

Jermo-Kurun ranta-asemakaavan osan muutos Jermossa Paraisilla, Jermo-Kuru II

Rakennus- ja ympäristölautakunta 03.05.2023 § 75

Valmistelija

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

Ranta-asemakaavan muutoksen laatiminen kiinteistöille Pohjankuru III 445-431-1-5, Metsärinne 445-431-1-7, Meimaa 445-431-1-26, Suvivalkama 445-431-1-28 sekä osalle kiinteistöstä Pohjankuru II 445-431-1-4 Paraisten Jermossa on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

Kaava-alue sijaitsee Atun saaren eteläosassa Jermossa, noin 27 km tietä pitkin etelään Paraisten keskustasta. Kaava-alue koostuu kahdesta erillisestä osa-alueesta Kurun niemellä. Pohjoinen osa on kooltaan noin 1,8 ha ja sillä on noin 0,12 km rantaviivaa. Eteläinen osa on kooltaan noin 1,9 ha ja sillä on rantaviivaa noin 0,235 km. Yhteensä kaava-alueen pinta-ala on 3,7 ha ja rantaviivan pituus on 355 metriä.

Kaavahankkeen tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa Jermo-Kurun ranta-asemakaavaa rakennuspaikkojen sijainnin, koon ja rakennusoikeuden suhteen siten, että kasvatetaan rakennusoikeuden määrää ja mahdollistetaan neljän omarantaisen vapaa-ajanasunnon rakentaminen alueelle. Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Kaikki rakennuspaikat ovat jo rakennettuja. Kaava-alue rajautuu osittain Kurun niemelle hiljattain tehtyyn ranta-asemakaavamuutokseen, joka on hyväksytty 10.8.2021.

Muutettava Jermo-Kurun ranta-asemakaava on vahvistettu vuonna 1980. Siinä alueelle on osoitettu neljä loma-asuntorakennusten rakennuspaikkaa (RH1 ja RH2), joista yksi on sisämaassa ilman omaa rantaa ja kolme on omarantaisia. Sisämaan rakennuspaikalle on osoitettu rantaan oma venevalkama (LV). Loput alueesta on maa- ja metsätalousaluetta (M). Kokonaisrakennusoikeus kullakin rakennuspaikalla on korkeintaan 100 k-m².

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Paraisten eteläsaariston rantayleiskaava vuodelta 1983. Siinä alueelle on osoitettu kaksi loma-asuntoalueiden korttelia (RA) ja niille neljä rakennuspaikkaa, kaksi eteläisessä korttelissa ja kaksi pohjoisessa korttelissa. Rantayleiskaavan mukainen rakennusoikeus kullakin rakennuspaikalla olisi 100 k-m² päärakennusta varten ja 20 k-m² saunaa varten. Lisäksi saisi rakentaa tarpeellisia talousrakennuksia, joiden rakennusoikeus on käytännössä ollut 80 k-m².

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 laskelman mukaan Kurun niemen ja läheisen saaren muunnetun rantaviivan pituus on 2055 metriä, jolle sijoittuu 17 rakennuspaikkaa, eli noin 8,3 loma-asunnon rakennuspaikkaa per rantakilometri. Nyt laadittavan kaavamuutoksen alueella vapaan rannan osuus on konsultin laskelmien mukaan noin 43 % rantaviivan pituudesta.

Ranta-asemakaavan muutoksessa kummallekin osa-alueelle osoitetaan yksi loma-asuntojen korttelialue (RA1), joille sijoittuu yhteensä neljä rakennuspaikkaa, sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Rakennusoikeutta rakennuspaikoille osoitetaan 290 - 310 k-m², yhteensä 1200 k-m². Enimmäiskerrosalat ovat päärakennukselle 165 k-m², vierasmajalle 25 k-m², saunalle 20 - 30 k-m² rakennuspaikasta riippuen ja talusrakennuksille 80 k-m². Lisäksi yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa savusaunan, max. 15 k-m².

Eteläisen osa-alueen kiinteistöille 445-431-1-26 ja 445-431-1-28 osoitetaan yksi yhteinen rakennuspaikka. Käytännössä itäisemmän kiinteistön rakennuspaikkaa venytetään naapurikiinteistölle, jolla ei voimassa olevassa ranta-asemakaavassa ole rakennuspaikkaa. Kiinteistöillä on sama maanomistaja ja kiinteistöt on tarkoitettu yhdistää. Eteläisen osa-alueen kolmannen kiinteistön rakennuspaikka ulotetaan rantaan asti, kun se voimassa olevassa kaavassa on ei-omarrantainen. Vapaan rannan osuus vähenee eteläisellä osa-alueella hieman.

Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys, jonka tulokset on huomioitu kaavakartalla. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet on osoitettu luo1-osa-alueina.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä 11.5.2022 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

Kaavaehdotus (kartta, merkinnät ja määräykset)
Kaavaehdotuksen selostus liitteineen

Oheismateriaali

Luontoselvitys

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville ehdotuksen Jermo-Kurun ranta-asemakaavan osan muuttamiseksi kiinteistöille 1:5, 1:7, 1:26, 1:28 sekä osalle kiinteistöstä 1:4 Jermossa 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

Pöytäkirjaan merkittiin, että jäsen Aaro Söderlund ei osallistunut asian käsittelyyn hallintolain 28 §:n mukaisen toimeksiantosuhdejäävyyden vuoksi.

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu Maanomistajan konsultti, kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 08.11.2023 § 152
739/10.02.04/2022

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

Jermo-Kurun ranta-asemakaavan osan muutos, Jermo-Kuru II, käsittää kiinteistöt Pohjankuru III 445-431-1-5 ja Suvikumpu 445-431-1-16 sekä osan kiinteistöistä Pohjankuru II 445-431-1-4 ja Metsärinne 445-431-1-7 Paraisten Jermossa. Kiinteistö 445-431-1-16 on muodostettu kaavaprosessin aikana yhdistämällä kiinteistöt 445-431-1-26 ja 445-431-1-28. Kaava-aineistossa ja pohjakartassa tätä muutosta ei vielä näy.

Ehdotus Jermo-Kurun ranta-asemakaavan osan muuttamiseksi oli julkisesti nähtävillä 22.5. – 20.6.2023. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot nähtävilläolon yhteydessä. Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei aihetta lausunnon antamiseen ole. Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut virallista lausuntoa, mutta esitti sähköpostitse kommentteja kaavaehdotuksesta.

ELY-keskus totesi kommentteissaan, että luontokadon pysäyttäminen ja hiilineutraalius ovat tavoitteita, jotka tulisi ottaa huomioon jokaisessa kaavassa. Ranta-asemakaavan vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja siihen sopeutumiseen ei ole arvioitu, mikä tulisi täydentää kaavaselostukseen. ELY-keskus totesi myös, ettei kaavamääräyksiin ole sisällytetty rakentamisen ohjausta koskevia määräyksiä. Tämä olisi hyvä täydentää sekä uudisrakentamisen maisemaan sovittamisen että ilmastovaikutusten huomioimiseksi. Lisäksi ELY-keskus toi esiin eräitä puutteita luontoselvityksessä, mutta ei edellyttänyt selvityksen täydentämistä.

ELY-keskuksen kommentit ja kaavan laatijan vastine on koottu listaan, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Kaavaselostusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta ELY-keskuksen esittämällä tavalla. Kaavaan on lisätty yleismääräyksiä, joissa edellytetään rakentamisen sovittamista maisemaan ja ohjataan rakentamista ilmaston kannalta kestävämpään suuntaan.

Kaava-aineistoon tehdyt täydennykset ovat luonteeltaan sellaisia, ettei kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudestaan julkisesti nähtäville niiden johdosta. Jermo-Kurun ranta-asemakaavan osan muutos on valmis ja voidaan hyväksyä.

Liite Kaavaehdotus (kartta, merkinnät ja määräykset)
Kaavaehdotuksen selostus liitteineen

Oheismateriaali Luontoselvitys

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 Jermo-Kurun ranta-asemakaavan osan muutoksen, Jermo-Kuru II.

Päätös

Pöytäkirjaan merkittiin, että jäsen Aaro Söderlund ei osallistunut asian käsittelyyn hallintolain 28 §:n mukaisen palvelusuhde- ja toimeksiantosuhdejääviyden vuoksi.

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta