

Solsidanin ranta-asemakaava Tennäsissä Paraisilla

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.01.2023 § 10

Valmistelija

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

Ranta-asemakaavan laatiminen kiinteistölle Solsidan 445-512-1-47 Paraisten Tennäsissä on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Alue sijaitsee Älönsaarella noin 9 km linnuntietä luoteeseen Paraisten keskustasta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,67 ha ja se sijoittuu yksityisessä omistuksessa olevalle maa-alueelle. Alueella on tällä hetkellä yksi päärakennus talousrakennuksineen. Ranta-asemakaavahankkeen tavoitteena on sijoittaa alueelle loma-asuntoja maakuntakaavan mitoituksen mukaisesti. Käytännössä kiinteistölle osoitetaan kaksi omarantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Kaavoitettavalla alueella ei ole voimassaolevaa yleiskaavaa. Maakuntakaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysalueeksi (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi myös mm. loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusvyöhykkeeseen 1, joka sallii 7-10 rakennuspaikkaa rantakilometriä kohden, mutta vapaan rannan osuus on oltava vähintään 40 %.

Kaavaa laativan konsultin tekemän mitoituslaskelman mukaan kaava-alueen rantaviivan suoristettu pituus on 414 metriä, josta eri kertoimilla tarkistetun laskennallisen rantaviivan pituus on 275 metriä. Oikaistu ja kertoimilla korjattu rantaviivan pituus antaa maakuntakaavan mitoituksella kokonaismääräksi 2-3 loma-asunnon rakennuspaikkaa. Rakentamiseen käytettävän rannan pituus saa olla enintään 165 m ja vapaata yhtenäistä rantaa tulee olla vähintään 110 m, jolloin vapaata rantaa jää 40 %.

Ranta-asemakaavassa osoitetaan yksi loma-asuntojen korttelialue RA-1, jolle sijoittuu kaksi rakennuspaikkaa, sekä maa- ja metsätalousaluetta M-1. Loma-asuntojen korttelialuetta on noin 1,18 ha ja maa- ja metsätalousaluetta on noin 1,49 ha. Rakennusoikeutta kummallekin rakennuspaikalle osoitetaan 335 k-m², eli yhteensä 670 k-m².

Kaavaa varten on laadittu luontoarvojen perusselvitys ja selvitys päärakennuksen kunto-ongelmista. Alueelta ei löytynyt arvokkaita luontokohteita. Kaavan laatija ja alueellinen vastuumuseo ovat neuvotelleet nykyisen päärakennuksen suojelustatuksesta. Kuntoselvityksen mukaan rakennus on kauttaaltaan kosteusvaurioitunut. Selvitysten tulokset on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (kaavaluonnos) olivat nähtävillä 8.6.2022 alkaen. Kaavoituksen aloittamisesta ja mahdollisuudesta ilmaista mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta ilmoitettiin sanomalehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluaineistosta ei saatu lausuntoja tai mielipiteitä.

Kaavaehdotus on nyt valmistunut. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot nähtävilläoloajan yhteydessä. Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Liite Kaavakartta
Kaavaselostus liitteinen

Oheismateriaali Luontoarvojen perusselvitys

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

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville ehdotuksen ranta-asemakaavaksi kiinteistölle Solsidan 445-512-1-47 Tennäsissä Paraisilla.

Lisäksi rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä, mikäli nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta ei jätetä muistutuksia tai sellaisia viranomaislausuntoja, jotka edellyttävät kaavaehdotuksen muuttamista.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu Kaavoitusyksikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta 23.08.2023 § 107
906/10.02.04/2022

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

Solsidanin ranta-asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.3. – 17.4.2023. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ja Varsinais-Suomen ELY-keskus antoivat lausunnot kaavaehdotuksesta. Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei aihetta lausunnon antamiseen ole.

Alueellinen vastuumuseo totesi lausunnossaan, että kaava-alueen päärakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa paikallisesti merkittävänä rakennuksena. Kuntoselvityksen mukaan rakennus on kuitenkin kauttaaltaan kosteusvaurioitunut. Rakennuksen korjaaminen vaikuttaisi johtavan uudisrakentamiseen verrattavaan toimenpiteeseen, jolloin rakennuksen suojeluarvot menetettäisiin. Näin ollen vastuumuseo ei edellytä suojelumerkintää rakennukselle.

ELY-keskus totesi lausunnossaan, että luontokadon pysäyttäminen ja hiilineutraalius ovat tavoitteita, jotka tulisi ottaa huomioon jokaisessa kaavassa. Solsidanin ranta-asemakaavan vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja siihen sopeutumiseen ei ole arvioitu, mikä tulisi täydentää kaavaselostukseen. Lisäksi ELY-keskus toi lausunnossaan esiin eräitä puutteita luontoselvityksessä.

Lausunnot ja kaavan laatijan vastineet on koottu listaan, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Kaavaselostusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta ELY-keskuksen esittämällä tavalla. Kaavan yleismääräyksiä on täydennetty siten, että rakentamista ohjataan ilmaston kannalta kestävämpään

suuntaan. Luontoselvityksen tekijä on osaltaan perustellut luontoselvityksen ratkaisuja.

Kaava-aineistoon tehdyt täydennykset ovat luonteeltaan sellaisia, ettei kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudestaan julkisesti nähtäville niiden johdosta. Solsidanin ranta-asemakaava on valmis ja voidaan hyväksyä.

| | |
|------------------------|--|
| Liite | Kaavakartta Kaavaselostus liitteineen |
| Oheismateriaali | Luontoarvojen perusselvitys |
| Esittelijä | Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 etunimi.sukunimi@parainen.fi |
| Päätösehdotus | Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan kiinteistölle Solsidan 445-512-1-47 Paraisten Tennäsissä. |
| Päätös | Ehdotus hyväksyttiin. _____ |
| Jakelu | Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta |