriä pitkien vapaan rannan osuuksien yhteispituus on 2 700 metriä, joka on 53 % koko kaava-alueen rantaviivasta.



**Kuva:** Vapaan rannan muodostuminen.

#### 5.1.5 Kaavan suhde yleiskaavoitukseen

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

#### 5.1.6 Kaavan suhde muihin kaavoihin

Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta muihin ranta-asemakaava-alueisiin.

## 5.2 ALUEVARAUKSET

### 5.2.1 Korttelialueet

**Loma-asuntojen korttelialueena (RA)** on osoitettu yhteensä 24 omarantaista tonttia.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on osoitettu Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella: Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 200 k-m<sup>2</sup> loma-asunnon. Lisäksi saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksen ja 25 k-m<sup>2</sup> vierasmajan sekä asumista palvelevia talousrakennuksia enintään 80 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 335 k-m<sup>2</sup>. Sallitun kokonaiskerrosalan puitteissa rakennuspaikalle voidaan rakentaa erillinen savusauna kerrosalaltaan enintään 15m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikat ja rakennusalat on tarkoin harkittu rakennettavuus, maasto, maisema ja luontoarvot huomioiden.

RA-korttelialueiden yhteispinta-ala on 9,66 hehtaaria, joka on 19,6 % kaava-alueen pinta-alasta.

#### Korttelialueiden yhteiset kaavamääräykset

- Tonttijako on ohjeellinen.
- Rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värytykseen.
- Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.
- Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman hyvin luontoon sopeutuvia, mielellään tummia materiaaleja ja värisävyjä. Rakennuksissa ei tule käyttää kirkkaita katemateriaaleja.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää.
- Rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevaan ympäristöön niin, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.
- Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +2,40 m N2000 -järjestelmässä. Pitkien ja matalien lahtien päässä on lisättävä veden kallistumisesta aiheutuva lisä. Jos tarkempia laskelmia ei ole, käytetään arvoa 30 cm. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan voidaan edellä mainitusta poiketa.
- Jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelumääräysten ja ympäristönsuojeluvairanomaisen ohjeiden mukaisesti.
- Kiinteistön jätehuollon järjestämistä koskevat yksityiskohtaiset määräykset annetaan kunnallisissa jätehuoltomääräyksissä.

### 5.2.2 Maa- ja metsätalousalueet

Saaren rakentamattomaksi jäävät luonnonsuojelualueen ulkopuoliset alueet on osoitettu **maa- ja metsätalousalueina (M)**. M-alueilla ei ole rakennusoikeutta lukuun ottamatta erikseen osoitettua ohjeellista alueen osaa, jolle saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> luonnonsuojelualueen huoltoa palvelevan talousrakennuksen.

M -alueen pinta-ala on 12,47 hehtaaria, joka on 25,3 % kaava-alueen pinta-alasta.

### 5.2.3 Suojelu

Alueella oleva yksityismaiden luonnonsuojelualue (Tammon luonnonsuojelualue, YSA207775) on osoitettu **luonnonsuojelualueeksi (SL)**.

SL -alueen pinta-ala on 27,14 hehtaaria, joka on 55,1 % kaava-alueen pinta-alasta.

**Luo -alueen osana** on osoitettu Metsälain 10 §:n tarkoittama erityisen arvokas elinympäristö (avokallioalue).

**SM -alueen osana** on osoitettu arkeologisen inventoinnin perusteella todetut muinaisjäännökset. Osa-alueetta koskee seuraava kaavamääräys: *Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.*

#### 5.2.4 Liikenne

Alue sijaitsee saarella, jossa ei ole teitä. Alueen rakennuspaikoille kuljetaan rakennuspaikkojen omien rantojen kautta. Luonnonsuojelualueelle voi rantautua kaavan mukaisten rakentamisesta vapaiden rannanosien kautta. Saaren itärannalla on laituri kaavan mukaisella M-alueella, joka on yhteydessä luonnonsuojelualueeseen.

#### 5.2.5 Palvelut

Kaava ei sisällä palveluvarauksia. Loma-asumisen tarvitsemat lähimmät kauppa- ym. palvelut ovat Paraisten keskustassa.

#### 5.2.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Rakennuspaikkojen jätehuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelumääräysten ja ympäristönsuojeluviranomaisten ohjeiden mukaisesti.

Kiinteistön jätehuollon järjestämistä koskevat yksityiskohtaiset määräykset annetaan kunnallisissa jätehuoltomääräyksissä.

### 5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

#### 5.3.1 Ympäristövaikutukset

Kaavan toteuttamisen myötä alueelle tulee 24 uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Rakennuspaikat on osoitettu rakentaminen, käyttö, maasto, maaperä, rannan laatu ja vapaan rannan muodostuminen huomioiden. Mitoitusrantaviivan ja maakuntakaavan mitoitusnormin mukaan kiinteistön rantarakennusoikeus on 24,3 – 34,8 loma-asuntoyksikköä. Mm. rannan laadusta ja vapaan rannan määrän muodostumisesta (maakuntakaavan suunnittelumääräys) johtuen kaavalla osoitetaan rakennuspaikkoja em. rantarakennusoikeuden mitoituksen alarajan mukainen määrä.

Rakennuspaikkojen käytön aiheuttama vesistökuormitus ei ole merkittävä, koska alueelle on toteutettava asetuksen mukaiset vesihuoltoratkaisut.

Veneliikenne lisääntyy jonkin verran. Lähiympäristön kokonaisrakentamistilanne huomioiden kaavan mukaisen loma-asunnon rakennuspaikkojen lisäys ei ole kovin paljon.

Kaava-alueella oleva yksityismaiden luonnonsuojelualue on osoitettu kaavassa luonnonsuojelualueena. Tälle alueelle on kaavan laadinnan aikana laadittu luonnonhoitosuunnitelma, jota voidaan täydentää ja tarkistaa kaavan laadinnan aikana.

*Pikkuapolloperhoselle elintärkeän pystykiurunkannukseen liittyen 2019 tehdyssä luontoselvityksen raportissa todetaan seuraavaa: Pikkuapolloperhoselle elintärkeän pystykiurunkannuksen määrä on saarella vähintäänkin yhtä suuri kuin kevään 2012 inventoinnissa. Lajia kasvaa lähes kaikkialla saaren eteläosissa ja saarella on useita satoja yksilöitä käsittäviä kasvustoja. Lajia esiintyy vähäisessä määrin myös tonttien 1-2, 3, 5, 6-8, 21 ja 22 alueella. Saaren pystykiurunkannus populaatiosta nämä muodostavat vain muutaman prosentin. Tonttien rakentaminen ei uhkaa pikkuapollon toukan ravintokasvin elinmahdollisuuksia.*

Edellä todetun perusteella voidaan todeta, että alueen ympäristöarvot on huomioitu kaavan laadinnassa rakennuspaikkojen sijoittelulla. Pystykiurunkannuksen oleminen em. tonteilla voidaan huomioida rakennusten sijoittelussa suunnittelu ja lupavaiheessa.

Saaren ottamisella osittain loma-asumiskäyttöön voidaan myös edistää saaren luontoarvojen säilymistä. Saarella olevat loma-asujat voivat pitää huolta luontoarvoista esim. laadittavan ohjeistuksen myötä.

### **5.3.2 Vaikutukset lähialueisiin**

Uudet rakennuspaikat on sijoitettu niin, että ne eivät ole naapuritilojen nykyisten loma-asuntojen vieressä eikä vaikutuspiirissä.

### **5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon**

Alue sijaitsee saarella, jossa ei ole teitä. Alueen rakennuspaikoille kuljetaan veneellä rakennuspaikkojen omien rantojen kautta. Tämä lisää jonkin verran veneiden säilytyspaikkojen tarvetta mantereella. Tässä asiassa alue tukeutuu Paraisten alueen tarjontaan ja palveluihin.

### **5.3.4 Taloudelliset vaikutukset**

Rakentamisen aikana paikallisten rakennus-, huolto- ym. palvelujen kysyntä lisääntyy jonkin verran. Kunnan kiinteistöverotulot kasvavat 24 lomarakennuspaikan kiinteistöveron verran.

### **5.3.5 Muut vaikutukset**

Kaavalla ei voida katsoa olevan muita vaikutuksia.

## **5.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

Kaavamerkinnot ja -määräykset todetaan kaavakartan yhteydessä. Erillisiä rakentamistapaohjeita ei ole laadittu.

## **5.5 NIMISTÖ**

Kaavan nimistö perustuu muutettavan kaavan nimistöön sekä Maanmittauslaitoksen kiinteistötietorekisteriin ja maastokartan paikan nimiin.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Kaavan laadinnan aikana Tammon kiinteistön maanomistaja on selvittänyt ja selvittää sekä suunnittelee rakennussuunnittelijan kanssa tonttien rakentamiseen liittyviä asioita. Kiinteistön omistaja selvittää ja on selvittänyt rakentamisesta vapaiden alueiden hoitosuunnitelman laatimista tiedoksi ja ohjeeksi tuleville tontinomistajille.

### 6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan mukainen kaavan toteuttaminen tapahtuu Tammon kiinteistön maanomistajien aikataulun ja tavoitteiden mukaisesti.

Turussa 2.6.2021, 23.11.2022  
Sweco Infra & Rail Oy

Petri Hautala  
maanmittausinsinööri

## 7 LIITTEET JA TAUSTA-AINEISTOT

### Liitteet:

**Liite 1:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Tausta-aineistot:

**Aineisto 1:** Paraisten Tammon luontoselvitys, 2004

**Aineisto 2:** Paraisten Tammon saaren luontoselvitys 2011

**Aineisto 3:** Tammon saaren pikkuapollonselvitys, 2012, Paraisten kaupunki

**Aineisto 4:** Tammon saaren ranta-asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2019

**Aineisto 5:** Arkeologinen inventointi 2019

**Aineisto 6:** Luonnonsuojelualueen luonnonhoitosuunnitelma