

PARAINEN

BYÄNGSUDDEN RANTA-ASEMAKAAVA



KAAVASELOSTUS

KÄSITTELYVAIHEET

Ilmoitus kaavoituksen aloituksesta kuulutettu 20.4.2023.
 Rakennus- ja ympäristölautakunta xxxx
 Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) xxxx
 Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx
 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa xxxx

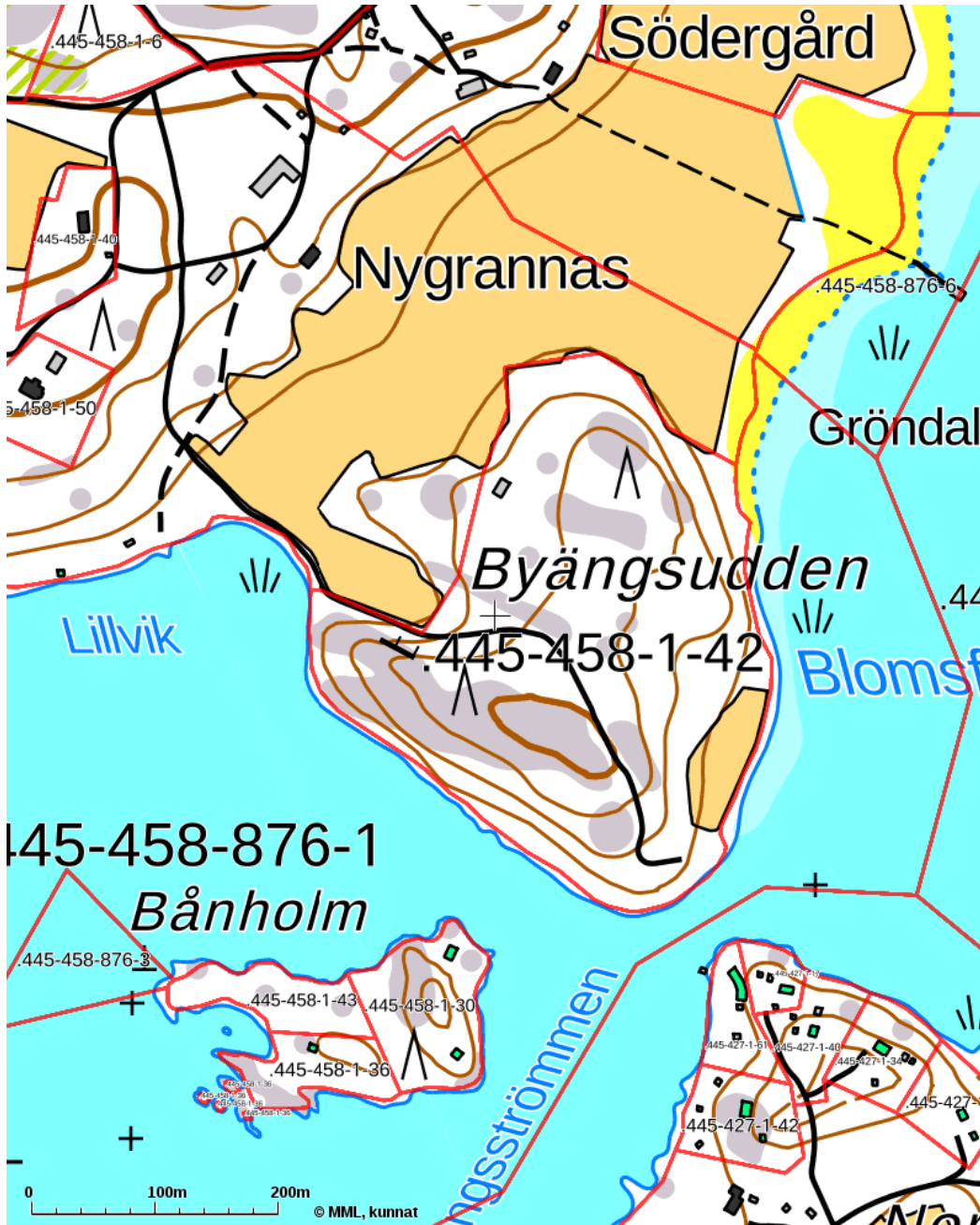
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistön Byängsudden RNo 1:42 (445-458-1-42) Paraisten Lilltervossa. Kiinteistön ja kaava-alueen pinta-ala on 10,192 hehtaaria. Rantaviivan pituus on n. 800 metriä.



Byängsuddenin ranta-asemakaava-alue sijaitsee Paraisten Lilltervossa (punainen ympyrä alhaalla vasemmalla).



Kaava-alueen Byängsuddenin kiinteistön 445-458-1-42 rajat (punaiset viivat). Kts myös kansikuvaa.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Byängsudden ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa kiinteistölle Byängsudden kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu Paraisten Kuulutuksissa 20.4.2023.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.
Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx.
Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla osoitetaan yksi loma-asuntojen korttelialue (RA), jossa on kolme rakennuspaikkaa. Korttelialue käsittää kiinteistön lounaisrannan. Olemassa olevan venevalkaman kohdalle osoitetaan yhteiskäyttöinen venevalkama (LV/yk). Muut alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (MY).

2.3 Toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen on maanomistajan asia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan olosuhteista.

Kaava-alue käsittää alueen Byängsudden ja saman nimisen kiinteistön. Saari on lohottu Nygrannas kantatilasta v. 1993 ja on pohjoispuolella olevien peltojen kohdalla olevaa latoa lukuun rakentamaton. Kiinteistön rajat ilmenevät yllä olevasta karttaotteesta. Alue on kallioinen, mutta kokonaisuudessaan lähes sekapuustoisien metsän peitossa. Lounaispuolen rannat ovat jyrkähköjä ja syväköjä. Itäpuolella ranta on pääosin kaislainen ja pienemmällä syvyydellä. Rantamaisema on hyvin peitteinen. Alueelle on valmis pääsytie. Tien päässä olevaa ranta-aluetta käytetään kiinteistönomistajien venevalkamana, mutta alueella on venepaikkoja myös ulkopuolisten käytössä. Kansikuvassa on Maanmittauslaitoksen toimittama ilmakuva kaava-alueesta.



Googlen satelliittikuva alueesta.

3.2 Erityiset luonnonolosuhteet

Alueelle on tehty luontoselvitys, Byängsuddenin ranta-asemakaavan luontoselvitys, Ekotony Ky/Jari Hietaranta 2023. Alueen luonnonolosuhteet on seikkaperäisesti kuvattu luontoselvityksessä, joka liittyy ranta-asemakaava-aineistoon. Luontoselvityksen kuva-aineisto on pääosin niiltä alueilta, jotka ranta-asemakaavassa osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja. Kuvat 3, 4, 5 ja 9 on otettu lounaisesta ranta-alueesta, johon kaavan RA-kortteli on sijoitettu.

Alla muutama täydentävä kuva.



Kuva 1. Tiheä riukumetsä kaislikon sisäpuolella itärannan niityn pohjoispuolella.



Kuva 2. Näkymä RA-korttelin keskitontista lounaaseen.



Kuvat 3 ja 4. Kuvia RA-korttelin sisäosista.



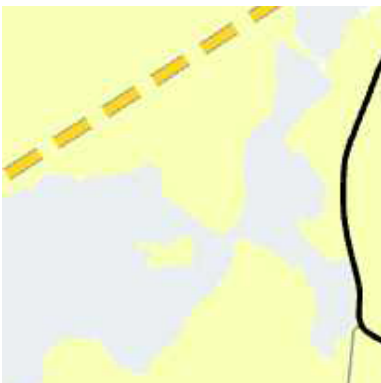
Kuva 5. RA-korttelin tontin 1 rakennusala.

3.3 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Byängsuddenin osalta maakuntakaavassa ei ole erityismerkintöjä. Alueella on voimassa yleismerkintä maa- ja metsätalous-/retkeily-, /virkistysalue.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021.



Ote maakuntakaavasta. Byängsudden kuvan keskellä.

Yleiskaava

Entisen Paraisten kaupungin lounaisraajan alueella mukaan lukien Lilltervo ei ole yleiskaavaa.

Rakennusjärjestys

Paraisten kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.5.2020 ja tullut voimaan 26.6.2020.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin korkeuskäyrillä muunnettuna laserskannatusta aineistosta. Pohjakartan hyväksyy Paraisten kaupunki.

4 RANTAYLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Ilmoitus kaavamuutoksen aloituksesta kuulutettu Paraisten Kuulutuksissa 20.4.2023.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt kaavamuutoksen asetettavaksi julkisesti nähtäville xxxx.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx.

Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xxxx.

4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueella kolme loma-asutuksen rakennuspaikkaa.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan mitoitus

Koska kaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, lähinnä maakuntakaava ohjaa ranta-asemakaavan laatimista. Byängsudden alueella on voimassa maakuntakaavan mitoitusvyöhyke 1, joka mahdollistaa mitoituksen 7-10 loma-asuntoa/mitoitettava rantakilometri. Rakentamattoman rannan osuuden tulee olla vähintään 40 % alueen kokonaisrantaviivasta. Lähimpänä Lilltervoa olevien rantaan tukeutuvien voimassa olevien yleiskaavojen osalta voidaan tehdä johtopäätös, että rantamitoitus on vähintään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti.

Ranta-asemakaava-alueen mitoitukseksi muodostuu 3 rakennuspaikan osalta 0,8 rantakilometrin mukaan 3,75 loma-asuntoa/km. Rakentamattoman rantaviivan osuus on noin 60 %. Pinta-alaperusteisen mitoituksen osalta kaupungin yleiskaavoissa on vastaavilla alueilla sovellettu mitoitusta 3-4 rakennuspaikkaa 10 hehtaarin maapinta-alan osalta. Ranta-asemakaavan runsaat 10 ha vastaa siten sovellettua pinta-alamitoitusta vastaavissa yleiskaavayhteyksissä.

Alla on esitetty kaava-alueen kantatilan Nygrannas kantatilatarkastelu taulukkona ja kartalla, josta käytetyt rakennusoikeudet ilmenee ja miten ne sijoittuvat.

Byängsudden

Kantatilatarkastelu

Perusvuosi 1969

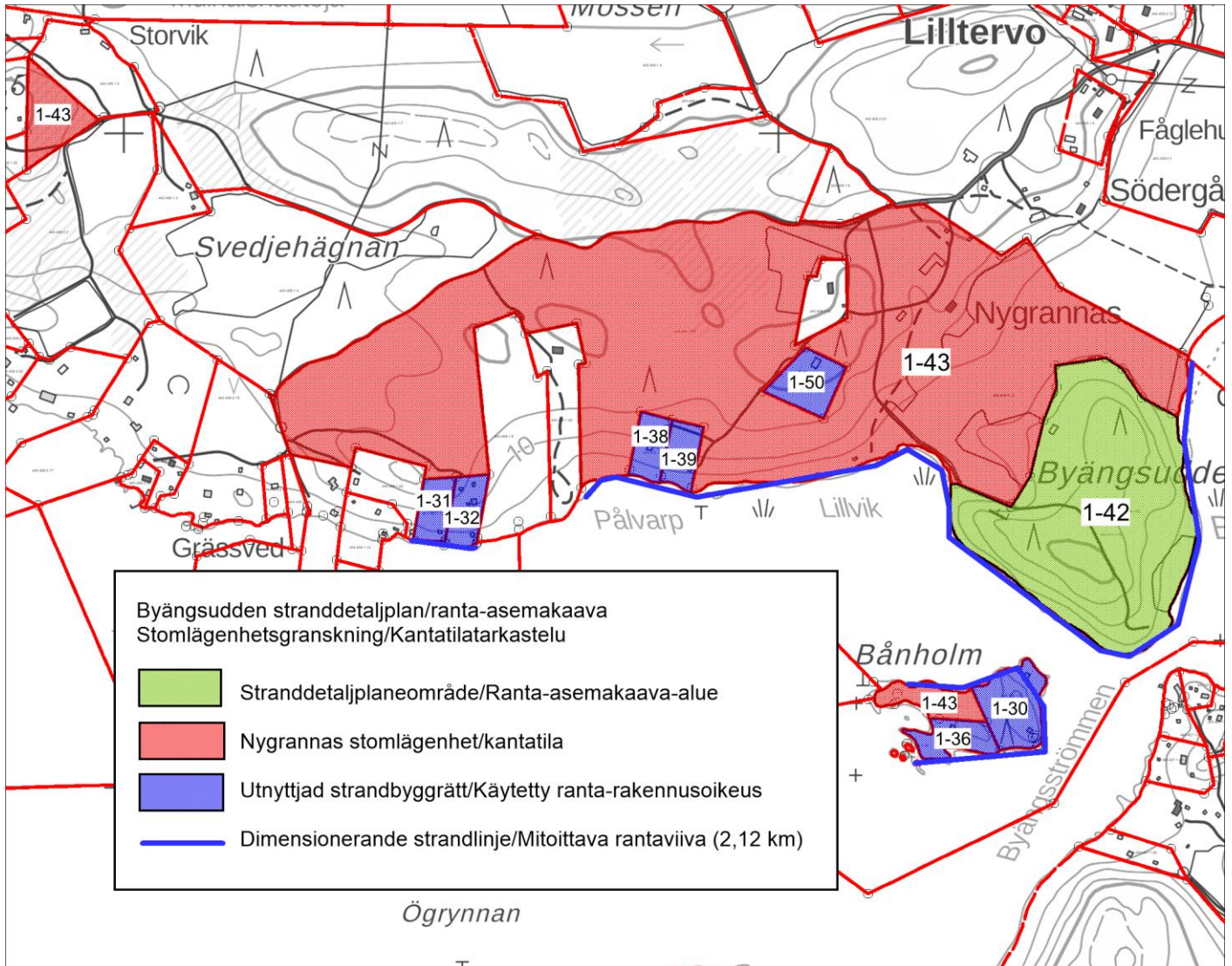
Emäkiinteistö Nygrannas

573-458-1-21

Rekisteröity 23.5.1966

Lohotut rantarakennustontteja

Kiinteistö	Rekisteröity
445-458-1-30	30.1.1980
445-458-1-31	30.1.1980
445-458-1-32	30.1.1980
445-458-1-36	10.9.1986
445-458-1-38	7.9.1988
445-458-1-39	7.9.1988
445-458-1-50	15.8.2012



Taulukko ja kartta, joista ilmenee Byängsuddenin emäkiinteistön Nygrannas käytetty rakennusoikeus.

Kaava-alueen pinta-alan, rantaviivan ja mitoitusluvun mukaan kokonaismitoitukseksi muodostuu 3 rakennuspaikkaa.

Aluevaraukset

Alueelle osoitetaan yksi **loma-asuntojen korttelialue (RA)**, jossa on kolme rakennuspaikkaa.

Kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa

- enintään 200 kerrosalaneliömetrin suuruinen loma-asunto,
- enintään 30 kerrosalaneliömetrin suuruinen saunarakennus,
- enintään 25 kerrosalaneliömetrin suuruinen vierasmaja ja
- talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 80 kerrosalaneliömetriä.

Rakennuspaikkojen kerrosalat noudattavat rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan.

Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle sekä muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleilta ja väriltään rakennettava siten, ettei maisemakuva heikenny.

Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kaupungin ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty.

Rakennuspaikkojen pinta-alat ovat 8170 m² (1), 10600 m² (2) ja 7830 m² (3).

Korttelialueen yhteiskäyttöön on osoitettu **venealkama (LV/yk)**. Venealkamaa käyttävät myös eräät kaava-alueen ulkopuolella olevat kiinteistöt. Kaava ei vaikuta näiden oikeuksiin.

Muut alueet osoitetaan **maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)**.

Alueella on vanha lato, joka on vanhojen maatalousvarusteiden varastona.

Luontoselvityksessä joitakin osa-alueita todetaan arvokkaiksi siinä mielessä, että suositellaan niiden säilyttämistä rakentamattomina. Kaavaan ei kuitenkaan esitetä erityisten suojeluvarauksien osoittamista.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Kaavamuuoksella ei ole rakenteellisia, sosiaalisia, muita tähän verrattavia vaikutuksia. Kaavamuuos ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Liikenne ja vesihuolto

Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kaupungin ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty.

Alueelle on valmis pääsytie.

Vaikutus luonnonympäristöön ja maisemaan

Alueelle, johon kaavamuuoksella osoitetaan rakentamista, ei ole uhanalaisia lajeja eikä muita merkittäviä luontoarvoja.

Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnon mukaisesti on maiseman kannalta suojapuusto jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja se ulottuu peitteisyyden turvaamiseksi riittävän lähelle rantaa.

Rakennusalat on rajattu siten, että rakennukset voidaan sijoittaa maisemallisesti riittävän suojassa rantakasvillisuuden taakse.

Ilmastovaikutukset

Uutta rakentamista osoitetaan yhden loma-asunnon, yhden vierasmajan, yhden saunan ja

mahdollisesti jonkin vähäisen varastorakennuksen osalta kolmelle rakennuspaikalla. Puuston kaataminen rajoittuu n. 300-500 m²:n alueelle. Kaavan toteuttamisen seurauksena poistettavan puuston kasvu on mitätön. Kaavan ilmastovaikutukset ovat kaiken kaikkiaan minimaaliset.

Raasepori, 26.11.2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sten Öhman', followed by a horizontal line.

Sten Öhman
dipl.ins.