

Jermo-Tammo ranta-asemakaavan osan muutos ja laajentaminen Paraisilla, Paraistenportti

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.11.2024 § 153
288/10.02.04/2024

Valmistelija

Kaavoittaja Jenni Tuuli, puh. 040 350 4515
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Yksityinen henkilö on lähestynyt kaupunkia ranta-asemakaavan muutoshankkeella. Paraisten kaupungin, valtion sekä säätiön omistuksessa oleva kaava-alue sijaitsee [Paraisilla Jermon](#) saarella noin 17,5 km linnuntietä etelään Paraisten keskustasta. Alue on pääasiassa luoteeseen laskevaa kallioista rantaa, jossa kasvaa matalahkoa puustoa ja ruovikkoa. Kauempana rannasta metsä on tiheämpää. Koillisessa kallio nousee jyrkästi 30 mpy korkeuteen. Eteläreunaa pitkin kulkee Atuntie, jonka päässä sijaitsee Paraistenportti-niminen ravintola- ja kesäkauppapalveluja tarjoava yritys paikoitusalueineen. Rannassa on lossiyhteys Sorpon saarelle sekä 135 kausipaikkaa veneille ja vierasvenesatama polttoaineen myyntipisteellä. Alueen keskiosassa on tasaisempi kohta, jossa sijaitsee venesatamaa palveleva parkkipaikka. Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,7 hehtaaria.

Alueella on voimassa ranta-asemakaava, joka on vahvistettu 28.4.1982. Siinä suunnittelualue on osoitettu pääosin alueeksi venesatamalle ja satamalaitoksille (LV), määräyksen mukaan alueelle saa rakentaa vene- ja satamarakennuksia sekä paikkoja veneiden säilytykseen ja autopysäköintiin. Alueelle tulee osoittaa vene- ja autopaikkoja kaava-alueeseen kuuluvalla Tammon ja viiden muun saaren sekä lähisaarten tarpeisiin. Osa alueesta on osoitettu kunnan lunastamaksi satama-alueeksi (LSk) sekä metsätalousalueeksi, jolla avohakkuut ja maisemaa muuttavat toimenpiteet on kielletty (M). Atuntie on merkitty yleiseksi tieksi siihen liittyvine suoja- ja näkemäalueineen (LYS) sekä sen alapuolinen osa luonnonsuojelualueeksi (SL), joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Kaavaa koskevat yleismääräykset ohjaavat rakennusten sijoittelua ja maisemaan sovittamista sitä kunnioittaen. Jätevesien käsittelyä ohjeistetaan sekä rakennusten materiaali- ja värimaailman suhteen pyritään sopusointuun.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavan tarkoituksena on kehittää aluetta nykytoimintaa tukevalla lisärakentamisella. Tavoitteena on sijoittaa uusi rakentaminen alueelle paikan merellinen luonto ja kalliomaasto huomioiden sekä siten, että mahdollisimman suuri osa puustosta säilyy ja pienimuotoinen uudisrakentaminen sijoittuu maastoon maapohjan muokkausta välttäen.

Kaavamuutoksella selkeytetään aluetta ja mahdollistetaan alueen kehittyminen matkailua palvelevana alueena. Alueella toimiva ravintolarakennus on sijoitettu omalle matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM-2) ja sen paikoitusalue (LPA-2) on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi. Lossin laituri, jossa sijaitsee myös polttoaineen myyntipiste, on osoitettu satama-alueeksi (LS-1). Atuntien pohjoispuolella olevalle mäki-alueelle on sijoitettu pieniä rakennuksia matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM-1). Rakennusten koko on rajoitettu pieneksi, jotta rakennukset voidaan sijoittaa alueelle puusto ja herkkä maasto huomioiden. Alueen pysäköinti on osoitettu autopaikkojen korttelialueille (LPA-1,) nykyisin käytössä oleville pysäköintialueille, joita on muokattu paremmin toimiviksi ja täydennysrakennettu tarvittavilla huoltorakennuksilla (t). Ranta, satama-alueesta koilliseen, on venevalkaman korttelialuetta (LV-1), jonne myöskin saa rakentaa talousrakennuksen (t). Muu osa kaava-alueesta on maa- ja

metsätalousaluetta (M-1) tai maantien aluetta (LT). Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma on osoitettu merkinnällä (ge).

Ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 15.3.2024 päivätyn kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 18.4.2024 kaupungin ilmoituslehdessä (PK-Mega) ja verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineisto sekä kaavamuuosluonnos ovat olleet nähtävillä 18.4.- 20.5.2024.

Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaislausunnot nähtävillä olon yhteydessä. Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Caruna Oy antoivat lausunnot. Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ilmoittivat, etteivät lausu.

Caruna Oy ilmoitti lausunnossaan, että asemakaavamuutoksen myötä alueen sähköntarve kasvaa. Sähköntarpeen palvelemiseksi alueelle on tarpeen toteuttaa uusia kaapelointeja. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Edellytyksenä on uusi pysyvä reitti johdoille ja laitteille.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa mainitaan, että suunnittelualueen maankäytön nykytilanne vastaa pitkälti kaavaluonnoksessa esitettyä ja kaavamuuoksella kehitettävä matkailutoiminta on yleis- ja maakuntakaavan mukaista. Lausunnossa pidetään uuden rakentamisen määrää huomattavana paikan olosuhteisiin nähden ja huomautetaan, että se tulee väistämättä muuttamaan alueen maiseman luonnetta. Uusi rakentaminen sijoittuu maakuntakaavaan merkityn arvokkaan kallioalueen rajalle. Kaavan vaikutusarviota kehoitetaan täydentämään maisemavaikutuksien ja niiden lieventämisen mahdollisuuksien suhteen. Rakentamisen määrästä edellytetään lisäperusteluja loma-asutuksen mitoituksen kautta ja kehoitetaan vähentämään määrää maisemavaikutusten perusteella. Määräyksiä rakentamisen sijoittamisesta alueelle, niin että mahdollisimman suuri osa puustosta voidaan säilyttää ja maaston muokkausta vältetään, pidetään hyvänä. Samoin rakennusten koon, värityksen ja materiaalien rajaamista sekä pengertämisen ja avohakkuiden kieltämistä pidetään asianmukaisina.

Luontoselvitystä pidetään osin hieman suppeana ja viitasammakkokartoitusta ei ole tehty. Selvityksessä viitataan vanhaan luonnonsuojelulakiin. Lausunnossa kehoitetaan täydentämään luontoselvitystä ja laatimaan ilmastovaikutusten arviointi. Alueen tukeutumista yksityisautoiluun ja sen sijaintia yhdyskuntarakenteen reunamilla pidetään kestävän liikkumisen kannalta kehnona. Toisaalta hanketta puoltavana pidetään matkailualueen sijoittumista olemassa olevan lossiyhteyden ja ravintolan tuntumaan. Liikenteen suoja- ja näkemäalueet tulee huomioida kaavassa. Lisäksi kommentoitiin, että yleiskaava tulee huomioida kaavaa muutettaessa.

Kaavamuuostosta laativa konsultti kirjoittaa vastineessaan, että käytännössä RM-1-alueelle sijoittuva rakentamisen yhteismäärä (780 + 50) on pieni, sillä se jakaantuu useaan, 13–30 kpl:seen, majoituskapasiteetiltään pieneen rakennukseen. Rakennukset voidaan siten sijoittaa maasto ja puusto huomioiden, mahdollisimman vähäisellä puuttumisella maanpintaan ja kasvillisuuteen ja siten niiden vaikutus maisemaan jää vähäiseksi. Korttelialueen tehokkuus on alhainen: $e=0,08$. Autopaikat sijaitsevat omalla korttelialueellaan, jolloin alueiden yhteenlaskettu tehokkuus on sitäkin alhaisempi. Kaavan laatija toteaa myös, että koska kyseessä on maakuntakaavan r-merkinnän retkeily- ja matkailutoimintojen alue / kohde (lavmk), valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti

merkittävä retkeily- ja matkailualue, ei uuden rakentamisen määrää ranta-alueella tarvitse perustella loma-asutuksen mitoituksen kautta.

Vastineessa todetaan, että viitasammakoiden osalta ranta on tutkittu ensimmäisen maastokäynnin yhteydessä (16.5.2024), jolloin alue todettiin niille huonoksi elinympäristöksi. Ruovikkoalue on kapea ja harvakasvuinen ja muuttuu nopeasti lajille sopimattomaksi kangasmaastoksi. Tyypillistä kutualuetta ei ole. Lisäksi kaavan laatija täydentää vaikutusten arviointia ilmastovaikutusten osalta, muokkaa maantien suoja- ja näkemäalueet kaavakarttaan ja lisää OAS:aan Eteläsaariston rantayleiskaavan (1983) tiedot.

Lausunnot ja kaavan laatijan vastineet on esitetty erillisessä vastineraportissa.

Kaavaehdotus on nyt valmistunut ja siinä on lausunnoissa esitetyt seikat huomioitu tarpeellisin osin. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot kaavaehdotuksen nähtävillä oloajan yhteydessä. Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Liite

Kaavakartta, merkkien selitykset ja kaavamääräykset
Kaavaselostus
Havainnekuva, Merijulkisivu, Analyysikartta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Luontoselvitys
Kaavaa laativan konsultin vastineet lausuntoihin

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Paraisilla sijaitsevan Jermo-Tammo ranta-asemakaavan osan muutoksen ja laajentamisen, Paraistenportti ehdotuksen julkisesti nähtävillä ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaavan hyväksymistä, ellei kaavaehdotuksesta sen nähtävilläoloaikana saada muistutuksia tai lausuntoja, joissa ehdotukseen vaaditaan muutoksia tai jotka antavat aiheutta muutoksiin.

Päätös

Pöytäkirjaan merkittiin, että kaupunginhallituksen edustaja Kaj-Johan Karlsson ei osallistunut asian käsittelyyn hallintolain 28 §:n mukaisen osallisuusjääviyden vuoksi.

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Maanomistajan konsultti, kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta