

**PARAISTEN KAUPUNKI**

# **JERMO-KURU2 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**KAAVASELOSTUS**

# Sisällysluettelo

- 1. Perus- ja tunnistetiedot**
  - 1.1. Tunnistetiedot
  - 1.2. Kaava-alueen sijainti
  - 1.3. Kaavan tarkoitus
  
- 2. Lähtökohdat**
  - 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista
    - Alueen yleiskuvaus
    - Luonnonympäristö
    - Suunnittelualueen maisema
    - Rakennettu ympäristö
    - Muinaismuistot
  - 2.2. Suunnittelutilanne
    - Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet
    - Maakuntakaava
    - Yleiskaava
    - Ranta-asemakaava
    - Rakennusjärjestys
    - Kantakiinteistöselvitys
    - Kaavan pohjakartta
    - Rakennuskiellot
  
- 3. Suunnittelun vaiheet**
  - 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen
  - 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö
    - Viranomaisyhteistyö
    - Osalliset ja vireille tulo
    - Kaavaluonnos
    - Kaavaehdotus
    - Kaavan hyväksyminen
  
- 4. Ranta-asemakaavan kuvaus**
  - 4.1. Kaavan rakenne
    - Mitoitus
    - Palvelut
  - 4.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
  - 4.3. Aluevaraukset
    - Yleiset määräykset
    - Loma-asuntojen korttelialueet
    - Maa- ja metsätalousalueet
    - Luontoalueet
  - 4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset
    - Yleiskaavallinen tarkastelu
    - Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
    - Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen
    - Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
    - Taloudelliset vaikutukset
  - 4.5. Ympäristön häiriötekijät
  - 4.6. Nimistö
  
- 5. Ranta-asemakaavan toteutus**
  - 5.1. Toteutusta ohjaava ja havainnollistavat suunnitelmat
  - 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus
  - 5.3. Toteutuksen seuranta

## LIITTEET

- 1) Sijaintikartta
- 2) Ote maakuntakaavasta
- 3) Ote voimassaolevasta osayleiskaavasta
- 4) Nykyinen rantakaava
- 5) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 6) Lausunnot ja mielipiteet kaavaehdotuksesta

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1. Tunnistetiedot

PARAISTEN KAUPUNKI  
JERMO-KURU2 RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS

### Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Loma-asuntojen sekä maa- ja metsätalousaluetta.

### Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta ja kaavan teknisestä piirtämisestä vastaa arkkitehti Aaro Söderlund, Arkkitehtitoimisto Aaro Söderlund Oy:stä.

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Paraisten kaupungissa, 27 km sen keskustasta etelään Attun saaren länsiosassa Jermo-Kurun alueella.

Alue on kaksiosainen, sijaiten välittömästi aiemman Jermo-Kurun ranta-asemakaava-alueen (2021) pohjois- ja eteläpuolella:

a) Pohjoisessa on kaksi kiinteistöä.

Pohjoisen kaava-alueen pinta-ala on noin 1,8 hehtaaria jolla on rantaviivaa noin 0,12 km.

b) Etelässä on kolme kiinteistöä, joista keskimmaisella ei ole rakennuspaikkaa ja lännemmällä on oma, voimassa olevan rantakaavan (1980) mukainen LV-alue. Eteläisen kaava-alueen pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria jolla on rantaviivaa noin 0,235 km.

Yhteensä kaavoitetaan 3,7 hehtaaria ja 355 m rantaviivaa. Saaret tai meri eivät kuulu kaavoitettavaan alueeseen.

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää vanha ranta-asemakaava (1980) rakennuspaikkojen sijainnin ja rakennusoikeuden suhteen siten että mahdollistetaan neljän vapaa-ajanasunnon rakentaminen alueelle vähintään 40 metriä rantaviivasta. Rakennuspaikkojen määrä ei muutu.

## 2. Lähtökohdat

### 2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Kaksiosainen kaava-alue sijaitsee Attun saaren länsiosassa Jermovikenin pohjoispuolella sijaitsevassa Kurun niemessä, molemmin puolin aiempaa Jermo-Kurun asemakaavamuutosaluetta (2021).

Alue on kallioista metsäaluetta, jonka rannoille on kaavoitettu ja toteutettu loma-asuntoja. Ranta-yleiskaavan (1983) ja rantakaavan (1980) ulkopuolisilla alueilla on myös pysyvää asutusta. Kaavamuutos laaditaan osille kiinteistöistä Pohjankuru II (445-431-1-4) ja Pohjankuru III (445-431-1-5) niemen pohjoisrannalla, ja Metsärinne (445-431-1-7), Meimaa (445-431-1-26) ja Suvivalkama (445-431-1-28) niemen etelärannalla.

Näiden kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on 7,6 hehtaaria (ml. nimetön saari), josta kaavamuutosalue käsittää noin 3,7 hehtaaria.

#### Luonnonympäristö

Luonnonympäristö on kaava-alueella kangasvaltaista kivennäismaata ja ranta-alueilla kalliomaata. Eteläalueella on kuluneen vuosikymmenen aikana suoritettu uudishakkuita. Alueelle on laadittu luontoselvitys (raportti 3.10.2022 taustaineistona), jonka johtopäätökset on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

#### Suunnittelualan maisema

Suunnittelualan alue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Mereltä (etelä-, länsi-, ja pohjoissuunnista) katsottuna Jermo-Kurun alue näkyy puustoisena, ja sen merkittävin maamerkki luoteiskulman yli 32,5 m korkea kallio. Rantavyöhykkeen puusto on säilytetty; varsinaisia uudistamistoimenpiteitä (kylvö- tai istutus-) alueella ei ole tehty.

#### Rakennettu ympäristö

Alueen yleiskaavan mukaisista loma-asuntotonteista on kaikki neljä rakennettu: niemen pohjoisrannalla:

- |                  |             |                                    |
|------------------|-------------|------------------------------------|
| - Pohjankuru II  | 445-431-1-4 | loma-asunto, sauna, talousrakennus |
| - Pohjankuru III | 445-431-1-5 | loma-asunto, sauna, talousrakennus |

niemen etelärannalla:

- |               |              |                                     |
|---------------|--------------|-------------------------------------|
| - Metsärinne  | 445-431-1-7  | loma-asunto, talousrakennus         |
| - Meimaa      | 445-431-1-26 | ei rakennuksia, ei rakennusoikeutta |
| - Suvivalkama | 445-431-1-28 | loma-asunto, sauna, talousrakennus  |

Muutoin alue on rakentamatonta, eikä siellä ole suojeltuja rakennuksia tai rakennelmia.

#### Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

## 2.2. Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvoston vuonna 2000 päättämistä ja vuonna 2008 tarkastamista valtakunnallisista maankäyttötavoitteista kaava-alueella voi sanoa koskevan kohdan 4.4 erityistavoite loma-asutuksen suunnittelusta, jonka mukaan *”alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys”*. Kuntakaavoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät asemakaavoihin pääsääntöisesti maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kautta.

### Maakuntakaava 2013

Paraisten alueen maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto. Varsinais-Suomen maakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 10.12.2010 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 20.3.2013. Jermo-Kurun rantakaava-alue on osoitettu *maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysalueeksi* (MRV). Alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 1, eli 7–10 lay / km ja vapaan rannan osuus vähintään 40% kokonaisrantaviivasta.

Kurun niemellä on rantaviivaa noin 1900 + nimetön saari / Pohjankuru II, 445-431-1-4 (leveys 54 m > 50 m rantaviiva 310 m<sup>1</sup>) => 155 m = 2055 m, jolle rantakaavan (1980) mukaan sijoittuu 17 loma-asunnon rantarakennuspaikkaa => n. 8,3 lay/km.

Maakuntakaavan (2013) lisäksi voimassa on vaihemaakuntakaavoja, joista mainittakoon Varsinais-Suomen taajamien maankäytön palveluiden ja liikenteen maakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018), sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 14.6.2021).

Suunnittelualueelle ei ole muita aluevarauksia maakuntakaavassa tai vaihemaakuntakaavoissa.

Kaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

### Yleiskaava 1983

Paraisten eteläsaariston osayleiskaava (573-3/1/83, vahvistettu 17.04.1983, arkistotunnus 573Y832) osoittaa kaava-alueelle kaksi loma-asuntoaluetta (RA4 ja RA3), joista toisella sijaitsee 2 kaavoitettavaa RA-rakennuspaikka ja toisella loput 2. Rantavyöhyke on muilta osin merkitty 'maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta' (MU).

Pysyvä asutus on rajattu osayleiskaavan ulkopuolelle.

Suunnittelualueeseen ei kohdistuu suojelumerkintöjä.

Kaavamuutos on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

---

<sup>1</sup> OHJE: Kun saaren leveys on 50-100 m lasketaan 50% sen rantaviivasta mukaan kokonaisrantaviivaan.

## **Rantakaava 1980**

Paraisten Jermo–Kuru rantakaava (573-2/1/80, Paraisten kaupunginvaltuuston hyväksymä 22.05.1980; vahvistettu ja astunut voimaan 28.08.1980, arkistotunnus 573Rn802) osoittaa kaava-alueelle neljä rakennuspaikkaa, joista kolme ulottuu omaan rantaan saakka (RH1) ja yksi sijaitsee sisämaassa (RH2).

**Pohjoisen alueen** kahdelle kaavoitettavalle kiinteistölle on yhdessä samaan loma-asuntoalueeseen (RA3) kuuluvan kolmannen kiinteistön (Pohjankuru I, 445-431-1-3) kanssa osoitettu yhteinen venevalkama (LV), joka sijaitsee kolmannella kiinteistöllä.

**Eteläalueen** sisämaankiinteistölle on osoitettu oma venevalkama (LV). Korttelialueiden välillä on maa- ja metsätalousaluetta (M, ei rakennusoikeutta)

Kaavamuutos päivittää rantakaavan ollen sen tavoitteiden mukainen.

## **Rakennusjärjestys 2020**

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Kaavamuutos ei kuitenkaan ole ristiriidassa rakennusjärjestyksen määräyksien kanssa.

## **Kantakiinteistöselvitys**

Koska laadittavassa ranta-asemakaavan muutoksessa ei poiketa voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakennuspaikkojen määrästä, erillistä kantakiinteistöselvitystä ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia.

## **Kaavan pohjakartta**

Kartan tiedot perustuvat Maanmittauslaitoksen digitaaliseen maastotietokantaan.

Kaavaa varten laadittiin mittausluokka 3 mukainen karttapohja, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset, ja se hyväksyttiin Paraisten kaupungilla.

## **Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

# 3. Suunnittelun vaiheet

## 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty suunnittelualueen maanomistajien aloitteesta. Ennen suunnittelun alkua jättäytyi yksi maanomistaja (Pohjankuru I, 445-431-1-3) pohjoisen alueen itäreunalta pois hankkeesta.

Suunnittelutyön aikana suunnittelualueen maanomistus ei ole muuttunut.

Uusia rakennuspaikkoja ei muodosteta.

Suunnittelun tarve perustuu siihen että vanha rantakaava (1980) on mitoitukseltaan vanhentunut.

Eteläalueella läntisimmän kiinteistön (Metsärinne) LV-alue poistetaan ja korvataan rantasaunan rakennusoikeudella siten että rakennuspaikkaa laajennetaan vastaavasti. Eteläalueen itäisin (Suvivalkama) ja keskimmäisin (Meimaa) kiinteistö yhdistetään toisiinsa Maanmittauslaitoksen kiinteistötoimituksella ja itäisen kiinteistön rakennuspaikka laajennetaan keskimmäisen alueelle.

## 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

### Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksesta on pidetty:

- Aloitusvaiheen työkokous 24.09.2021 / pohjoinen alue, ja 30.10 / eteläinen alue, joissa olivat läsnä maanomistajat ja heidän edustajansa, sekä kaavoittajakonsultti.
- Luonnosvaiheen neuvottelu 30.11.2021, jossa olivat läsnä kaavoittajakonsultti sekä Paraisten kaupungin kaavoitusarkkitehti.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei pidetty tarpeellisena. Kaavan aloittamisesta menee tieto viranomaisille ja neuvottelu järjestetään tarpeen mukaan.

### Osalliset ja vireille tulo

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS).

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Ranta-asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaupungin verkkosivuilla ja Paraisten kaupungin käyttämässä tiedotuslehdessä **Pargas Kungörelser / Paraisten Kuulutukset** ('megajakelu').



## **Kaavaluonnos**

Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen liitto eivät ole antaneet lausuntojaan kaavaluonnoksesta. Myöskään yhtään mielipidettä ei saatu.

Alueelle on kaavoitustyön yhteydessä laadittu luontoselvitys (raportti 30.9.2022 tausta-aineistona), jonka johtopäätökset on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

## **Kaavaehdotus**

Kaavaratkaisua kehitettiin kaavaehdotusta laadittaessa.

Muutoksissa huomioitiin kaavaluonnoksesta saatu palaute ja luontokartoitus.

## **Kaavan hyväksyminen**

Rakennus- ja ympäristölautakunta	3.5.2023
Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	11.5.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	22.5.2023 - 20.6.2023
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	xx.xx.xxxx

## **3.3. Tarkennukset**

Luontoselvityksen on laatinut ympäristöasiantuntija, biologi FM Pinja Mäkinen / Sweco Infra & Rail Oy Turku (raportti 30.9.2022). Sen osoittamat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet on tarkennettu kaavakarttaan ja kaavaselostuksen kohtaan 4.3.

# 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

## 4.1. Kaavan rakenne

Rakennuspaikkojen määrää ei muuteta. Ranta-asemakaavan muutosalueelle saa rakentaa rakennusjärjestyksen mukaiset päärakennuksen, saunan, savusaunan, vierasmajan ja talousrakennukset seuraavasti: alueelle on osoitettu kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joilla kummallakin on kaksi rakennuspaikkaa, jolle saa rakentaa kaikkiaan neljä yksiasuntoista, 1 u1/2-kerroksista (max 165 k-m<sup>2</sup>) vapaa-ajan rakennusta 40 m päähän rantaviivasta, yhden vierasmajan (max 25 k-m<sup>2</sup>), yhden saunarakennuksen (20-30 k-m<sup>2</sup>) rakennuspaikasta riippuen, sekä käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia (max 80 k-m<sup>2</sup>; kuten puuvaja, autotalli, maakellari). Yhden rakennuspaikan sallittu kokonaiskerrosala on 300 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistön 1-4 sallittu kokonaiskerrosala on kuitenkin 310 k-m<sup>2</sup> johtuen vain sille osoitetusta savusaunasta (max 15 k-m<sup>2</sup>). Muille rakennuspaikoille sellaista ei saa rakentaa. Kiinteistön 1-7 kokonaiskerrosala on 290 k-m<sup>2</sup> johtuen muita pienemmästä rantasaunasta (max 20 k-m<sup>2</sup>).

### Venevalkamat (LV)

- Pohjoisalueen LV-alue ei kuulu kaavoitettavaan alueeseen.
- Eteläalueella Metsärinteen venevalkamamerkintä poistetaan, ja sen sijaan osoitetaan saunan rakennuspaikka. RA-korttelialuetta laajennetaan vastaavasti.

### Kiinteistöjen yhdistäminen

Eteläalueella itäisin (Suvivalkama) ja keskimmäisin (Meimaa) kiinteistö yhdistetään Maanmittauslaitoksen kiinteistötoimituksella. Kaava mukautuu kiinteistöjen yhdistämiseen siten että itäisen kiinteistön rakennuspaikka laajennetaan keskimmäisen alueelle. Rakennuspaikkojen lukumäärä ei muutu, ja vapaan rannan osuus vähenee vain hieman.

### Kiinteistöhuolto

Loma-asuntojen kiinteistöhuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

### Rannat

Rantakalliot merkitään säilytettäväksi luonnontilaisina. Muutoin korttelin kaavamerkintä vastaa alueen nykyistä käyttöä. Muut kuin RA -alueet ovat edelleen maa- ja metsätalousalueita (M). Suunnittelussa on otettu huomioon alueen rakennettavuus sekä jo rakennetut alueet, sekä luontoselvityksen tulokset.

### Mitoitus

Kaavoitettavien kiinteistöjen yhteenlaskettu kokonaispinta-ala on 7,6 hehtaaria. Kaavamuutosalue käsittää noin 3,7 hehtaaria. Kaava-alueen rantaviivan pituus on pohjoisella alueella karkeasti noin 0,12 km + eteläisellä alueella noin 0,235 km, yhteensä noin 0,355 km. Kaavaratkaisussa vapaan rannan osuus on pohjoisella alueella noin 90 m ja eteläisellä noin 165 m, yhteensä noin 0,155 km (noin 43% rantaviivan pituudesta). Kerrosalaa kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 1200 k-m<sup>2</sup>.

### Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat tietä pitkin noin 3 km ja vesitse 750 m päässä lounaassa, Pargas Portissa.

## 4.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavassa on otettu huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Luontoselvityksen tulosten perusteella on määriteltä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet. Luontoselvityksessä esille nostettu vieraslajiesiintymä on syytä pyrkiä poistamaan luontoselvityksen suosituksen mukaisesti. Rakennusalat on suunniteltu siten, että rakennukset näkyvät mahdollisimman vähän merelle.

## 4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia. Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset. Kaavassa on annettu määräyksiä koskien muun muassa rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta, kerroslukua, loma-asuntojen lukumäärää, yhtenäistä maisemakuvaa ja yhtenäistä rakentamistapaa, sekä luontoarvojen suojelua.

### Yleiset määräykset

- Uudisrakentaminen tulee sovittaa maisemaan minimoiden maaston pengertäminen ja huomioida ilmastovaikutukset säilyttämällä mahdollisimman kattavasti terve puusto ja muu luonnontilainen kasvillisuus rakennuspaikkojen ympärillä.
- Kaava-alueella toteutettavissa rakenteissa, julkisivuissa, aidoissa ja rakennelmissa tulee pyrkiä edistämään puun käyttöä.
- Rakennusten lämmönlähteissä tulee pyrkiä edistämään uusiutuvan energian käyttöä.

### Loma-asuntojen korttelialue

Uuden rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 300 m<sup>2</sup>.

- Kiinteistön 1-4 sallittu kokonaiskerrosala on kuitenkin 310 k-m<sup>2</sup>, johtuen vain sille osoitetusta savusaunan max 15 k-m<sup>2</sup> rakennuspaikasta.
- Kiinteistön 1-7 sallittu kokonaiskerrosala on 290 k-m<sup>2</sup>, johtuen muuta pienemmästä rantasaunasta (max 20 k-m<sup>2</sup>)

Rakennuspaikalle saa rakentaa:

- yhden yksiasuntoisen I u1/2 krs loma-asunnon, max 165 m<sup>2</sup>
- yhden erillisen saunarakennuksen, 20-30 m<sup>2</sup> rakennuspaikasta riippuen.
- ainoastaan kiinteistölle 1-4 yhden erillisen savusaunarakennuksen, max 15 k-m<sup>2</sup>
- yhden erillisen vierasmajan, max 25 m<sup>2</sup>
- sekä käyttötarkoituksen mukaisia talousrakennuksia (kuten maakellari, autotalli, varasto), max 80 m<sup>2</sup>

### Maa- ja metsätalousalue

Rakentamistoimenpiteiden ulkopuolelle jäävät alueet, osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M). M-alueella ei ole rakennusoikeutta.

### Luontoalue

Rakentamistoimenpiteiden ulkopuolelle jäävä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo1) jätetään luonnontilaisiksi.

## 4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

### Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska alueen maankäyttö ei poikkea voimassa olevasta yleiskaavasta, ei kaavatyön yhteydessä ole tehty yleiskaavallista tarkastelua, jossa olisi selvitetty ranta-asemakaavan sisältövaatimusten toteutumisen lisäksi yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista (maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen Paraisten Eteläisen saariston rantaosayleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuvien loma-asuntojen korttelialueiden osalta / MRL 39 §, 2. mom. 1-9 ja MRL 73 §, 1. mom. 1-3).

### **Johtopäätökset**

Suunnitellulla kaavamuutoksella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteen toimivuuteen ja ekologiseen kestävyys. Laadittava ranta-asemakaavamuutos ei edellytä Paraisten Eteläisen saariston rantaosayleiskaavan muuttamista. Ranta-asemakaavassa voidaan toteuttaa osayleiskaavan tavoitteet ja ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset. Suunnittelualueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.

### **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaavamuutos yhtenäistää aiemmin hajanaisia asuttuja (RA) korttelialueita ja päivittää niille osoitetun rakennusoikeuden rakennusjärjestyksen hengessä.

### **Väestörakenne ja –kehitys alueella**

Kaavamuutos ei lisää uutta vakituista tai vapaa-ajan asutusta.

### **Yhdyskuntarakenne**

Kaavamuutos ei lisää loma-asutusta alueella.

### **Yhdyskuntatalous**

Kaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä uusien teiden tai katujen rakentamista.

### **Palvelut**

Etäisyys lähipalveluihin on vain 750 m.

### **Liikenne**

Kaavan toteutuminen ei lisää maa- tai vesiliikenteen määrää.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaava-alueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

### **Virkistys**

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on laajat yhtenäiset virkistysalueet.

## **Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen**

Olemassaolevaa rantakaavaa päivitetään vähäisessä määrin neljän vanhan loma-asuntojen rakennuspaikan osalta. Uusia rakennuspaikkoja tai teitä ei esitetä. Rakennusoikeus on vähäinen ja loma-asuntoja käytetään pääosin lämmityskauden ulkopuolella. Kaavahanke säästää alueen luonnontilaista luontoa ja erityisesti sen puihin sitoutunutta hiilivarastoa, ja mahdollistaa sen kasvamisen edelleen ja luonnon säilymisen monimuotoisena.

Näistä syistä ja uudisrakennusten maastoon sovittamisen, sekä luonnonmukaisten rakennusmateriaalien ja uusiutuvan energian suosimisen takia kaavahankkeen vaikutukset ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen voidaan arvioida vähäisiksi.

## **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Varsinais-Suomella on hiilineutraaliustavoite vuodelle 2035. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisen kunnan ja kaupungin jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi ja kehittää niitä mahdollisimman ilmastoystävällisiksi. Tämänkin kaavan lähtökohdaksi ja tavoitteeksi on asetettu ilmastovaikutusten minimointi.

### **Päästöt ja ilmastovaikutukset**

Koska kyse on lämpimään vuodenaikaan käytettävistä, luonnonmateriaaleista rakennettavista, ja uusiutuvaa energiaa suosivista loma-asunnoista ja niiden talousrakennuksista, voidaan kaava-alueen päästöt ja ilmastovaikutukset arvioida vähäisiksi.

### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaavan vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on minimoitu. Rakennusalat on maastossa tarkkaan katsottu ja rajattu siten, että rakennukset voidaan sijoittaa mahdollisuuksien mukaan puuston ja rantakallioiden suojaan säilyttäen maiseman kannalta merkittävä puusto.

Luontoselvityksen perusteella alueelle on määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet (luo1), jotka on säilytettävä luonnontilaisina.

Ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta (MRL 73.1 § 3).

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta.  
Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

### **Maa- ja kallioperä**

Alueen kallioperä on näkyvillä tai lähellä pintaa => rakennettavuus on hyvä.

## **Taloudelliset vaikutukset**

Kaavamuutoksella on suoria taloudellisia vaikutuksia vain maanomistajille.

#### **4.5. Ympäristön häiriötekijät**

Kaavaratkaisulla on pyritty minimoimaan ympäristön häiriötekijät käyttämällä hyödyksi rakentamisen ja maa- ja metsätalousalueen rajaamista, sekä rannan ja maaston muotoja.

Alueen harvinaiset luontoarvot on suojattu rakentamiselta luontoselvityksen tulosten perusteella määriteltyjen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden alueiden (luo1) avulla.

#### **4.6. Nimistö**

Kaava-alueella ei ole katuja eikä puistoja, joille olisi tässä yhteydessä annettu nimi.

# 5. Ranta-asemakaavan toteutus

## 5.1. Toteutusta ohjaava ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

## 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan.

Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaan ympäristön toteuttamiseen.

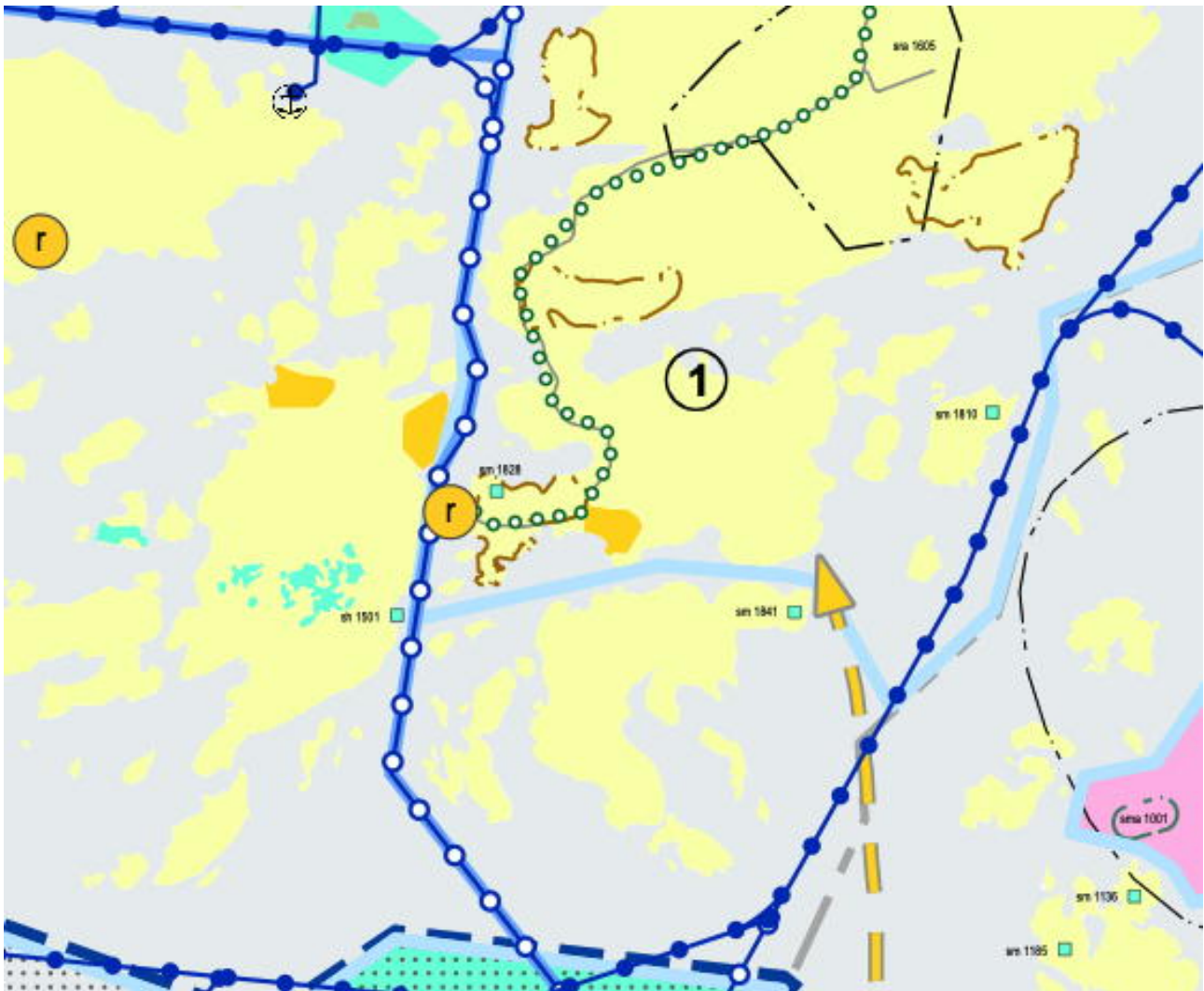
## 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Paraisten kaupunki.

Liite 1  
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI







MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (TPLMK, VSMK)

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä 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.



LAIVAVÄYLÄ / VENEVÄYLÄ / UUSI VENEVÄYLÄ (TPLMK)



VENEILYN RUNKOVÄYLÄ (TPLMK)

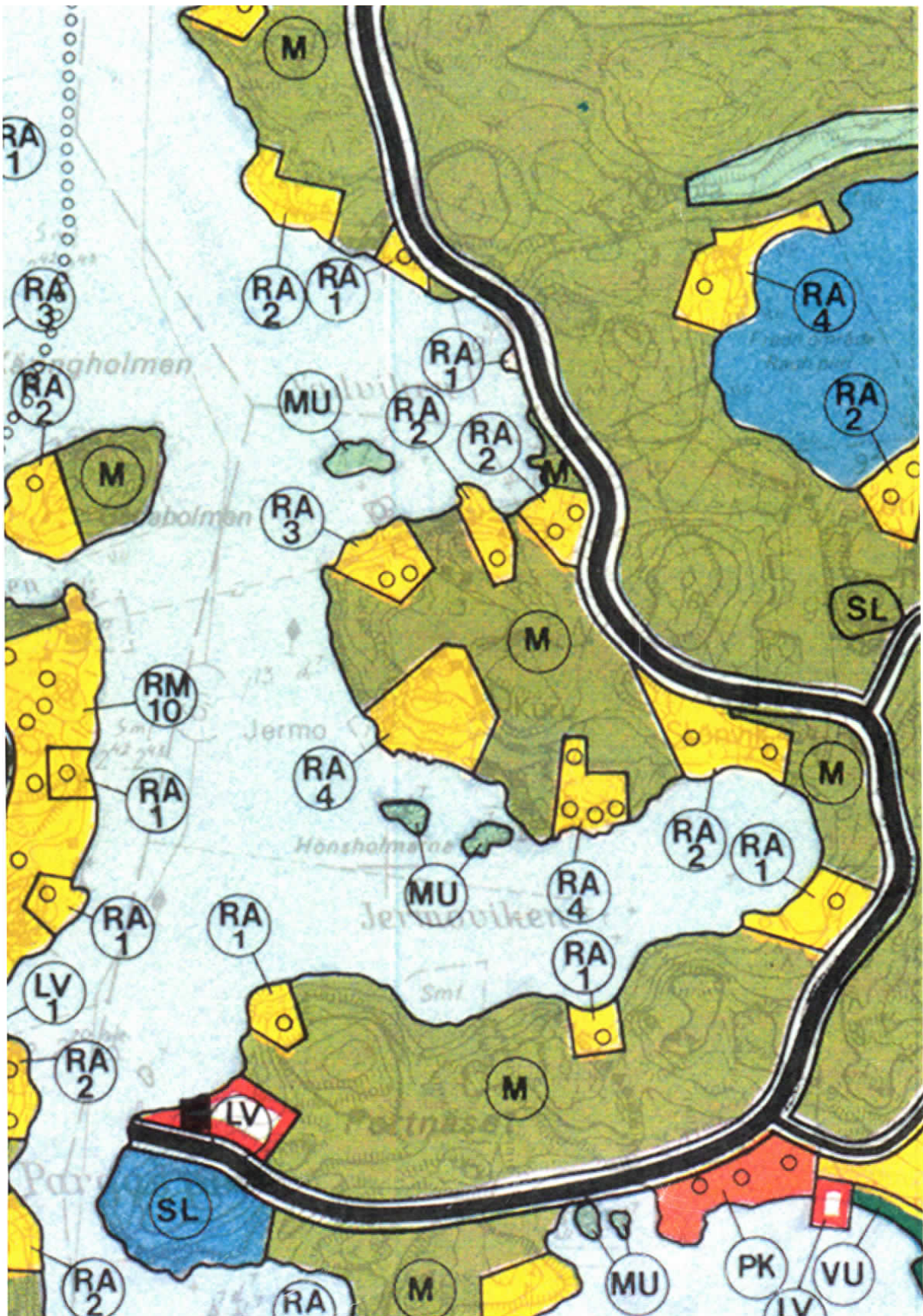


ULKOILUREITTI (VSMK) / OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (SSMK)

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti.

Ulkoilureitteihin liittyvät talousmetsäalueet tulee hoitaa puistomaisina kokonaisuuksina. (SSMK)



Pargas delgeneralplan över södra skärgården (1983)



Jermo-Kuru strandplan (1980)

# PARAISTEN KAUPUNKI

## JERMO-KURU2 RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS

### TILAT

#### Pohjoinen alue

Pohjankuru II	445-431-1-4
Pohjankuru III	445-431-1-5

#### Eteläinen alue

Metsärinne	445-431-1-7
Meimaa	445-431-1-26
Suvivalkama	445-431-1-28

TYÖNUMERO 20211110

PÄIVÄYS 10.11.2021

[täsmennetty 22.02.2023]

Arkkitehtitoimisto Aaro Söderlund Oy  
Lahdentie 7B FI - 21660 NAGU  
0400-857 099 aaro@soderlund.fi

# 1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sisältää Paraisten kaupungin **Attun** saarella osalle **Jermo-Kurun** aluetta laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen

- lähtökohdat, sisällön ja tavoitteet
- suunnitelman siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan maanomistajia, asukkaita ja muita osallisia, sekä
- suunnitelman siitä, miten kaavamuutoksen vaikutuksia tullaan arvioimaan

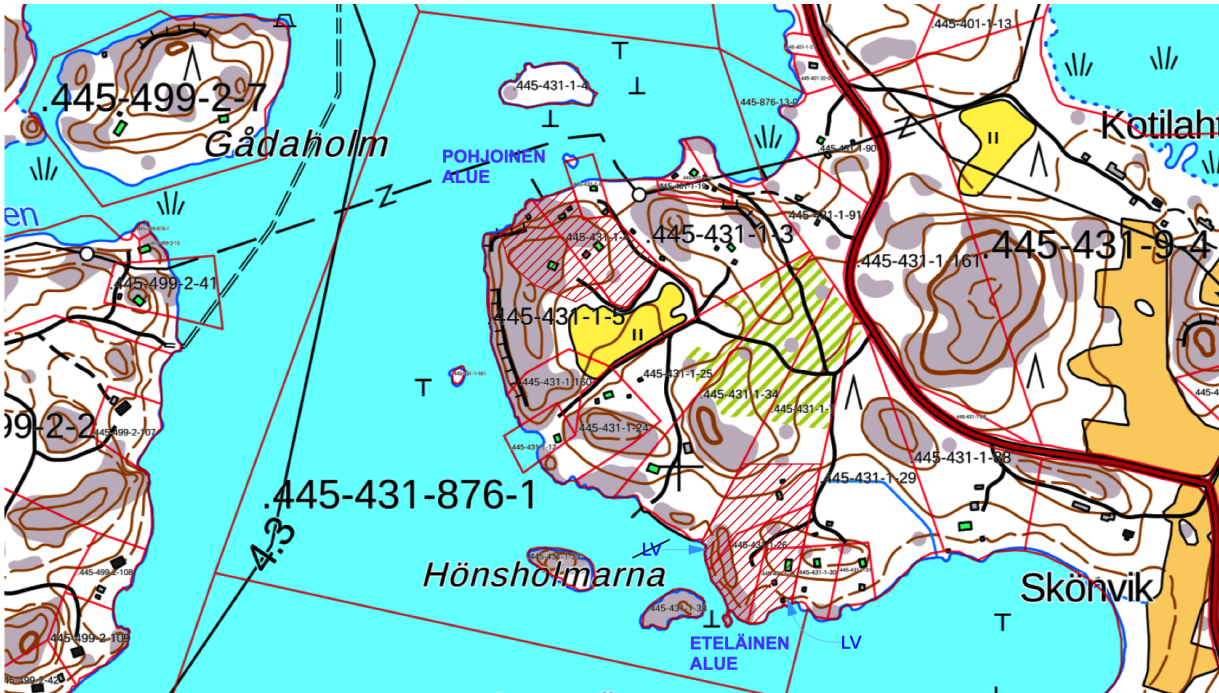
Tämä OAS on hyväksytty kaavan laadinnan lähtötiedoiksi kunnan ja kaavanlaatijan neuvottelussa (26.01.2022) koskien kaavan laadinnan edellytyksiä.

## 1.1 SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava Jermo-Kurun alue sijaitsee maantietä pitkin mitattuna noin 27 km Paraisten keskustan eteläpuolella. Kaavamuutos laaditaan seuraaville kiinteistöille:

<b>Pohjoinen alue</b>	Pohjankuru II	1-4
	Pohjankuru III	1-5
<b>Eteläinen alue</b>	Metsärinne	1-7
	Meimaa	1-26
	Suvivalkama	1-28

Näiden kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on 7,6 hehtaaria, josta kaavamuutosalue käsittää noin 3,7 hehtaaria.



Kartta suunnittelualueesta (punainen vinoraidoitus)

## 2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 KAAVOITUSTILANNE

#### 2.1.1 MAAKUNTAKAAVA

Paraisten alueen maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto. Varsinais-Suomen maakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 10.12.2010 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 20.3.2013. Maakuntakaavan (2013) lisäksi voimassa on vaihemaakuntakaavoja, joista mainittakoon Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen maakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018), sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 14.6.2021)

#### - Kehittämisperiaatemerkinä / MRV

Jermo-Kurun rantakaava-alue on osoitettu **maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysalueeksi** (MRV): *“Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.”*

#### - Suunnittelumääräys / MRV

*“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.”*

#### - Suunnittelumääräys / VSMK, SSMK

Kaava-alueen ohi idässä yli 200 m päässä kulkeva **Attuvägen** on maakuntakaavassa merkitty **ulkoilureitiksi** (VSMK) ja **ohjeelliseksi ulkoilureitiksi** (SSMK): *“Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti. Ulkoilureitteihin liittyvät talousmetsäalueet tulee hoitaa puistomaisina kokonaisuuksina.”* Tieltä ei näy kaava-alueelle maastonmuotojen ja talousmetsän takia.

#### - Suunnittelumääräys / TPLMK

Kaava-alueen länsipuolelle maakuntakaavaan on merkitty Pargasportin läpi johtava **veneilyn runkoväylä** (TPLMK) joka on samalla –4,3 m **laivaväylä**.

#### - Rantamitoitus

Maakuntakaavan **rantamitoitus** on 7-10 rakennuspaikkaa / 1 ranta-km.

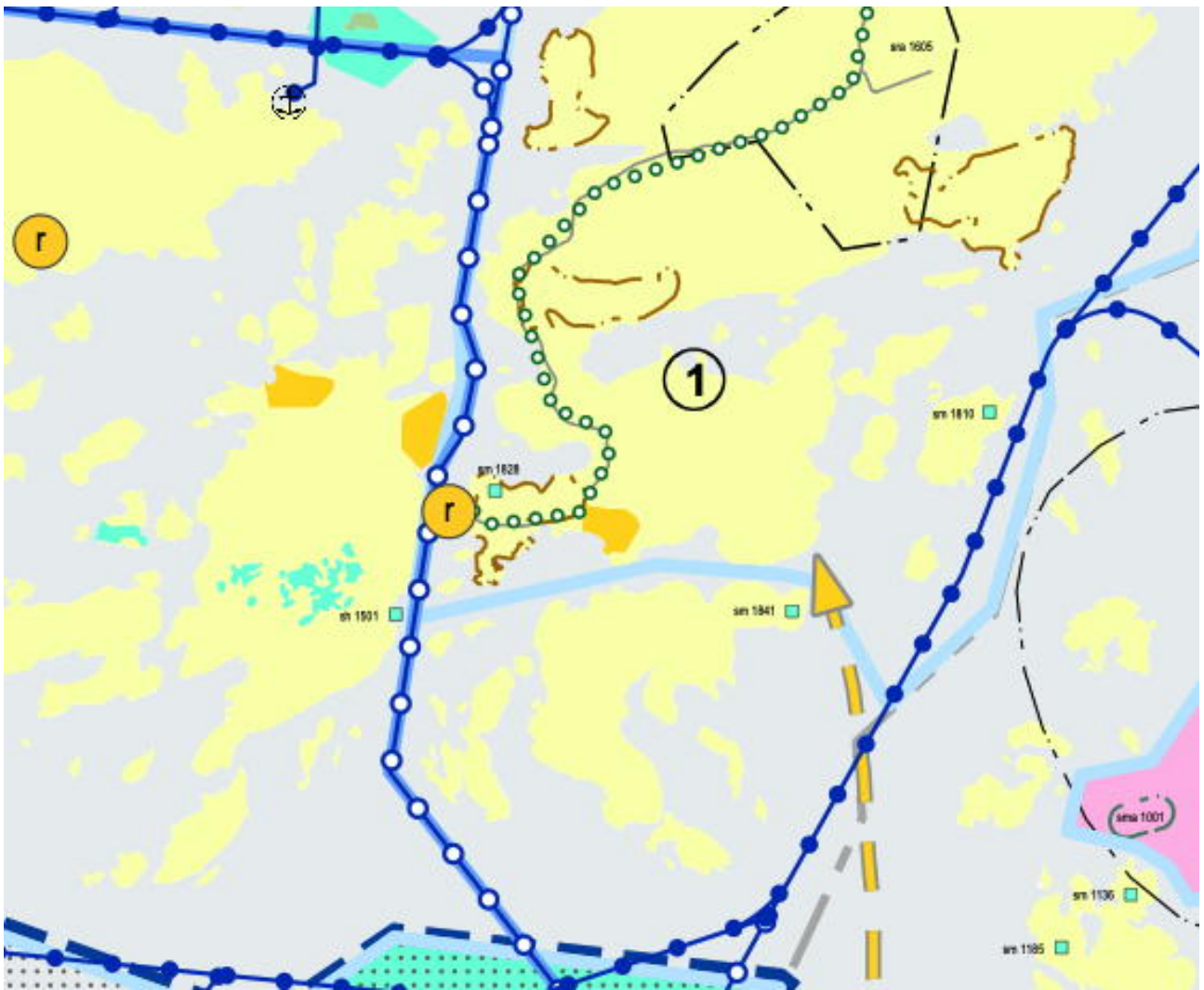
Kurun niemellä on rantaviivaa noin 1900 + saari (leveys<sup>2</sup> 54 m > 50 m, rantaviiva 310 m) 155 m = 2055 m, jolle sijoittuu 17 loma-asunnon rantarakennuspaikkaa => n. 8,3 lay/km. Suunnittelualueelle ei ole muita aluevarauksia maakuntakaavassa.

Rakennetun rantaviivan pituus on kaava-alueen pohjoisella alueella karkeasti noin 0,12 km + eteläisellä alueella noin 0,235 km, yhteensä noin 0,355 km. Kaavaratkaisussa vapaan rannan osuus on pohjoisella alueella noin 90 m ja eteläisellä noin 165 m, yhteensä noin 0,155 km => noin 43% rantaviivan pituudesta.

=> Maakuntakaava ei aseta estettä alueen kehittämiselle.

---

<sup>2</sup> OHJE: Kun saaren leveys on 50-100 m lasketaan 50% sen rantaviivasta mukaan kokonaisrantaviivaan. Mittaus suoritettu 25.12.2021.



Ote Varsinais-Suomen ajantasaisesta maakuntakaavayhdistelmästä (2022).

## 2.1.2 OSAYLEISKAAVA

**Paraisten eteläsaariston rantayleiskaava** (573-3/1/83, vahvistettu 17.04.1983, arkistotunnus 573Y832) osoittaa kaava-alueelle kaksi yhtenäistä **loma-asuntoaluetta** (RA), jolla on jatkuva rakennettu rantaviiva. Pysyvä asutus on rajattu osayleiskaavan ulkopuolelle.

### - Suunnittelumääräys / RA3, RA4:

*“Numero osoittaa loma-asuntoyksikköjen sallitun enimmäismäärän alueella.”*

### - Ohjeet / RA3, RA4:

*“Lomarakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on yksi enintään 100 k-m<sup>2</sup> suuruinen loma-asuntorakennus, yksi enintään 20 k-m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus, sekä tarpeelliset talousrakennukset. Rakennuspaikan rantakasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena.”*

Yleiskaava osoittaa kohteeseen ohjeellisia rakennuspaikkojen sijainteja (= ympyröitä), koska kohteen rakennuspaikat eivät olleet olemassa yleiskaavaa laadittaessa.

Yleiskaava ei osoita alueella suojelukohteita.

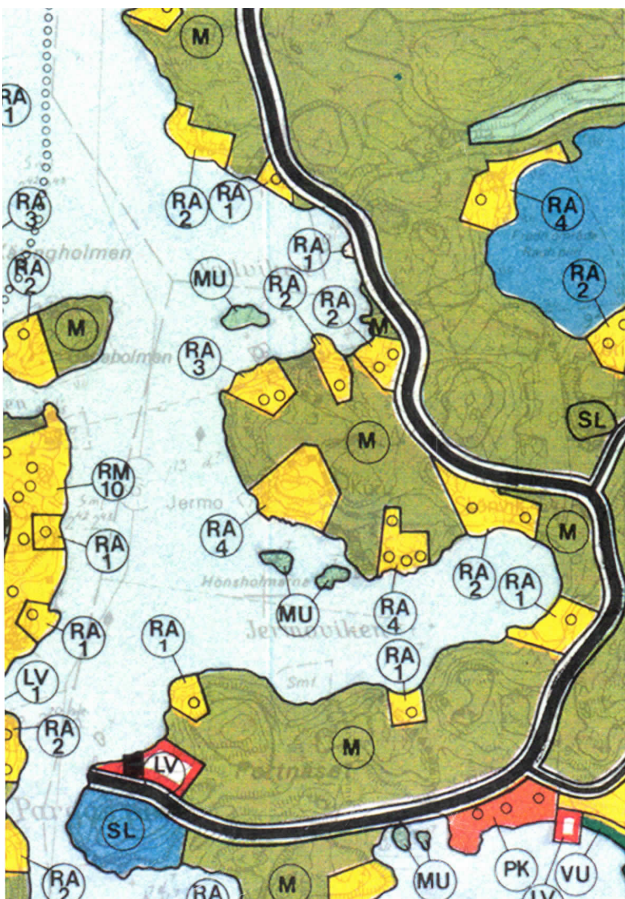
### - Suunnittelumääräys / M:

Yleiskaavassa RA-alueita ympäröi yhtenäinen maa- ja metsätalousalue (M): “alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja. Rakennusoikeus on kiinteistökohtaisesti siirretty RA- [...] alueille”.

### - Suunnittelumääräys / MU:

Lisäksi yleiskaava osoittaa kaava-alueen edessä sijaitseviin pieniin saariin maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (MU): “Ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja”

=> Aluetta voidaan kehittää verraten vähäisin muutoksin osayleiskaavaan nähden.



Ote Paraisten Eteläsaariston rantayleiskaavasta (1983).



### 2.1.3 RANTAKAAVA

Paraisten Jermo–Kuru rantakaava (573-2/1/80, Paraisten kaupunginvaltuuston hyväksymä 22.05.1980; vahvistettu ja astunut voimaan 28.08.1980, arkistotunnus 573Rn802) osoittaa kaava-alueelle neljä rakennuspaikkaa, joista kolme ulottuu omaan rantaan saakka (RH1) ja yksi erillinen sijaitsee sisämaassa (RH2) siten, että sille on rannasta osoitettu venevalkama (LV). Pohjoisen alueen rakennuspaikkojen yhteinen LV-alue sijaitsee kiinteistöllä Pohjankuru I 1-3, joka ei kuulu tähän kaavamuutokseen. Korttelialueiden välillä on rantaviivassa Jermo-Kurun ranta-asemakaavamuutosalue (2021) ja sisämaassa maa- ja metsätalousaluetta (M), jolla ei ole rakennusoikeutta.

#### **- Suunnittelumääräykset:**

**RH1** on "omarantainen loma-asuntorakennusten korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun loma-asunto- sekä saunarakennuksen. Rakennuspaikan kerrosala saa olla korkeintaan 100 m<sup>2</sup>.

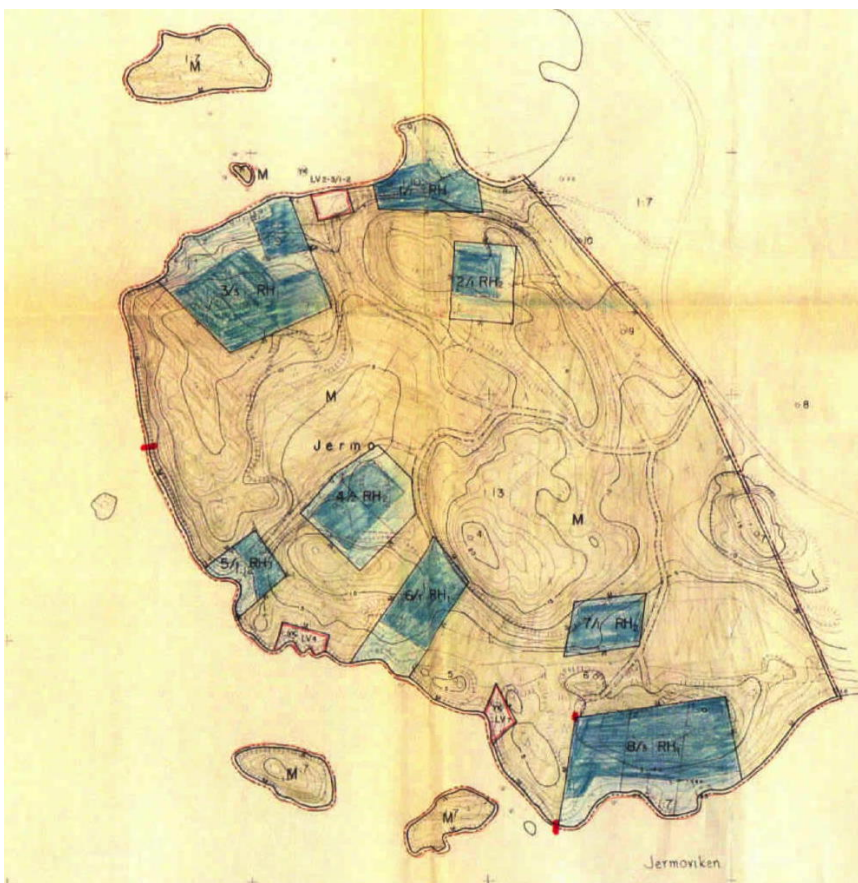
**RH2** on "ilman omaa rantaa oleva loma-asuntorakennusten korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun loma-asunto- sekä saunarakennuksen. Rakennuspaikan kerrosala saa olla korkeintaan 100 m<sup>2</sup>.

**LV** on "venevalkama- ja laituri-alue, joka on tarkoitettu numeron tai numerosarjan osoittamien korttelien/rakennuspaikkojen yhteiskäyttöön. Alueelle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia laitteita ja rakennelmia."

**M** on "maa- ja metsätalousalue. Ei rakennusoikeutta."

Yli 13 vuotta (max 20 vuotta / MRL 60 §) vanhat toteutumattomat asemakaavat katsotaan vanhentuneiksi. Tässä tapauksessa kaava on toteutunut, eikä sitä voida tällä perusteella todeta vanhentuneiksi.

=> Rantakaavan ilmeiset puutteet voidaan korjata ranta-asemakaavan muutoksella.



Paraisten Jermo-Kurun rantakaava (1980).

## 2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa ja maanomistajia/yhteisomistajaryhmiä on kolme, pohjoisessa kaksi etelässä yksi.

Kaava-alueen edessä olevan kiinteistön (876-1) Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterin rekisteriyksikkölaji on 'yhteinen vesialue'; se ei ole järjestäytynyt eikä sillä ole yhteyshenkilöä. Kaava-alueen kiinteistöillä on siihen osuus.

## 2.3 RAKENTAMISTILANNE

Kaava-alueella on rakentamista seuraavasti:

### Pohjoisalue

- Pohjankuru II	1-4	loma-asunto, sauna, talousrakennus
- Pohjankuru III	1-5	loma-asunto, sauna, talousrakennus

### Eteläalue

- Metsärinne	1-7	loma-asunto, talousrakennus
- Meimaa	1-26	ei rakennuksia, ei rakennusoikeutta
- Suvivalkama	1-28	loma-asunto, sauna, talousrakennus

Muutoin alue on rakentamatonta, eikä siellä ole suojeltuja rakennuksia tai rakennelmia.

## 2.4 LUONTO JA MAASTO

Pohjoinen kaava-alue sijaitsee **Kurunniemen** pohjoisrannalla saaren osin suojaamana, sekä eteläinen kaava-alue **Kurunniemen** etelärannalla, **Jermovikenin** (250 x 850 m) pohjoisrannalla, kahden **Hönsholmarna** -saaren ja luodon suojaamana. Vastaranta on lähes luonnontilainen.

Kaava-alueen rantaviivalle (n. 355 m) on osoitettu rakennettua rantaviivaa seuraavasti:

- Paraisten eteläsaariston osa-yleiskaava (1983) n. 190 m (LV-alueita ei osoitettuna)
- Jermo-Kurun rantakaava (1980) n. 225 m, josta n. 170 m rakennuspaikkoja ja n. 25 m LV-alueita

Pohjoisen alueen kiinteistöjen ranta on jyrkkää kallioista saaristometsää (h >17,5 m), jonka suojiin loma-asuntojen rakennuspaikat sijoittuvat.

Eteläisen alueen kiinteistöjen ranta on matalampaa kallioista saaristometsää (h >5 m), jossa on paikoin loivia rantajaksoja.

## 2.5 PERUSSELVITYKSET

Tärkeimmät suojelualueet ja -kohteet on selvitetty Varsinais-Suomen maakuntakaavassa. Tämän lisäksi ranta-asetymäkaavan muutos perustuu aiemmin rantayleiskaavaa (1983) ja rantakaavaa (1980) varten laadittuihin selvityksiin, sekä Suomen ympäristöhallinnon ja Museoviraston palveluista saataviin tietoihin.

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) Avoin tieto-palvelun karttapalvelun (KARPALO) tietojen mukaan kaava-alueella ei ole Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita.

**Firma Sweco** laati ranta-asetymäkaava-alueen luontoselvityksen kesällä 2022 (raportti 30.9.2022). Sen perusteella ranta-asetymäkaavaan osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet (luo1), jotka jätetään luonnonmukaisiksi. Niille ei saa rakentaa.

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

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

Mittausluokka 3 mukaisen karttapohjan kaavalle valmisti konsultti SWECO FINLAND OY 21.02.2023, ja se hyväksyttiin kaupungingeodeetti **Daniel Backmannilla** 18.04.2023.

## 2.6 MUUT LÄHTÖKOHDAT

Jermo-Kurun ranta-asetymäkaava-alueen maanomistajat ovat selvittäneet kaavan laadinnan edellytyksiä kesästä 2021 alkaen.

- **Rakennusjärjestys** (2020; 13.2) sallii sisäsaaristossa RA-rakennuspaikalle 335 k-m2.
- **Rantakaava** (1980) sallii 100 k-m2 / rakennuspaikka
- **Osayleiskaava** (1983) sallii 100 k-m2 päärakennukseen, 20 k-m2 saunaan, sekä tarpeelliset talousrakennukset.

Jermo-Kurun rantakaavan (1980) osoittama minimaalinen rakennusoikeus ja rakennuspaikat eivät mahdollista kiinteistöjen kehittämistä nykyisten vaatimusten mukaiseksi. Peruste kaavanmuutokselle on kehittää rakennuspaikkoja tarkentamalla rantakaavaa suunnitelmana.

- Pohjoisen alueen rakennuspaikat on järjestetty jyrkkään suojattomaan kalliorantaan, jossa veneiden säilyttäminen ei onnistu, koska aika-ajoin 4,5 m laivaväylän liikenne aiheuttaa riskirajan ylittävää aallokkoa. Tälle alueelle onkin osoitettu erillinen yhteiskäyttöinen LV-alue naapurikiinteistölle (Pohjankuru I). Tuo kiinteistö on jättäytynyt hankkeen ulkopuolelle, eikä sen LV-aluetta muuteta.

- Eteläisen alueen rakennuspaikat: Suvivalkama rantaan, Metsärinne etäälle rannasta ilman mahdollisuutta merimaisemaan, taikka oman saunan ja vierasmajan rakentamiseen rantaan. Tämän rakennuspaikan rantayhteys perustuu LV-venevalkamaan. Edellisten välissä sijaitsevalla kolmannella kiinteistöllä (Meimaa) ei ole rakennuspaikkaa.

Alueella tulee jatkossakin olemaan kiinteistökohtaiset vesi ja viemäritkaisu.

Maanomistajat ovat keskustelleet kaavahankkeestaan naapurikiinteistöjen maanomistajien kanssa. Aluksi hankkeessa mukana ollut pohjoisen alueen itänaapuri (1-3) vetäytyi hankkeesta ennen kaavoitussopimuksen allekirjoittamista.

Ennen varsinaista kaavan laadintaa kirjoitettiin tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, sekä laadittiin alustava kaavaluonnos / kuvaus maanomistajien tavoitteista.

### 3 KEHITTÄMISTAVOITTEET

Neuvottelussa (26.01.2022) kaupungin kaava-arkkitehdin ja konsultin kesken todettiin seuraavat tavoitteet mahdollisiksi jalostaa kaavamuutokseksi:

#### 3.1 YLEISET KEHITTÄMISTAVOITTEET:

Kehittämisen lähtökohtana on alueen neljän rakennuspaikan nykyinen maankäyttö, maanomistajien kehittämisideat, ranta-asemakaava (1980), osayleiskaava (1983), sekä Paraisten kaupungin rakennusjärjestys (2020).

Rakennuspaikkojen lukumäärää ei lisätä. Niitä koskevat suunnittelumääräykset ajanmukaistetaan rakennusjärjestyksen hengessä, mitä tulee kerrosalaan ja sijaintiin suhteessa rantaan, tavoitteena neljä omarantaista RA-rakennuspaikkaa.

Ranta-asemakaava laaditaan pääpiirteissään Paraisten eteläisen saariston osayleiskaavan (1983) mukaisille RA4 ja RA3-korttelialueille. Poikkeamiset siitä (esim. rantaviivan suhteen) on perusteltava erityisen hyvin. Rakentamaton rantaviiva ei muutu.

Edellisen pohjalta ranta-asemakaavaa muutetaan seuraavasti:

#### **Kerrosala / RA-rakennuspaikka**

päärakennus	max 165 k-m <sup>2</sup>	kerrosluku I u1/2, etäisyys 40 m rannasta
sauna	max 20-25-30 k-m <sup>2</sup>	rakennusjärjestyksen mukaisesti
savusauna	max 15 k-m <sup>2</sup>	rakennusjärjestyksen mukaisesti (vain 1-4)
vierasmäja	max 25 k-m <sup>2</sup>	rakennusjärjestyksen mukaisesti
<u>talousrakennukset</u>	<u>max 80 k-m<sup>2</sup></u>	<u>maakellarit, autotallit, varastot, yms.</u>
$\Sigma$ Kiinteistöt 1-5 ja 1-8 = 300 k-m <sup>2</sup> ; 1-4 = 310 k-m <sup>2</sup> ; 1-7 = 290 k-m <sup>2</sup>		

Kaavassa ei osoiteta tonttien sisäisiä kulkuyhteyksiä, pysäköintialueita tai aluevarauksia aluetta palveleville toiminnoille (vesihuolto).

## 3.2 KIINTEISTÖKOHTAISET KEHITTÄMISTAVOITTEET:

### Pohjoinen alue

#### **POHJANKURU II 1-4**

- kerrosalan nostaminen vanhan päärakennuksen yhteydessä
- vierasmajan kerrosalan ja paikan osoittaminen korttelialueen sisältä
- savusaunan kerrosalan ja paikan osoittaminen korttelialueen sisältä
- talousrakennuksen kerrosalan ja paikan osoittaminen osin korttelialueen sisältä ja vähäisessä määrin sen ulkopuolelta. Maanomistajan päätavoitteena on päästä eroon nykyisistä rumista ja tuulioloille aroista tilapäisrakennelmista ja korvata ne asianmukaisella uudisrakentamisella.

#### **POHJANKURU III 1-5**

- vanhan päärakennuksen kerrosalan nostaminen
- nykyisen saunan kerrosalan nostaminen
- vierasmajan kerrosalan ja paikan osoittaminen korttelialueen yhteydestä
- talousrakennuksen kerrosalan ja paikan osoittaminen korttelialueen sisältä

### Eteläinen alue

#### **METSÄRINNE 1-7**

- päärakennuksen kerrosalan nostaminen ja sijoittaminen välittömästi nykyisen päärakennuksen länsipuolelle
- talousrakennuksen kerrosalan ja paikan osoittaminen korttelialueen sisältä
- LV-alueen poistaminen, tilalle osoitetaan rantasaunan paikka ja kerrosala. RA-korttelialuetta laajennetaan vastaavasti.

#### **MEIMAA 1-26**

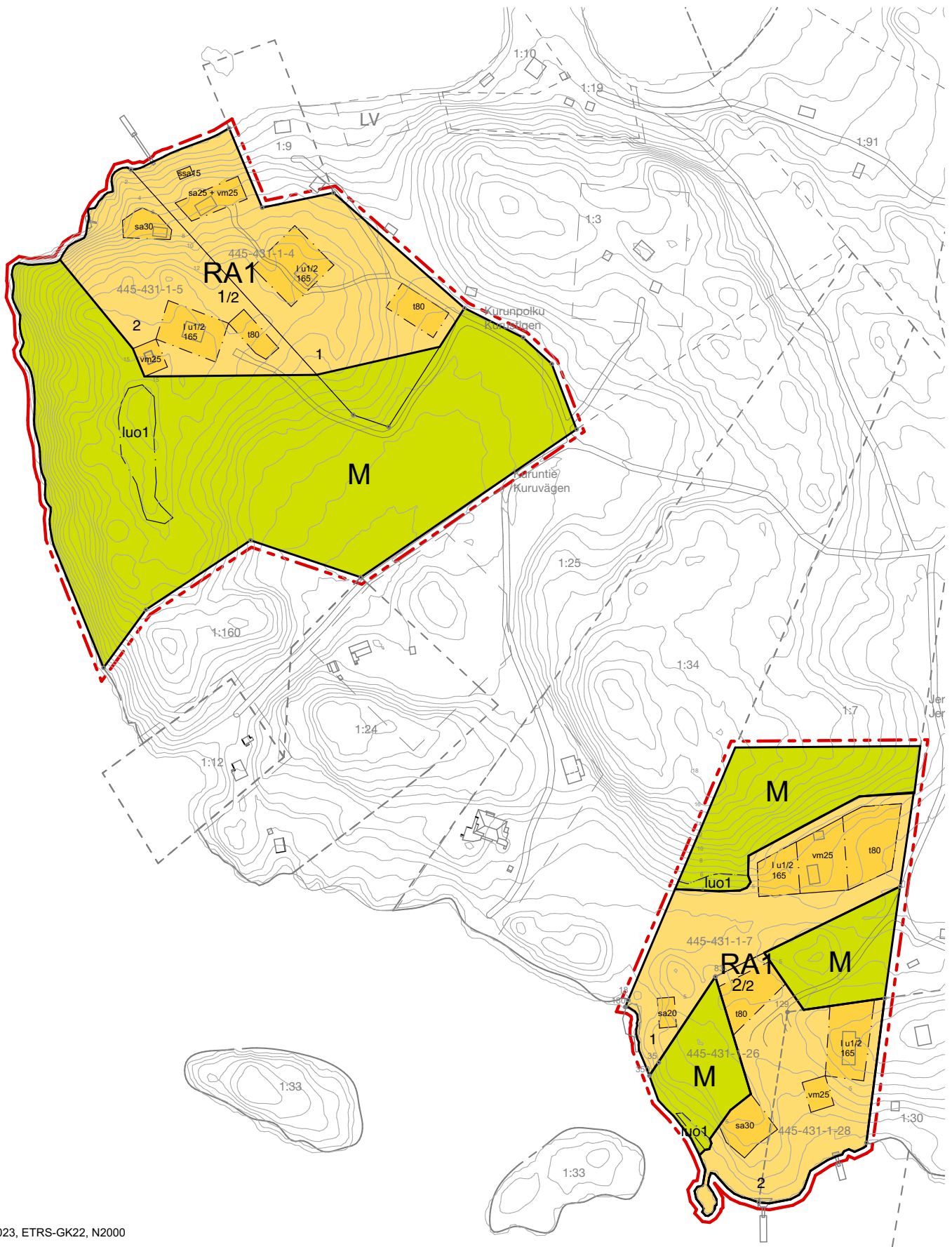
- kiinteistöllä ei ole rakennuspaikkaa - yhdistetään Suvivalkamaan.

#### **SUVIVALKAMA 1-28**

- päärakennuksen kerrosalan nostaminen vanhan päärakennuksen yhteydessä
- korttelialueen laajentaminen länteen Meimaan alueelle
- talousrakennus sijoitetaan tien päähän Meimaan painanteeseen
- rantasauna rakennusjärjestyksen mukaan Meimaan ranta-alueelle
- vanhan saunan käyttötarkoitus muutetaan vierasmajaksi

## 4 LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Valmisteluvaiheessa tutkittiin kaupungin kaava-arkkitehdin, maanomistajien ja heidän edustajiensa kanssa vaihtoehtoja, joiden pohjalta laadittiin useita kaavaluonnoksia. Maanomistajat hyväksyivät luonnoksen (23.03.2022).



2023, ETRS-GK22, N2000

## 5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat ympäristövaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön, maisemaan, yhdyskuntatalouteen ja maa- ja vesiliikenteeseen. Arvioinnin tekee kaavan laatija.

Koska kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen lukumäärä ei muutu ja eikä vapaan rannan osuus pienene, ei sillä ole merkittäviä vaikutuksia.

## 6 OSALLISET

Osallisia tässä kaavanmuutoksessa ovat:

- kaava-alueen omistajat
- ne joiden asumiseen tai elämiseen kaava vaikuttaa merkittävästi

## 7 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

### 7.1 ALOITUS

- maanomistajat ovat selvittelleet kaavan laadinnan edellytyksiä kesästä 2021 alkaen
- kaavoitus käynnistettiin maanomistajien aloitteesta syksyllä 2021
- MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin marraskuussa 2021. Samalla laadittiin alustava kaavaluonnos
- kaavoittajan ja kaavoitusarkkitehdin neuvottelut 30.11.2021 - 26.01.2022
- kaavan laadintaa jatkettiin palautteen perusteella kevättalvella 2022
- kaavaehdotuksen asiakirjat toimitettiin ennen kaavan vireilletulosta päättämistä Paraisten kaupungille (kaavoitusarkkitehti) hyväksyntää varten.
- vireillekuuluttamisen yhteydessä 11.5.2022 ilmoitettiin valmisteluaineiston olevan nähtävillä ja kommentoitavissa. Valmisteluaineistona olivat kaavaluonnos ja tämä OAS. Aineistoon saattoi tutustua kaupungin verkkosivuilla [www.parainen.fi](http://www.parainen.fi). Sama aineisto löytyi myös kaavoitusyksikön ilmoitustaululta Paraisilla, os. Rantatie 28.
- kaavan vireillepanosta ilmoitetaan kaksikielisessä 'Paraisten Kuulutuksissa' (MEGA-jakelu).
- mielipiteet kaavahankkeesta voi toimittaa rakennus- ja ympäristölautakunnalle, os. Rantatie 28, 21600 Parainen, tai sähköisesti osoitteeseen [rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi](mailto:rakennus-ymparistolautakunta@parainen.fi)

### 7.2 LUONNOSVAIHE

- maanomistajat hyväksyivät kaavaluonnoksen 23.03.2022

### 7.3 EHDOTUSVAIHE

Kaavaehdotus (21.10.2022) laadittiin luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä viranomaisneuvotteluiden ja luontoselvityksen pohjalta (raportti 30.9.2022).

Maanomistajat hyväksyivät kaavaehdotuksen 21.10.2022.

- kaavaehdotuksen nähtävilletulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla ja sanomalehdessä.
- kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kaupungin asukkailla ja osakkailla on oikeus tehdä sitä koskevia kirjallisia muistutuksia (MRL 65§, MRA 27 §).
- mahdollisiin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet.

Ote kaavaluonnoksesta ©ASOY 29.03.2022

- kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta
- viranomaisneuvottelu ELYn ja Varsinais-Suomen liiton kanssa järjestetään luontoselvityksen pohjalta vain tarvittaessa

#### **7.4 HYVÄKSYMINEN**

- Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle ranta-asemakaavamuutoksen hyväksymistä
- kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan muutoksen
- ranta-asemakaavamuutoksen voimaantulosta kuulutetaan kaupungin kotisivulla

#### **8 LISÄTIEDOT**

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antaa kaavan laativa konsultti:

Arkkitehtitoimisto Aaro Söderlund Oy  
Aaro Söderlund      arkkitehti SAFA  
0400-857 099      aaro@soderlund.fi  
Viksvägen 7B      FI - 21660 NAGU

Nauvossa      22.2.2023  
Arkkitehtitoimisto Aaro Söderlund Oy  
Aaro Söderlund      arkkitehti SAFA



Viite: Lausuntopyyntö kaavaehdotuksesta, Jermo-Kuru 2 rantakaavan osien muutosehdotus, 11.5.2023.  
VARELY/3228/2022

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut lausuntoa asiassa, vaan kommentoi sähköpostitse kaavaehdotusta seuraavasti:

**Lähetetty:** maanantai 3. heinäkuuta 2023 14.13

**Aihe:** Jermo-Kuru 2 ranta-asemakaava

### Luonnonsuojelu

Luontoselvitys on pääosin riittävällä tavalla selvittänyt alueen luontoarvot. Luontoselvitys on kuitenkin pääasiassa keskittynyt luontotyyppeihin ja kasvilajistoon. Muita luontoarvoja on tarkasteltu lähinnä lähtötietojen kautta. Esimerkiksi luontodirektiivin liitteen II ja IV eläinlajeja ja linnustoa ei ole selvitetty tarkemmin. Tältä osin luontoselvitystä voidaan pitää hieman puutteellisena. Huomioiden, että kaavamuuotosalueen rakennuspaikat ovat jo rakennettuja ja kaavamuutoksen piirteen, ELY-keskus katsoo, että luontoselvitystä ei kuitenkaan ole tarpeen täydentää.

Kaavamuutoksessa on riittävällä tavalla huomioitu luontoselvityksen tulokset. Luontoselvityksessä esille nostettu vieraslajiesiintymä on syytä pyrkiä poistamaan luontoselvityksen suositusten mukaisesti.

Yleisesti voidaan luonnonsuojelun osalta todeta, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Euroopan komissio julkaisi viime vuonna ehdotuksen ennallistamisasetukseksi, eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskevaksi asetukseksi. EU:n ennallistamisasetus tähtää osaltaan EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Ennallistamisasetusehdotuksen tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella.

Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa, esim. tulee pyrkiä säilyttämään luonnontilaista kasvillisuutta. Luontoarvoja on myös tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontoselvityksen laatijoilta laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.

### Vaikutusten arviointi ja rakentamisen ohjaus

Kaavahankkeen vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen ei ole kaavaselostuksessa arvioitu, mikä olisi syytä vielä täydentää. Vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen ja hiilivarastoon on hyvä arvioida yhdessä.

Kaavamääräyksiin ei ole sisällytetty rakentamisen ohjausta koskevia määräyksiä, mikä olisi vielä hyvä täydentää sekä uudisrakentamisen maisemaan sovittamisen että ilmastovaikutusten huomioimiseksi. Muun muassa edellyttämällä puuston ja kasvillisuuden säilyttämistä, sekä rakennusten sijoittamista maastoa pengertämättä voidaan sekä maisema- että ilmastonäkökulmia huomioida. Esimerkiksi seuraavin määräyksiin on kaavojen ilmastovaikutuksia pyritty lieventämään:

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

Varsinais-Suomella on hiilineutraaliustavoite vuodelle 2035. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisen kunnan ja kaupungin jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi. Jotta kaavoja on mahdollista hyvien kaavaratkaisuiden kautta kehittää mahdollisimman ilmastoystävällisiksi, on ilmastovaikutusten minimointi hyvä asettaa kaavan lähtökohdaksi ja tavoitteeksi, ja arvioida ilmastovaikutukset jo heti kaavan luonnosvaiheessa. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten pienentämiseen liittyvää ohjausta. Kaavamääräyksillä voidaan esimerkiksi ohjata rakentamisen hiilijalanjälkeä ja kestäviä energiaratkaisuja sekä edistää kiertotaloutta.

ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muita huomioita.

---

ELY:n kommenttien johdosta on kaavaehdotukseen tehty seuraavat täsmennykset.

### **LUONNONSUOJELU**

Luontoselvityksessä esille nostettu vieraslajiesiintymä on syytä pyrkiä poistamaan luontoselvityksen suosituksen mukaisesti.

### **VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

Varsinais-Suomella on hiilineutraaliustavoite vuodelle 2035. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisen kunnan ja kaupungin jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi ja kehittää niitä mahdollisimman ilmastoystävällisiksi. Tämänkin kaavan lähtökohdaksi ja tavoitteeksi on asetettu ilmastovaikutusten minimointi.

### **PÄÄSTÖT JA ILMASTOVAIKUTUKSET**

Koska kyse on lämpimään vuodenaikaan käytettävistä, luonnonmateriaaleista rakennettavista, ja uusiutuvaa energiaa suosivista loma-asunnoista ja niiden talousrakennuksista, voidaan kaava-alueen päästöt ja ilmastovaikutukset arvioida vähäisiksi.

### **VAIKUTUKSET ILMASTONMUUTOKSEN HILLITSEMISEEN JA SOPEUTUMISEEN**

Olemassaolevaa rantakaavaa päivitetään vähäisessä määrin neljän vanhan loma-asuntojen rakennuspaikan osalta. Uusia rakennuspaikkoja tai teitä ei esitetä. Rakennusoikeus on vähäinen ja loma-asuntoja käytetään pääosin lämmityskauden ulkopuolella. Kaavahanke säästää alueen luonnontilaista luontoa ja erityisesti sen puihin sitoutunutta hiilivarastoa, ja mahdollistaa sen kasvamisen edelleen ja luonnon säilymisen monimuotoisena.

Näistä syistä ja uudisrakennusten maastoon sovittamisen, sekä luonnonmukaisten rakennusmateriaalien ja uusiutuvan energian suosimisen takia kaavahankkeen vaikutukset ilmastomuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen voidaan arvioida vähäisiksi.

### **YLEISET MÄÄRÄYKSET (myös kaavakartalle)**

- Uudisrakentaminen tulee sovittaa maisemaan minimoiden maaston pengertäminen ja huomioida ilmastovaikutukset säilyttämällä mahdollisimman kattavasti terve puusto ja muu luonnontilainen kasvillisuus rakennuspaikkojen ympärillä.
- Kaava-alueella toteutettavissa rakenteissa, julkisivuissa, aidoissa ja rakennelmissa tulee pyrkiä edistämään puun käyttöä.
- Rakennusten lämmönlähteissä tulee pyrkiä edistämään uusiutuvan energian käyttöä

---

Kaavan laatija:

Aaro Söderlund arkkitehti SAFA  
Arkkitehtitoimisto Aaro Söderlund Oy  
Viksvägen 7b 21660 NAGU  
0400-857 099 [aaro@soderlund.fi](mailto:aaro@soderlund.fi)