

TENNÄS, SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA



Tiedotus aloittamisesta	08.06.2022
Rakennus- ja ympäristölautakunta	25.01.2023 § 10
Julkisesti nähtävillä	17.03-17.04.2023
Kaupunginhallitus	XX.XX.202X § XX
Kaupunginvaltuusto	XX.XX.2020 § XX

25.11.2022

tark. 12.06.2023

PARAINEN

TENNÄS, SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA
SELOSTUS



ARKKITEHTITOIMISTO TARMO MUSTONEN OY
PEURANKATU 6, 20760 PIISPANRISTI 02-2424 963

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PARAISTEN KAUPUNKI, TENNÄS
SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA
Kaavatunnus 44522022004
Ehdotus 25.11.2022

Ranta-asemakaava koskee:
Parainen, Tennäs, tilaa 445-512-1-47

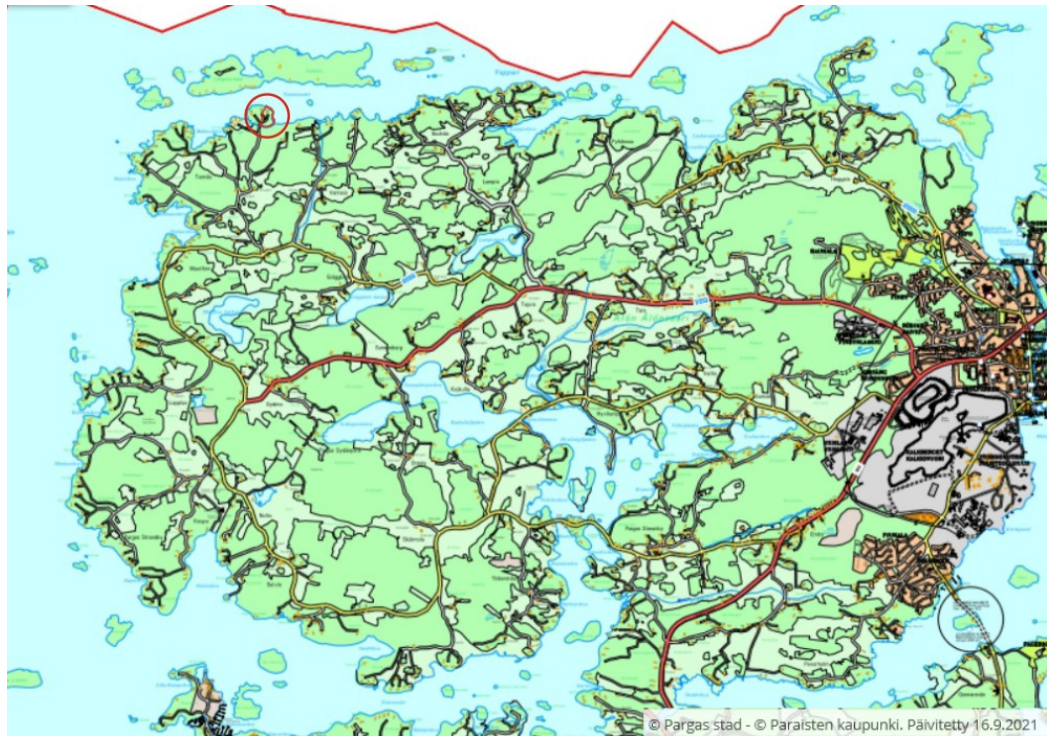
Ranta-asemakaavalla muodostuu:
Solsidan ranta-asemakaavan kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kaavan laatija:
Tarmo Mustonen
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy
Lehmustie 27 A 16-17, 20720 Turku
02-24 24 963, etunimi.sukunimi@ark-mustonen.fi

Kaavoituksen yhteyshenkilö:
Suunnittelija Anni Räsänen
040 488 5917, etunimi.sukunimi@parainen.fi
Paraisten kaupunki, Rantatie 28, 21600 Parainen
Puh.02-45 85 700, parainen@parainen.fi
www.parainen.fi

- Vireilletulosta on ilmoitettu 8.6.2022
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineisto sekä 19.05.2022 päivätty ranta-asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 8.6.2022
- Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi 25.11.2022 päivätyn ehdotuksen 25.01.2023 § 10.
- 25.11.2022 päivätty ranta-asemakaavaehdotus nähtävänä 17.3.-17.4.2023
- Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi 25.11.2022 päivätyn ehdotuksen tark. 00.00.2023 00.00.2023 § xxx.
- Kaupunginhallitus hyväksyi 00.00.202x päivätyn ranta-asemakaavan 00.00.2023 § xxx.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi 00.00.202x päivätyn ranta-asemakaavan 00.00.2023 § 000.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kuva 01. Suunnittelualueiden sijainti

Ranta-asemakaava laaditaan kartassa osoitetulle tilalle 445-512-1-47. Suunnittelualue sijaitsee Paraisilla Tennäsissä noin yhdeksän kilometriä linnuntietä luoteeseen Paraisten keskustasta. Alueella on yksi asuinrakennusta talousrakennuksineen.

Suunnittelualueen koko on n. 2,67 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Solsidan ranta-asemakaava.

Ranta-asemakaavassa alueelle on sijoitettu loma-asuntoja maakuntakaavan mitoituksen mukaisesti maasto ja maisema huomioiden.



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	10
3.1.4 Maanomistus	15
3.2 Suunnittelutilanne	15
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	15
Maakuntakaava	15
Yleiskaava / osayleiskaava	18
Asemakaava	18
Rakennusjärjestys	18
Rakennuskielto.....	18
Pohjakartta.....	18
3.3 Kaava-alueita koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
Kantatilaselvitys.....	18
Luontoselvitys	19
Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, Suomen ympäristökeskus 2014	21
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.2.1 Osalliset	22
4.2.2 Viranomaisyhteistyö	22
4.3 Tavoitteet	22
4.4 Asemakaavan vaikutukset	23
4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	23
4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	24
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1 Kaavan rakenne	25
5.1.1 Mitoitus.....	26
5.2 Aluevaraukset	26
5.2.1 Korttelialueet	26
5.2.2 Muut alueet	27



5.3 Kaavan vaikutukset	28
VE 0, nykytilanne.....	28
VE 1, ranta-asemakaavaehdotus 23.09.2022.....	29
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	30

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

01 A, B	Asemakaavakartta ja -merkinnät
02	Havainnekuva
03	Analyysikartta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
Vastineluettelo	
Tilastokaavake	

1.6 Kaavan taustaselvitykset

Aluetta koskevat mm. seuraavat selvitykset:

- Emätilaselvitys, Maanmittauslaitos 2022
- 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 Solsidanin ranta-asemakaava, alueen luontoarvojen perusselvitys 2021. Suomen Luontotieto Oy 10/2021, Jyrki Matikainen
- Selvitys päärakennuksen kunto-ongelmista, Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy 5/2022



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Vireilletulosta on ilmoitettu 8.6.2022
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineisto sekä 19.05.2022 päivätty ranta-asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 8.6.2022
- Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi 25.11.2022 päivätyn ehdotuksen 25.01.2023 § 10.
- 25.11.2022 päivätty ranta-asemakaavaehdotus nähtävänä 17.3.-17.4.2023
- Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi 25.11.2022 päivätyn ehdotuksen tark. 00.00.2023 00.00.2023 § xxx.
- Kaupunginhallitus hyväksyi 00.00.202x päivätyn ranta-asemakaavan 00.00.2023 § xxx.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi 00.00.202x päivätyn ranta-asemakaavan 00.00.2023 § 000.

2.2 Ranta-asemakaava

Rantakaava-alueen pinta-ala on n. 2,67 ha. Kaava-alueelle sijoittuu yksi kortteli, muu alue on maa- ja metsätalousaluetta.

Loma-asuntojen korttelialuetta RA-1 on yhteensä 1,1816 ha ja maa- ja metsätalousaluetta M-1 1,4891 ha.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 670 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 Paraisten Tennäsissä. Alue on kanavalla erotetun pienen saaren itäosa.



Kuva 02. Ilmakuva alueelta

Alue on pääosin metsäistä ja kallioista ranta-aluetta. Kaakkoiskulma ja eteläosa ovat alavaa, savikon päällä kasvavaa nurmikkoa.



Kuva 03. Länsirannan kulkuväylää korkean veden aikana



Kuva 04. Eteläosan hoidettu nurmialue. Kuva Jyrki Matikainen.

Suunnittelualueen rannat ovat itä- ja kaakkoisosassa alavia ja siksi alttiita kuvan 3. mukaiseen tulvimiseen.



Kuva 05. Näkymä rannalta päärakennusta kohti

Alavan rantaosuuden jälkeen maasto nousee koillisessa ja idässä nopeasti. Päärakennus on noin 8 mpy-tasolla ja kaava-alueen korkein kohta noin 13 mpy.



Kuvat 06. ja 07. Alueen maastoa

Alueen puusto on pääasiassa sekametsää.



Luonnonolot ja kasvillisuus



Kuva 08. Metsäaluetta. Kuva Jyrki Matikainen



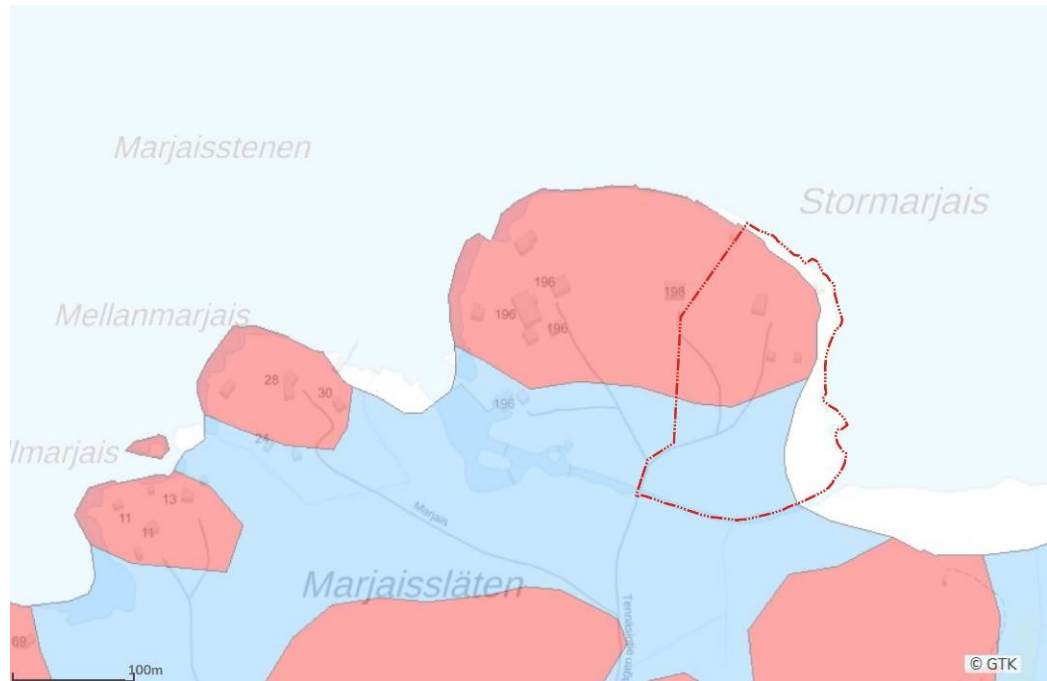
Kuva 09. Päärakennukselta saunarakennukselle päin.

Luonnonolot ja kasvillisuus on selitetty tarkemmin kohdassa 3.3 Luontoselvitys.

Luonnonsuojelu

Tutkimusalueella ei ole Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, eikä Metsälain 10 § tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Maaperä



Kuva 10. Alueen maaperä (Maankamara-palvelu)
 (sininen= savi, punainen= kalliomaata)

Alueen pohjoisosan maaperä on kalliota ja eteläosa savikkoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella ei ole tällä hetkellä vakituista asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee haja-asutusalueella suhteellisen hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Asuminen

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

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut löytyvät Paraisten keskustasta.

Työpaikat

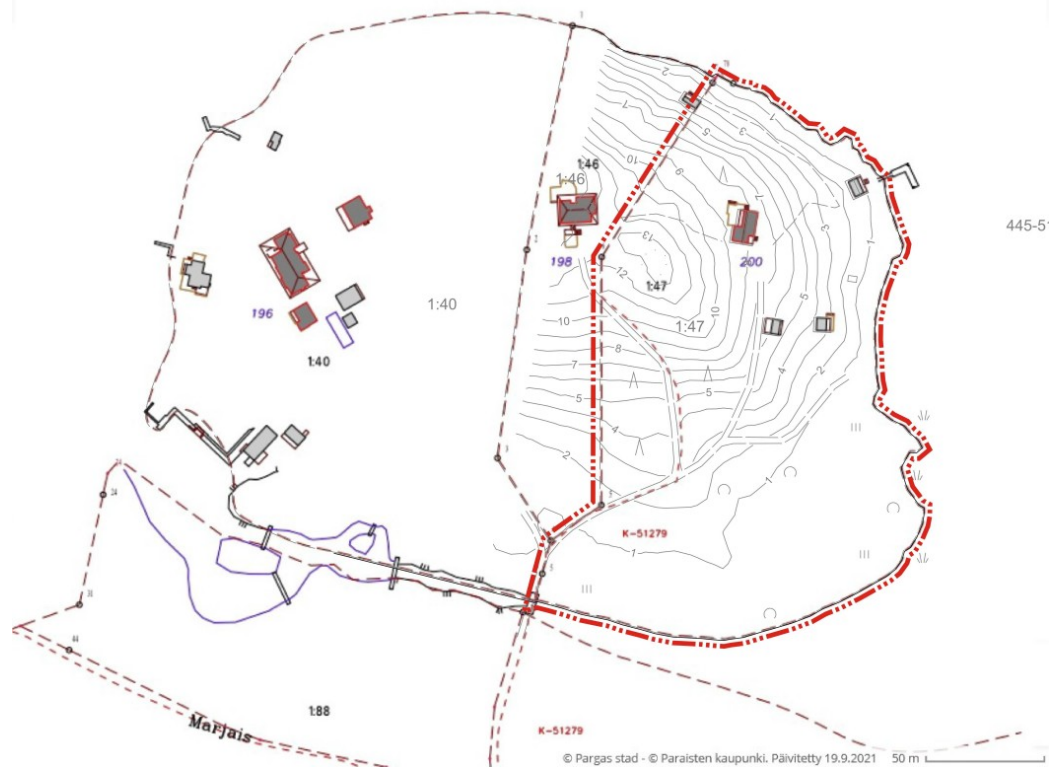
Alueella ei ole työpaikkoja.

Liikenne

Alueelle tulee kapeahko sorapintainen Tennäsentie etelästä. Tie on päättävä, joten liikenne on vähäistä. Kanavan kohdalla on lukittu portti.

Rakennuskanta

Kaava-alueella on yksi kesäasuntorakennus, sauna, vierasmaja ja varasto. Kesäasunto on ollut käyttämättömänä vuosia homeongelman vuoksi.



Kuva 11. Rajat ja rakennuskanta. Paraisten kaupunki.



Kuva 12. Päärakennus

Alueen päärakennus on vuodelta 1952, arkkitehti Totti Sora. Museon informaatioportaalissa huvilarakennus on luokiteltu rakennustaiteellisesti arvokkaaksi. Rakennuksen tontista mainitaan, että se on lohkottu Vestergårdista ja että rakennus on todennäköisesti alkuperäisessä asussaan.

Kaavaluonnosvaiheessa rakennuksen kunnosta ja korjaamismahdollisuuksista laadittiin selvitys, Selvitys päärakennuksen kunto-ongelmista, Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy 5/2022:

Kiinteistön lomarakennus on rakennettu vuonna 1952, suunnittelijana arkkitehti Totti Sora. Rakennus edustaa tyyllisesti 1950-luvun romanttillisävytteistä modernismia. Rakennus on loivatiiliharjakattoinen, roiskerapattu kesähuvilarakennus. Pehmeyttä rakennukseen tuovat sydänkoristeiset ikkunaluukut, kattoerien päiden muotoilu, liuskekilvatoitus sisäänkäynnissä ja rakennusperinteestä ammentava ulko-ovi. Modernin arkkitehtuurin tyyllilajistoon kuuluvia detaljeja ovat kulma- ja erkkeri-ikkunat. Rakennus ei edusta suunnittelijan töiden parhaimmista.

Rakennus ei istu maastoon kovin hyvin, meren puolelle jää korkea sokkeli ja rakennusmassa on kömpelö. Klassillistyyllisestä arkkitehtuurista tunnettu Turun kaupunginarkkitehti Sora kuoli vajaa kolme vuotta rakennuksen valmistamisen jälkeen.

Rakennus on kärsinyt sisäilma- ja kosteusongelmista nykyisen omistajan koko hallinnassa oloajan, vuodesta 1964. Rakennuksen sisätiloissa on voimakas, tynpeä kosteusvaurioituneen ja homehtuneen rakennuksen haju.



Rakennus on sijoitettu maastoon pitkä julkisivu rinteeseen suuntaisesti. Perustus on tehty valamalla perusmuuri kauttaaltaan kiinni kallioon. Ylärinteeltä valuva vesi päätyy kallionpintaa pitkin rakennuksen pitkälle, rinteentuoleiselle perusmuurille kastellen sen. Kosteus nousee perusmuurista kapillaarisesti seinärakenteeseen.

Seinärakenteena roiskerappauksen alla on 50 mm:n Toja-levy. Levyn alla on puurunko ilman eristettä. Seinän sisäpinnassa on maalattu karkeapintainen Halltex-levy. Ylärinteen puolen perusmuurista nouseva kosteus on vaurioittanut puulastusta ja sementistä valmistettua Toja-levyä.

Rakennuksen katteena on käytetty Kupittaan Savi osakeyhtiön valmistamaa kaksikouruista savikattokankitiiltä. Katto on vuotanut useasta kohdasta. Aluskatteena käytetty kattuhuopa lienee menettänyt vedeneristyskykynsä. Pakkasrapautuneita kattotiiliä on ajansaatossa vaihdettu ehjiin. Katon kosteusvaurioiden todennäköisin pääsyy on liian loiva kattokaltevuus. Kattokaltevuus alittaa kankikattotiilin minimikattokaltevuuden 18 astetta.

Rakennuksen sisätiloista on portaallinen käynti kellariin, jossa on vedenjako mm. viereiselle saunarakennukselle. Kellarin lattialla on jatkuvasti vettä, pahimmillaan n. 40-50 cm. Kellari sijaitsee sisäänvedetyn parvekesyvennyksen kohdalla. Parvekesyvennyksen vedeneristys on puutteellinen ja se aiheuttaa kosteusvaurioita kellaritilan kattoon.

Rakennuksen rakennustaiteelliset ja -historialliset arvot ovat suhteellisen vähäisiä. Rakennus on kauttaaltaan kosteusvaurioitunut useiden rakennusvirheidensä vuoksi. Perustavaa laatua olevat rakennusvirheet koskevat sekä ala- ja yläpohjaa että ulkoseiniä eikä niitä voi korjata rakennusta purkamatta.



Kuva 13. Vierasmaja ja talousrakennus

Muuta rakennuskantaa alueella on vierasmaja, joka on rakennettu vuonna 1988 sekä hirsirakenteinen rantsauna vuonna 1954.



Kuva 14. Rantsauna

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 15. Ote Varsinais-Suomen Maakuntakaavastayhdistelmästä



Varsinais-Suomen maakuntakaava yhdistelmä

Vahvistetut/hyväksytyt maakuntakaavat Varsinais-Suomessa:

E18-moottoritien vaihemaakuntakaava, vahvistuspäätös 25.9.2002 (korvautunut Salon seudun maakuntakaavalla)

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava, vahvistuspäätös 23.8.2004

Salon seudun maakuntakaava, vahvistuspäätös 12.11.2008

Salo-Lohja -oikoradan vaihemaakuntakaava, vahvistuspäätös 4.12.2012

Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat, vahvistuspäätös 20.3.2013

Tuulivoimavaihemaakuntakaava, vahvistuspäätös 9.9.2014

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018

Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava, hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (LAVMK) Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi lom asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi 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.

Mitoitus

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

Suunnittelualueen todellinen rantaviivan pituus on noin 450 m, suoristettuna 414 m.



Kuva 16. Suoristetun rantaviivan kertoimet

Suoristetun rantaviivan 414 m kertoimet ovat seuraavat:

- 202 m etäisyys vastarannalle yli 300 metriä kertoimella 1,0, laskennallinen rannan pituus 202 m
- 31 m etäisyys vastarannalle 200-300 metriä kertoimella 0,75, laskennallinen rannan pituus 23 m
- 18 m etäisyys vastarannalle 100-200 metriä kertoimella 0,50, laskennallinen rannan pituus 9 m
- 163 metriä, jolla etäisyys vastarannalle alle 100 metriä kertoimella 0,25, laskennallinen rannan pituus 41 m.
- Yhteensä kertoimilla (etäisyys vastarannalle) tarkistetun suoristetun laskennallisen rantaviivan pituus on $(202+23+9+41)$ 275 m.

Rakennusoikeuden määrään vaikuttaa rannan kokonaismäärä ja loma-asuntojen määrää rantaviivakilometriä kohden (lay/km) kuvaavan mitoitusluvun tulkinta kyseisellä suunnittelualueella. Noudatettava mitoitusaso kussakin tapauksessa on neuvottelun tulos, missä lähtökohtana on rannan rakennettavuuden arviointi mitoitusvyöhykkeen keskimääräiseen rannan laatuun verrattuna. Joissain tapauksissa suunnittelun kohteena olevan rannan laadusta johtuvaa 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, 275 m (oikaistu ja kertoimilla korjattu), antaa näin kokonaismääräksi 2-3 loma-asuntoa (1,9-2,8). Rakentamiseen käytettävän rannan pituus saa olla enintään 165 m ja vapaata yhtenäistä (vähintään 100 m:n jaksoissa) rantaa tulee olla vähintään 110 m.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Paraisten rakennusjärjestys on Kaupunginvaltuuston 12.05.2020 hyväksymä ja astunut voimaan 26.06.2020.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Alueelle on laadittu 2021 maankäyttö- ja rakennuslain ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset täyttävä pohjakartta 1:2000 (Maanmittauspalvelu Pelto-Timperinen ky). Kartta on hyväksytty viranhaltijapäätöksellä 08.07.2021 nro 53, Paraisten kaupunki, kaupungingeodeetti Daniel Backman.

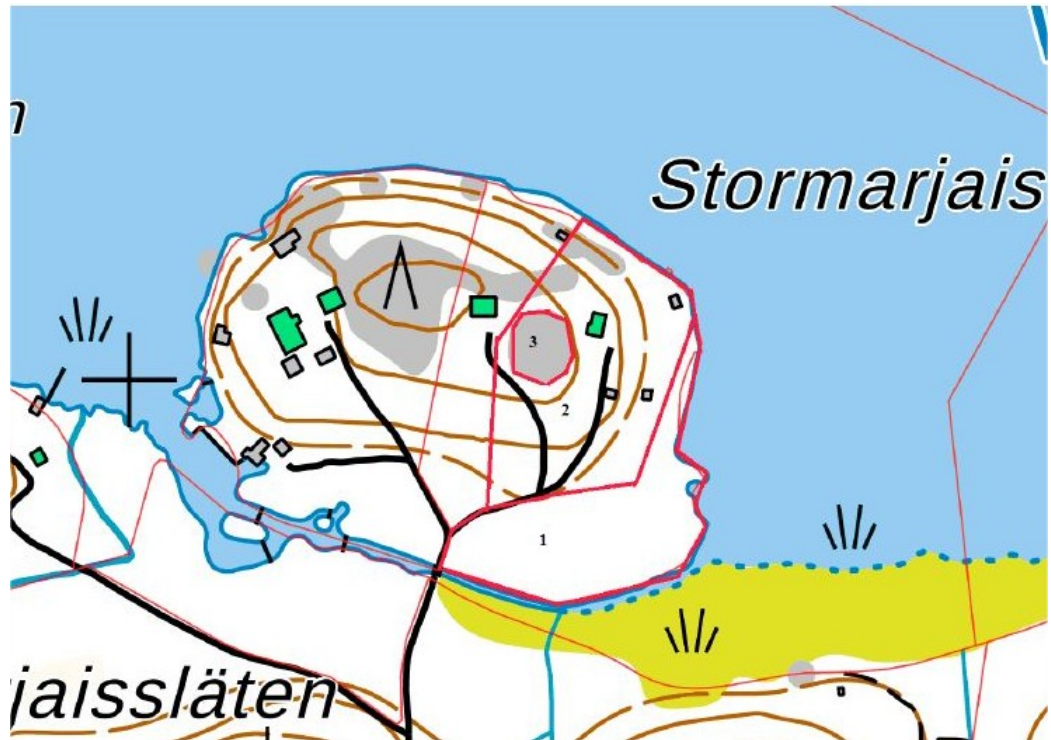
3.3 Kaava-alueita koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Emätilatilaselvitys

Kiinteistötunnus	Rekisteröintipv.	Koko.	Nimi
573-512-1-47 (X)	3.6.1965	1,98 ha	SOLSIDAN

Maanmittauslaitos on selvittänyt alueen kiinteistönmuodostumishistorian 2021. Emätila on muodostunut ennen 3.6.1965 eli ennen poikkileikkausajankohtaa 16.9.1969 eikä siitä ole lohkottu muita kiinteistöjä.

Luontoselvitys



Kuva 17. Luontoselvityksen lohkojako

Alueelle on laadittu luontoselvitys, Paraisten Solsidanin ranta-asemakaava, alueen luontoarvojen perusselvitys 2021. Suomen Luontotieto Oy 10/2021, Jyrki Matikainen.

Tutkimusalue

Tutkimusalue sijaitsee Paraisten pääsaaren eli Ålönsaaren luoteisosassa. Tutkittu tontti sijaitsee vesiuoman/kanaalin pääsaaresta erottavan pikkusaaren itäreunalla. Saari on rakennettu ja sinne johtaa silta etelänsuunnasta. Kasvi- ja maantieteellisesti alue kuuluu hemiboreaaliseen vyöhykkeeseen, jota myös tammivyöhykkeeksi kutsutaan. Tammivyöhykkeelle tyypillisiä ympäristöjä ovat jalopuulehdot sekä runsaslajiset niityt. Tutkimusalueella ei ole jalopuulehtoja eikä niittyjä, mutta yksittäisiä tammia (*Quercus robur*) alueella kasvaa.

Lohko 1

Alueen eteläosassa on laaja hoidettu nurmialue, joka rajautuu eteläosiltaan saarta kiertävään vanhaan uomaan. Nurmialueen kasvillisuus on heinävaltaista ja perusheinien lisäksi alkueräisestä merenrantojen lajistosta alueella kasvaa niukkana mm. ketohanhikkia (*Potentilla anserina*), rantamataraa (*Galium palustre*), luhtamataraa (*Galium uliginosum*) sekä matalanurmikkaa (*Poa subcaerulea*). Alueen idänpuoleisella reunalla kasvoi muutamia rantakukkia (*Lythrum salicaria*). Kulttuurilajeista maahumalaa (*Glechoma hederacea*) kasvaa nurmen seassa hieman runsaammin. Nurmialue rajautuu idänpuolelta kapeahkoon järviruokoreunukseen ilman suurruohoniittyvyöhykettä. Nurmi-

alueella ruokaili heinäkuun käynnillä kuusi valkoposkihanhipoikuetta (yhteensä 29 lintua). Osa aikuisista valkoposkihanhista oli sulkasadossa ja siten lentokyvyttömiä. Nurmialueella ruokaili myös juuri pesästä lähtenyt västäräkki-poikue ja alueella varoitteli toukokuun käynnillä rantasipi.

Lohko 2

Lohko käsittää rakennusten alueen ja rakennuksia ympäröivän metsäalueen, jota voisi luonnehtia puistometsäksi. Alueella kulkee polkuverkosto ja alueelta on poistettu tuulenkaadot ja muut lahopuut. Puusto koostuu varttuneista männyistä (*Pinus sylvestris*), rauduskoivuista (*Betula pendula*) ja muutamista kuusista (*Picea abies*) sekä yksittäisistä tammista. Alueella kasvaa muutama vanhempi kilpikaarnamänty. Aluspuustossa ja pensaskerroksessa kasvaa jonkin verran pihlajaa (*Sorbus aucuparia*) sekä katajaa (*Juniperus communis*). Alueella on myös muutamia tammen taimia. Metsätyyppi on mustikkatyyppin kangasta, jossa aluskasvillisuuden valtalajiston muodostavat mustikka (*Vaccinium myrtillus*), puolukka (*Vaccinium vitis-idaea*) ja metsälauha (*Feschampsia flexuosa*). Muutamien kohdin sananjalka (*Pteridium aquilinum*) muodostaa hieman laajempia kasvustoja. Hieman vaateliaampaan lajistoon kuuluu niukkana kasvava jänönsalaatti (*Lactuca muralis*). Polkujen reunoilla on muutamia kielokasvustoja (*Convallaria majalis*) ja myös ahomansikkaa (*Fragaria vesca*) kasvaa alueella. Lohkon 1 nurmialueen reunaan rajautuvalla alueella on pieni parin aarin kokoinen tervaleppäkuvio (*Alnus glutinosa*), jossa aluskasvillisuus on muuta aluetta rehevämpää. Aluskasvillisuuden valtalajina kasvaa mesiangervo (*Filipendula ulmaria*) ja muuhun lajistoon kuuluu mm. ranta-alpi (*Lysimachia vulgaris*).

Lohko 3

Metsäkuvion sisällä on pienialainen avokallioalue, jossa kasvaa jonkin verran ketolajistoa.

Lajistoon kuuluu niukkana kasvava kivikkoalvejuuri (*Dryopteris filix-mas*), aho-suolaheinä (*Rumex acetosella*), isomaksaruoho (*Sedum telephium*), kalliokieli (*Polygonatum odoratum*) ja metsälauha. Kallion reunalla kasvaa lehtoarhoa (*Moehringia trinervia*) ja kultapiiskua (*Solidago virgaurea*). Inventointiajan kohtana kallioalue oli hyvin kuiva ja kasvillisuus kulottunutta.

Pesimälinnustaselvitys

Alueelle tehty pesimälinnustaselvitys tehtiin kartoituslaskentamenetelmää käyttäen. Selvityksessä inventoitiin Lintudirektiivin liitteen I pesimälajit sekä kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) mainitut lintulajit. Peruslinnustoa ei inventoitu. Pesimälinnustaselvitys tehtiin 27.5 toteutetulla maastokäynnillä. Muiden käyntien yhteydessä tehdyt lintuhavainnot huomioitiin selvityksessä.

Alueella pesivät /havaitut Lintudirektiivin (Council Directive 79/409/ETY) liitteen I pesimälajit

Valkoposkihanhi (*Branta leucopsis*)

Laji ei pesi saarella, mutta emot poikasineen ruokailevat lohkon 1 nurmialueella. Heinäkuun käynnillä osa aikuista linnuista oli sulkasadossa ja lentokyyttömiä. Lähin lajin pesimäluoto sijaitsee saaren itäpuolella Tammon saaren ja Ålön saaren välisessä salmessa.

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

Västäräkki (*Motacilla alba*) (NT=silmälläpidettävä). 1-2 paria

Uhanalaisluokituksessa silmälläpidettäviin lajeihin luokiteltu västäräkki pesii saarella vähintään yhden parin voimin. Laji havaittiin linnustonselvityksen yhteydessä ja heinäkuun käynnillä I tehtiin poikuehavainto lohkon 1 nurmialueella. Laji viihtyy puoliavoimessa ympäristössä ja alueella on lajille sopivia pesäpaikkoja.

Muu linnusto

Ranta-asemakaava alueella ei pesi vesi- tai rantalintuja rantasiipiä lukuun ottamatta. Heinäkuun käynnillä alueella havaittiin harmaasieppopoikue ja alueelle ripustetuissa pöntöissä pesi sini- ja talitiaisia. Vesialueella havaittiin kalatiroja ja laji pesii alueen itäpuoleisella luodolla naurulokkiyhdyksunnassa.

Yhteenveto

Tutkimusalueella ei ole Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, eikä Metsälain 10 § tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Myöskään Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä ei alueella ole, kuten ei myös uhanalaisia luontotyyppisiä (Raunio 2008). Paraisien alueella ei esiinny ole liito-oravia, eikä alueen ranta- vyöhyke sovellu viitasammakoiden kutupaikaksi. Lepakoille sopivia talvehtimipaikkoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella ole. Lintudirektiivin liitteen I lajeista alueella havaittiin valkoposkihanhi, joka ei kuitenkaan pesi tutkimusalueella. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) mainituista lintulajeista alueella havaittiin västäräkki. Alueella ei ole perinnebiotooppeja, eikä vanhaan asutukseen viittaavaa kasvilajistoa havaittu. Haitallisia vieraslajeja (putkilokasvit) ei alueella ole.

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. aaltoiluvара.



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

Alueen päärakennuksen suojelustatuksesta on käyty neuvotteluja (Tarmo Mustonen ja Sara Tamsaari, Turun museokeskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ja kohteeseen on käyty tutustumassa 14.04.2022).

Kaavamerkintöjä sekä -selostusta on täydennetty Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnon johdosta.

4.3 Tavoitteet

Tavoitteena on sijoittaa alueelle loma-asuntoja maakuntakaavan mitoitus huomioiden, maisematilojen ja luontoarvojen säilyttäminen sekä riittävä käytökelpoisen vapaa rannan määrän turvaaminen. Vanha rakennuskanta säilytetään tarpeellisilta osin.

4.4 Asemakaavan vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta



Kuva 18. Solsidan ranta-asemakaava, luonnos 19.05.2022



Kuva 19. Solsidan ranta-asemakaava, luonnos, havainnekuva 19.05.2022

Alueelle laaditussa ranta-asemakaavaluonnoksessa 19.05.2022 alueelle sijoittuu yksi kortteli, jossa on kaksi rakennuspaikkaa. Muu osa alueesta jäi maa- ja metsätalousalueeksi.



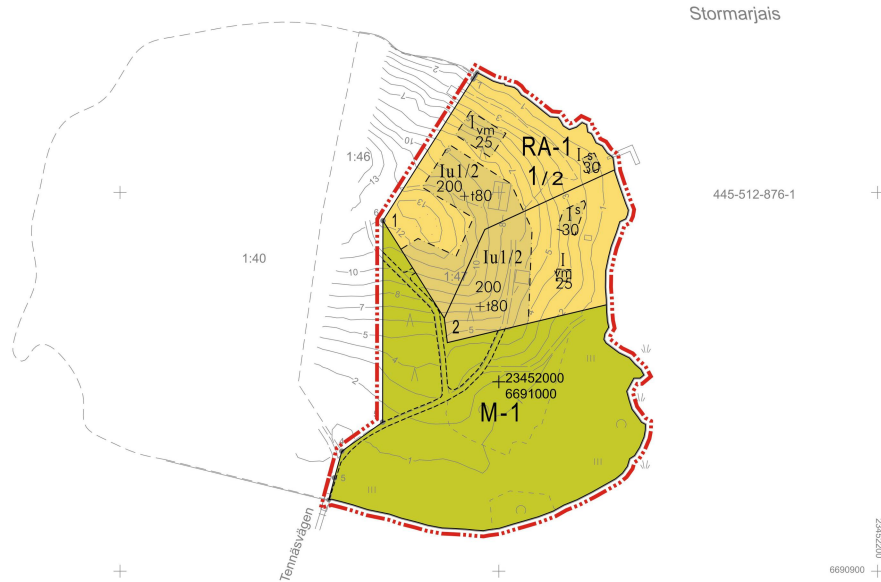
4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Vireilletulosta on ilmoitettu 8.6.2022
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineisto sekä 19.05.2022 päivätty ranta-asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 8.6.2022
- Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi 25.11.2022 päivätyn ehdotuksen 25.01.2023 § 10.
- 25.11.2022 päivätty ranta-asemakaavaehdotus nähtävänä 17.3.-17.4.2023
- Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi 25.11.2022 päivätyn ehdotuksen tark. 00.00.2023 00.00.2023 § xxx.
- Kaupunginhallitus hyväksyi 00.00.202x päivätyn ranta-asemakaavan 00.00.2023 § xxx.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi 00.00.202x päivätyn ranta-asemakaavan 00.00.2023 § 000.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaava, ehdotus 25.11.2022



Kuva 20. Solsidan ranta-asemakaava, ehdotus 25.11.2022

Alueelle sijoittuu yksi kortteli, jossa on kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Uusia rakennuspaikkoja näistä on yksi.

Rakennusalat on sijoitettu maastollisesti, maisemallisesti ja pienilmastollisesti suotuisiin paikkoihin. Uusien rakennuspaikkojen ranta-äkymät avautuvat koilliseen. Rakennusalat on rajattu siten, että loma-asunnot yhdessä talousrakennuksen ja saunojen kanssa voivat muodostaa pihapiirejä havainnekuvan mukaisesti. Saunoille ja vierasmajoille on annettu erilliset rakennusalat.



Kuva 21. Solsidan ranta-asemakaava, ehdotus 25.11.2022, havainnekuva



Päärakennusten etäisyys rannasta on yli 40 metriä ja uuden saunarakennuksen yli 15 metriä. Oleva saunarakennus ja vierasmaja jäävät paikoilleen ja niiden rakennusoikeus säilyy olemassa olevana.

Korkeusasemiltaan rakennusalat pää- ja talousrakennuksille sijoittuvat yli 4 m ja uusi saunarakennus yli 2 m korkeuskäyrän yläpuolelle.

Molempien rakennuspaikkojen pinta-ala on yli 5000 m².

Kaavaehdotusta on tarkistettu 12.6.2023 erinäisten määräysten osalta V-S ELY-keskuksen lausunnon johdosta.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,67 ha. Loma-asuntojen korttelialuetta RA-1 on yhteensä 1,1816 ha ja maa- ja metsätalousaluetta M-1 1,4891 ha.

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi loma-asuntorakennuspaikkaa.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 670 k-m², josta loma-asuntorakennuksilla 400 k-m², autosuoja-/talousrakennuksilla a/t 160 k-m², vierasmajoilla vm 50 k-m² ja saunarakennuksilla s 60 k-m².

Rannan oikaistusta pituudesta (275 m) on rakennettua 165 m (60 %). Vapaa osuus on 110 m (40 %), joka on yhtenä yhtenäisenä rannan osana.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

LOMA- JA MATKAILUALUEET

RA-1 Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon talousrakennuksineen.

Alueella on yksi loma-asuntojen korttelialue, jossa on kaksi rakennuspaikkaa.

Molemmilla rakennuspaikoilla on rakennusoikeutta loma-asunnolle 200 k-m² ja talousrakennuksille 80 k-m². Lisäksi vierasmajan rakennusoikeus on 25 k-m² ja saunarakennuksen 30 k-m².

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. Uusien rakennusalojen sijaintikorkeudet ylittävät raportin mukaisen rakentamisen minimikorkeuden.



Koko aluetta koskevat seuraavat erinäiset määräykset:

Korttelialueet tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakentaminen ja ympäristönhoito 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.

Asuin- ja talousrakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee hyödyntää puuta.

Rakennusten julkisivujen tulee olla maalattuja pääsääntöisesti joko mustalla tai punaisella värillä.

Rakennusten katteena tulee käyttää viherkattoa, mustaa tai tummanharmaata konesaumattua teräspeltikatetta tai huopakatetta. Päärakennusten rakennusalalla voidaan käyttää myös punaista tiilikatetta.

Rakennuksissa on tuotettava tai hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä ylijäämäenergiaa. Rakennuksen on suunniteltava energiatehokkaiksi.

Rakennuksissa on huomioitava aktiivisen ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.

Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

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

Eteläosa alueesta on maa- ja metsätalousaluetta.



5.3 Kaavan vaikutukset

Alueelle on laadittu ranta-asemakaavaehdotus, jossa on kaksi loma-asuntoa apurakennuksineen.

Vaihtoehtona on vertailtu alueen jättämistä kaavoittamatta (VE 0).

VE 0, nykytilanne

Aluetta ei kaavoiteta.

Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen

Ei vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Vaikutus rakennettuun ympäristöön

Lisärakentaminen alueella ei ole mahdollista.

Vaikutus luontoon

Ei vaikutusta luontoon.

Vaikutus ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja siihen sopeutumiseen

Ei merkittävää vaikutusta ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen.

Vaikutus maisemaan

Ei vaikutusta nykytilanteeseen.

Vaikutus liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ei muutosta nykytilanteeseen.

Vaikutus talouteen

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

Vaikutus virkistykseen

Ei vaikutusta nykyiseen virkistykseen. Koska sisäntulotie saarelle on varustettu portilla, alue on hyvin yksityisalueen tuntuinen, joten virkistyskäyttö muiden kuin asukkaiden osalta on vähäistä tai sitä ei ole lainkaan.



VE 1, ranta-asemakaavaehdotus 25.11.2022

Alueelle sijoittuu kaksi loma-asuntorakennuspaikkaa.

Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen

Ei merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

Vaikutus rakennettuun ympäristöön

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 mahdollisia kulumisvaurioita rakennusten pihapiirien lähistöllä.

Vaikutus ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja siihen sopeutumiseen

Ei merkittävää vaikutusta ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen. Kaavamääräykset kuitenkin vaikutuksiltaan auttavat VE 0:aan verrattuna ilmastonmuutoksen hillitsemisessä ja ilmastonmuutokseen sopeutumisessa.

Vaikutus maisemaan

Ranta-alueelle rakennettavat rakennukset näkyvät mereltä päin katsottaessa säästettävän puuston, sijoituksen ja maisemaan soveltuvien väritysten vuoksi vain hiukan. Rantamaisemakuva ei paljonkaan muutu.

Vaikutus liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ei suurta vaikutusta liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen. Alueella tai alueen lähellä on tekninen verkosto valmiina. Liikenteen määrä kasvaa hyvin vähän.

Vaikutus talouteen

Alueella tapahtuva rakentaminen sekä loma-asuminen vahvistavat paikallistaloutta. Kaupungin saaman kiinteistöveron määrä lisääntyy.

Vaikutus virkistykseen



Suurin osa alueesta on maa- ja metsätalousaluetta, jolloin normaali virkistyskäyttö näillä alueilla säilyy. Koska sisääntulotie saarelle on varustettu portilla, alue on hyvin yksityisalueen tuntuinen, joten virkistyskäyttö muiden kuin asukkaiden osalta on vähäistä tai sitä ei ole lainkaan.

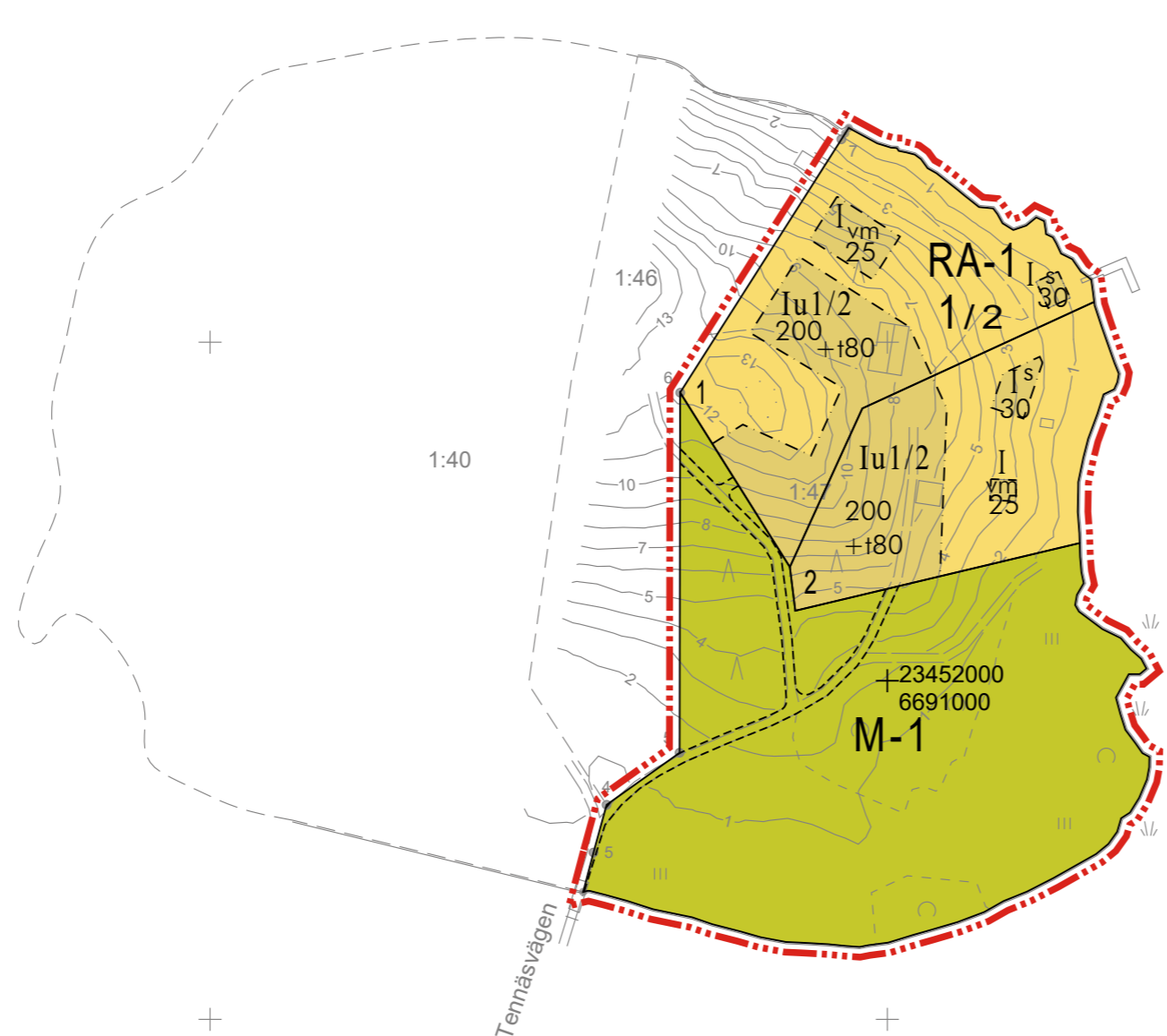
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaavan toteutus alkaa kaavan vahvistuttua.

tark 12.6.2023
Turku 25.11.2022

Tarmo Mustonen
Arkkitehti SAFA YKS 189
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy



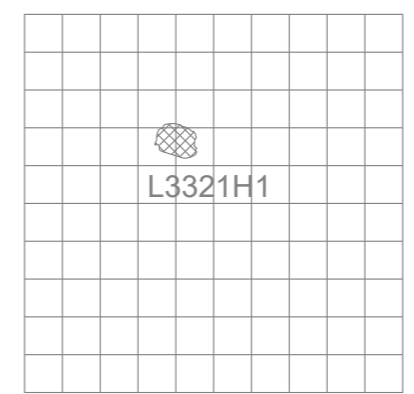
Stormarjais

445-512-876-1

Tennäsvägen

LEHDEN HISTORIA:
 Tekijänoikeuslain mukaan tämän kartografisen tuotteen osittainenkin jäljentäminen ja käyttäminen on muuhun kuin virkakäyttöön ilman kartanvalmistajan lupaa kielletty.
 © Antti Peltö-Timperi

Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka 3	1:2000	MAANMITTAUSPALVELU PELTO-TIMPERI KY
Kunta: PARAINEN Kiinteistö: 445-512-1-47		Ilmakuvaus: Stereokartoitus: Maastokartoitus: 2021
		Kartta hyväksytty: 08.07.2021 Paraisten kaupunki Daniel Backman
Koordinaattijärjestelmä GK23 Korkeusjärjestelmä N2000		Kartta täydennetty: Tulostettu: 13.07.2021



25.11.2022

01A

PARAINEN
 SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA /
 SOLSIDAN STRANDETALJPLAN
 EHDOTUS / FÖRSLAG

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
 TARMO MUSTONEN OY



25.11.2022

02

PARAINEN

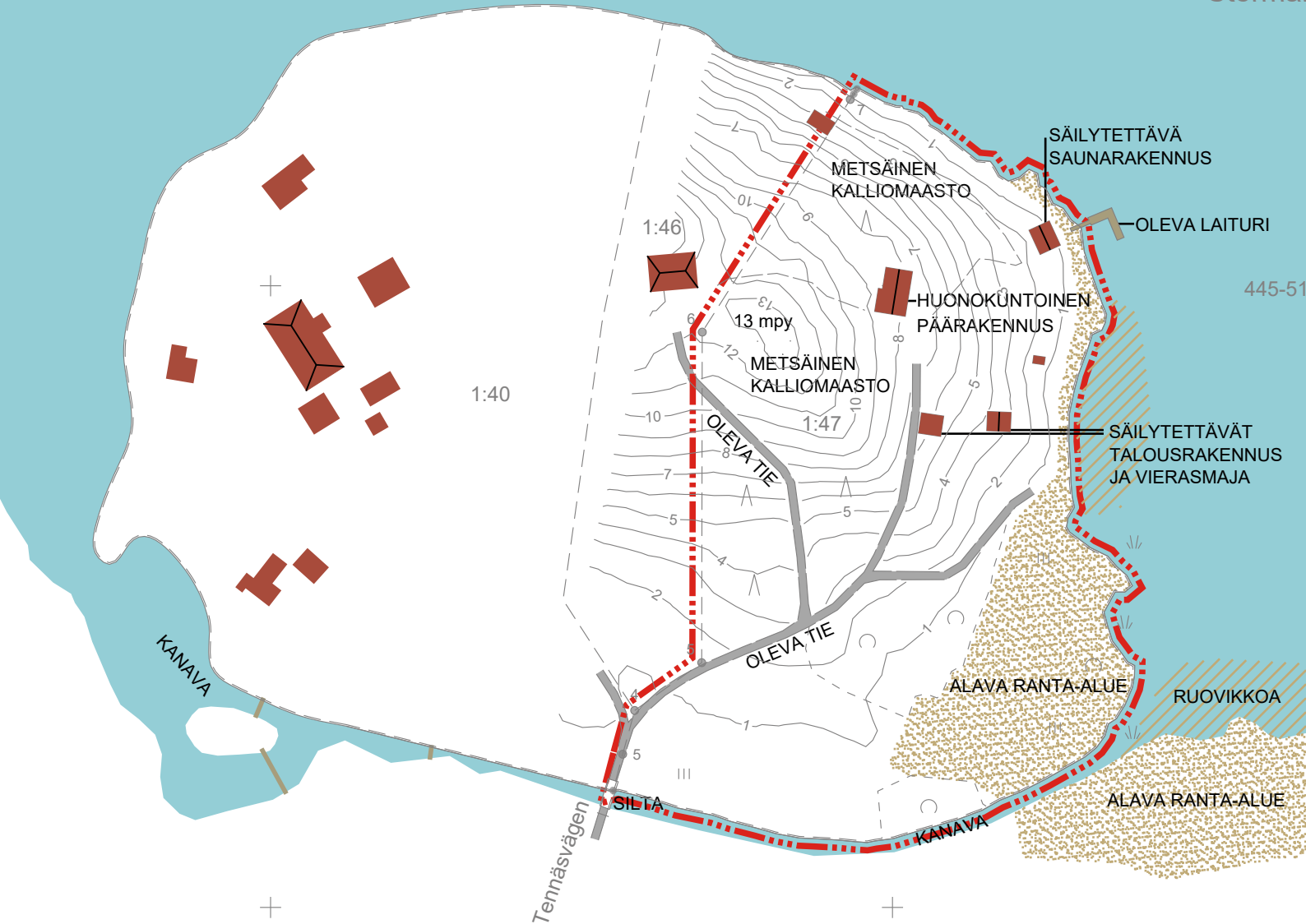
SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA /






SOLSIDAN STRANDETALJPLAN

HAVAINNEKUVA / ILLUSTRERANDE KARTA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



-  Oleva rakennus
-  Tie / kulkuväylä
-  Alava ranta-alue
-  Ruovikkoa
-  Vesialue

25.11.2022

03

PARAINEN
 SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA /
 SOLSIDAN STRANDDETALJPLAN
 ANALYYSIKARTTA / ANALYSKARTA

1:2000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY



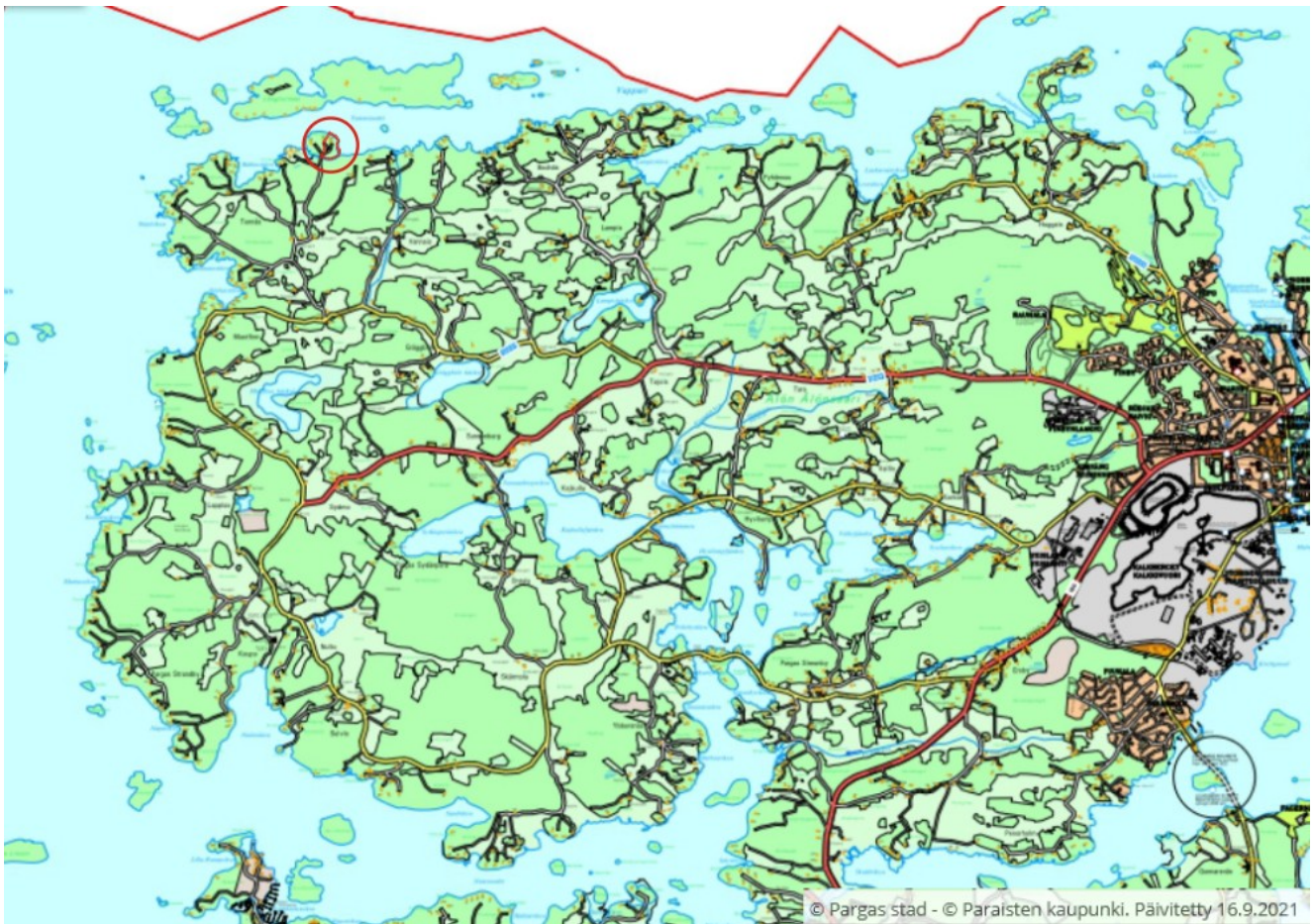
PARAINEN SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 19.05.2022
tark 25.11.2022

Aloite

Aloitteen on tehnyt maanomistaja.

Suunnittelualue



Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Paraisilla Tennäsissä noin yhdeksän kilometriä linnuntietä luoteeseen Parainen keskustasta. Ranta-asemakaava laaditaan tilalle 445-512-1-47. Suunnittelualueen koko on n. 2,67 ha.



Ilmakuva alueista

Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosin metsäistä ja kallioista ranta-alueita. Kaakkoiskulma on alavaa nurmikkoa. Alueella on yksi huvilarakennus, vierasmaja, talousrakennus sekä rannalla oleva iso saunarakennus. Alueelle saavutaan etelästä Tennäsiintietä pitkin.



Ranta-alueita korkean veden aikaan

Ranta-alueita vierasmajan edessä.



Näkymä päärakennukselta saunarakennukseen



Kuva kaakosta alueen keskiosan suuntaan

Kuva länsireunan kalliosta



Päärakennus

Alueella oleva päärakennus on rakennettu 1950-luvulla ja sen suunnittelijana on ollut arkkitehti Totti Sora. Rakennus on ollut vuosia poissa käytöstä terveydellisistä syistä. Alapohjasta nouseva kosteus on aiheuttanut homevaurioita.

Suunnittelutilanne

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä

Vahvistetut/hyväksytyt maakuntakaavat Varsinais-Suomessa:

E18-moottoritien vaihemaakuntakaava, vahvistuspäätös 25.9.2002 (korvautunut Salon seudun maakuntakaavalla)

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava, vahvistuspäätös 23.8.2004

Salon seudun maakuntakaava, vahvistuspäätös 12.11.2008

Salo-Lohja -oikoradan vaihemaakuntakaava, vahvistuspäätös 4.12.2012

Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat, vahvistuspäätös 20.3.2013

Tuulivoimavaihemaakuntakaava, vahvistuspäätös 9.9.2014

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018

Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava, hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysalueiden kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi 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.

Mitoitus

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

Suunnittelualueen todellinen rannan pituus, karttaviiva, on 451 m, oikaistu rannan pituus on 414 m ja kertoimilla (etäisyys vastarannalle) tarkistettuna 275 m.

Ranta-asemakaava

Alueella ei ole ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Paraisten rakennusjärjestys on Kaupunginvaltuuston 12.05.2020 hyväksymä ja astunut voimaan 26.06.2020.

Aluetta koskevat selvitykset

Alueelle on laadittu luontoselvitys, Paraisten Solsidanin ranta-asemakaava, alueen luontoarvojen perusselvitys 2021. Suomen Luontotieto Oy 10/2021, Jyrki Matikainen.

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 2021 maankäyttö- ja rakennuslain ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset täyttävä pohjakartta 1:2000 (Maanmittauspalvelu Pelto-Timperin ky). Kartta on hyväksytty viranhaltijapäätöksellä 08.07.2021 nro 53, Paraisten kaupunki, kaupungingeodeetti Daniel Backman.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa. Tilaan 445-512-1-47 on liitetty kesällä 2021 lunastettu vesijättömaa.

Kaavatyön tavoitteet

Tavoitteena on sijoittaa alueelle kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa ympäristö ja mitoitusperiaatteet huomioiden. Muu alue jää maa- ja metsätalousalueeksi.

Kaavatyön vaikutusten arviointi

Kaavatyön vaikutusten arvioinnissa vertailukohtana voidaan pitää sitä, että alueella ei tapahdu muutoksia. Tällöin rakentamista säätelee yleiskaava.

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 sähkönjakelu-yhtiö 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. Kaavan laatija valmistelee ehdotuksen hyväksytyn luonnoksen pohjalta

- Saatujen mielipiteitten jälkeen valmistellaan ranta-asemakaavaehdotus, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy nähtäville asetettavaksi.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavilta viranomaisilta lausuntoja nähtävilläolon yhteydessä

3. Lausuntojen ja mielipiteiden vuoksi tehdään mahdolliset muutokset ehdotukseen

- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu

4. Mielipiteet ja kaavoittajan vastineet niihin käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa

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.
- Lautakunta ehdottaa kaavan hyväksymistä kaupunginhallitukselle ja edelleen -valtuustolle.

8. Kaupunginhallitus hyväksyy ehdotuksen

9. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan

- 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 kirjaa-mo.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. 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:

Suunnittelija Anni Räsänen

Puh: 040 488 5917

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 16-17, 20720 Turku

02-2424 963

etunimi.sukunimi @ark-mustonen.fi

www.ark-mustonen.fi

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	V-S ELY
Asemakaavan tietojen täyttölomake	Täyttämispvm	25.11.22

Asemakaavan perustiedot					
Asemakaavan nimi			SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA		
			SOLSIDAN STRANDETALJPLAN		
Kunta	PARAINEN	Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero	445	Kunnan kaavatunnus		44522022004	
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm			
Kaava-alueen pinta-ala		2,6707	Uusi ak:n pinta-ala		2,6707
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
		0,5			2

Yhteenvedo aluevarauksista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut. k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	2,6707	100,0	670,0		2,6707	670,0
A yhteensä		0,0				
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	1,1816	44,2	670,0	0,00	1,1816	670
L yhteensä		0,0				
E yhteensä		0,0				
S yhteensä		0,0				
M yhteensä	1,4891	55,8	0,0	0,00	1,4891	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	0	0	0	0
asemakaava	0	0	5	0
muu	0	0	0	0

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	V-S ELY
Asemakaavan tietojen täyttölomake	Täyttämispvm	25.11.22

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA		
	SOLSIDAN STRANDEDETALJPLAN		
Kunta	PARAINEN	Ayk:n kaavatunnus	0
Kuntanumero	445	Kunnan kaavatunnus	44522022004
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	2,6707		670,0000		2,6707	670,0000

R yhteensä	1,1816	100,0	670		1,1816	670
RA-1	1,1816	100,0	670	0,06	1,1816	670

M yhteensä	1,4891	100,0	0		1,4891	0
M-1	1,4891	100,0		0,00	1,4891	

Asemakaavoituksen seuranta	Alueell. ympäristökeskus	V-S ELY
Asemakaavan tietojen täyttölomake	Täyttämispvm	25.11.22

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA		
	SOLSIDAN STRANDEDETALJPLAN		
Kunta	PARAINEN	Ayk:n kaavatunnus	0
Kuntanumero	445	Kunnan kaavatunnus	44522022004
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	25.11.22

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	SOLSIDAN RANTA-ASEMAKAAVA		
	SOLSIDAN STRANDETALJPLAN		
Kunta	PARAINEN	Ayk:n kaavatunnus	0
Kuntanumero	445	Kunnan kaavatunnus	44522022004
Hyväksymispvm	0		

Rakennussuojelu

	Suojeltujen rakennusten		Suojeltujen rakennusten muutos		
	lkm	Kerrosala k-m ²	lkm±	muut. k-m ² ±	
Suoj.rak.yht.					
suojellut rak.					
asemakaava					
muu					

VASTINELUETTELO

12.06.2023

Solsidan ranta-asemakaava

25.11.2022 päivätty ranta-asemakaavaehdotus nähtävillä 17.3. – 17.4.2023
Valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta jätetyt muistutukset ja lausunnot

Mielipiteen tai lausunnon jättäjä ja jättöaika	Osallisuusperuste	Muistutus tai lausunto	Vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskus 03.05.2023</p>	<p>Lausuntopyyntö 09.03.2023</p>	<p>Suunnittelualueella on ennestään yksi rakennuspaikka, jonka päärakennus on vuodelta 1952 ja joka on Totti Soran suunnittelema. Kohde on arvioitu rakennusinventointien yhteydessä paikallisesti arvokkaaksi ja sillä on rakennushistoriallista arvoa. Inventoinnin mukaan asuinrakennus on alkuperäisessä asussaan. Kaavan laadinnan yhteydessä päärakennuksen kunnosta on tehty selvitys. Rakennus on kaavaselostuksen mukaan kärsinyt pitkään sisäilma- ja kosteusongelmista, johtuen rakennusvirheistä.</p> <p>Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ei ole antamassaan lausunnossa edellyttänyt rakennukselle suojelumerkintää. ELY-keskus yhtyy vastuumuseon näkemykseen siitä, että rakennuksen korjaaminen edellyttäisi niin mittavia toimenpiteitä, että rakennuksen suojeluarvo menetettäisiin.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että ranta-asemakaavaa varten laadittu luontoselvitys on alueen ominaispiirteet huomioiden pääosin riittävästi huomioinut alueen luontoarvot.</p> <p>Puutteellista on kuitenkin, että luontodirektiivin liitteen II ja IV lajeja ei ole yleisesti luontoselvityksessä käsitelty, muutamaa poikkeusta lukuunottamatta. Samalla tavalla muuta uhanalaista lajistoa ei ole käsitelty, paitsi uhanalaisia putkilokasvilajeja. Osittain luontoselvityksen yhteenvedossa tehdään johtopäätöksiä eri luontoarvojen osalta, vaikka näitä ei ole muuten luonto-</p>	<p>Alueelta tehdyn linnustaselvityksen yhteydessä ei alueella havaittu lintudirektiivin liitteen pesimälajeja valkuposkikhanhea lukuun ottamatta. Lähiseudulla pesivät valkuposkikhanhet tuovat poikueensa ruokailemaan asemakaava-alueen eteläosan laajalle, pihanurmena hoidetulle alueelle. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) mainituista lintulajeista alueella pesiväksi tulkittiin västäräkki, josta tehtiin</p>

VASTINELUETTELO

12.06.2023

Solsidan ranta-asemakaava

		<p>selvityksessä käsitelty. Esimerkiksi lepakoiden osalta. Tästä syystä jää hie-man epäselväksi mihin osa johtopäätöksistä perustuu.</p> <p>Kaavahankkeen vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen ei ole kaavaselostuksessa arvioitu, mikä on syytä täyden-tää.</p> <p>Ilmastovaikutuksia yleisesti seuraa mm. rakentamatto-man metsämaan ottamisesta käyttöön ja rakennusten energiankulutuksesta. Maas-ton ja kasvillisuuden käsitte-lyllä ja rakentamisella on negatiivisia vaikutuksia luon-non monimuotoisuuteen sekä kunnan hiilinieluun ja hiilivarastoon.</p> <p>Kaavanvaikutusten arvioin-nissa tulee tuoda esiin sekä positiiviset että negatiiviset</p>	<p>poikuehavainto.</p> <p>Alueelta ei tehty detektoriha-vainnointiin perustuvaa lepak-ko selvitystä, koska alueelle suunniteltu rakentaminen ei kohdistu lepakoille tärkeille saalistusalueille. Alueella si-jaitsevissa rakennuksissa ei omistajien havaintojen mukaan ole lepakko-yhdyskuntia. Alueen lähiympäristön ruovikko-alueet ovat ympäristön puoles-ta lepakoiden suosimaa saalis-tusmaastoa, mutta näille alueil-le ei ole suunniteltu maankäyt-töä, kuten ruoppauksia.</p> <p>Direktiivilajeihin kuuluvista sirolampikorennoista, täplä-lampikorennoista tai lumme-lampikorennoista ei tehty eril-listä sudenkorento selvitystä.</p> <p>Maastonselvitysten aikana näitä havainnointiin rutiininomaisesti, mutta ilman havaintoa. Alueen rannat eivät ole näille lajeille optimaalista lisääntymisympä-ristöä, koska alueelta puuttuvat suojaiset lampareet, joissa sudenkorentojen lisääntymis-paikat tavallisesti sijaitsevat. Näistä lajeista ainakin sirolam-pikorentoa tavataan mm. Pa-raisten makeavesialtaalla.</p> <p>Alueella ei myöskään ole vii-tasammakoille kutupaikoiksi sopivia suojaisia lampareita. Lisäksi saari, jonne asema-kaava sijoittuu, on melko kuiva, eivätkä sammakot viihdy kesän saalistusaikana tämäntyyppi-ssä ympäristössä.</p> <p>Vaikutustenarviota täydenne-tään.</p>
--	--	--	--

VASTINELUETTELO

12.06.2023

Solsidan ranta-asemakaava

		<p>ilmastovaikutukset. Esimerkiksi uudisrakentaminen aiheuttaa aina huomattavan hiilipiikin.</p> <p>Kaavamääräyksiin on hyvä ohjata myös rakentamista ilmaston kannalta kestävämpään suuntaan. Kaavamääräyksissä onkin mm. edellytetty puuston ja kasvillisuuden säilyttämistä ja rakennusten sijoittamisesta maastoa pengertämättä, mikä on myös ilmastonäkökulmasta hyvä ratkaisu. Esimerkiksi seuraavien määräyksiin on kaavojen ilmatovaikutuksia kaavoissa pyritty lieventämään:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rakennusten tulee olla julkisivultaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. • Asuin- ja talousrakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee hyödyntää puuta. • Rakennuksissa on tuotettava tai hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä ylijäämäenergiaa. Rakennuksen on suunniteltava energiatehokkaiksi. • Rakennuksissa on huomioitava aktiivisen ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä ylälämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. • Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. 	<p>Kaavamääräyksiä täydennetään sekä rakennusmateriaalivaatimusten että aurinkoenergian hyödyntämisen ja siltä suojautumisen osalta. Maaperän kallioisuuden vuoksi vaatimusta välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ei sisällytetä määräyksiin. Hulevesien hallintaa koskevilla määräyksillä ei myöskään ole tarvetta koska kaava-alue on saarella.</p>
Varsinais-Suomen liitto	Lausuntopyyntö	Ei lausuntoa.	-
Caruna Oy	Lausuntopyyntö		
Turun museokeskus Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseo 20.04.2023	Lausuntopyyntö	Alueella pidettiin maastokatselmus kaavan laatijan, omistajan ja vastuumuseon edustajan kesken 14.4.2022. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan. Ansioituneen arkkitehti Totti Soran suunnittelema rapattu	-

VASTINELUETTELO

12.06.2023

Solsidan ranta-asetmakaava

		<p>huvila vaikuttaa sekä julkisivuiltaan että interiööritään hyvin rakennusaikaiset piirteensä säilyttäneeltä. Rakennuksessa on 1950-luvun rakentamiselle tyypillisiä piirteitä, kuten suuri kulmaikkuna ja liuskekivilaatitus sisäänkäynnin kohdalla, ja omaleimainen ilme esimerkiksi sydänkoristeisten ikkunaluukkujen johdosta. Rakennus ei lukeudu Totti Soran tuotannon merkittävimpiin kohteisiin, mutta sillä on kulttuurihistoriallista arvoa paikallisesti merkittävänä rakennuksena. Toisaalta rakennuksen korjaaminen vaikuttaa laaditun selvityksen perusteella johtavan uudisrakentamiseen verrattavaan toimenpiteeseen, jonka seurauksena rakennuksen suojeluarvot suurelta osin menetetäisiin. Tilanne on äärimmäisen valitettava, ja sen myötä alueellinen vastuumuseo ei edellytä suojelumerkintää rakennukselle. Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole omalta toimialaltaan muuta huomautettavaa ranta-asetmakaavaehdotuksesta.</p>	
--	--	---	--