

# **PARAISTEN KAUPUNKI**

## **SANDÖN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



~~18.3.2024~~ ~~9.8.2024~~ ~~6.2.2025~~

**Nosto Consulting Oy**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

## 1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Paraisten Nauvossa Sandön saarella noin 12 km linnuntietä Nauvon taajamakeskuksesta itään ja noin 17 km Paraisten keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys. Lillandetin ja Ön saarten välillä kulkee lauttayhteys Bergön salmen yli.

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöistä 445-590-1-12 Vesala, 445-590-1-14 Sandis, 445-590-1-89 Nauvo, 445-590-1-16 Sandöstrand I sekä 445-590-1-22 Sandöstrand II. Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevien ranta-asemakaavojen loma-asuntojen (RA) kortteleita 21-24, maa- ja metsätalousaluetta, vesialuetta sekä venevalkama-aluetta.

Suunnittelualueella on merialueella rantaviivaa noin 1,3 km, josta muunnettua rantaviivaa on noin 1,15 km. Kaava-alueen keskiosassa sijaitsevalla tekojärvellä on rantaviivaa yhteensä 1,7 km. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 40 hehtaaria.

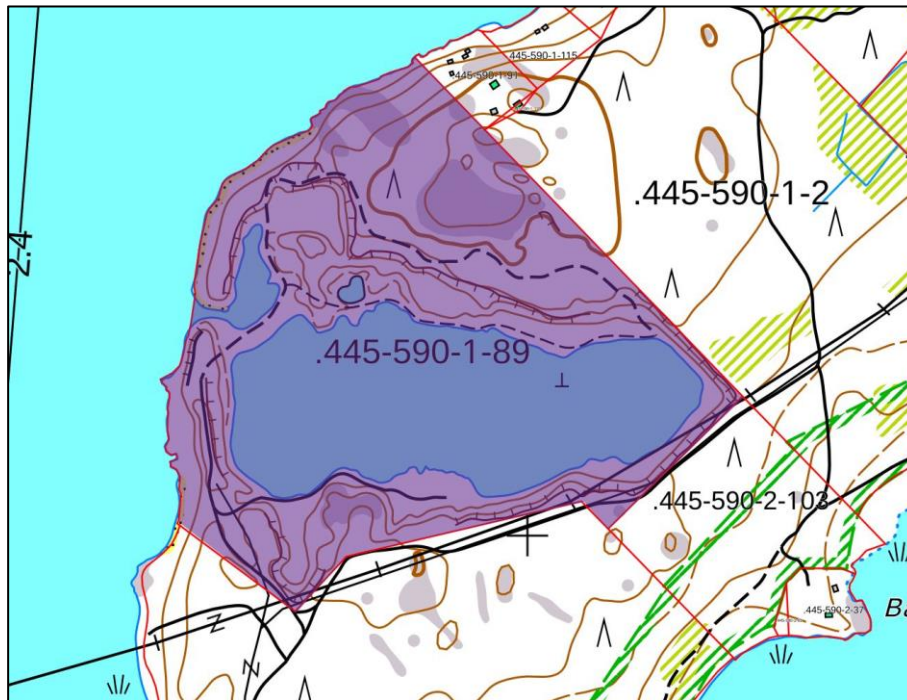
Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML



Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus:



Rajaus ilmakuvassa:



Lähde: Ote kiinteistörekisteristä, Maanmittauslaitos. ©MML

### Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

## 2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Lähtökohdat

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualueen keskiosaan sijoittuu entisen maa-ainesten ottopaikan tilalle syntynyt tekojärvi, jonka erottaa merialueesta vain noin 40 metriä leveä kannas. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueelle on maakuntakaavoituksessa osoitettu arvokas harjualue *Sandö* ja suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan *Sandön* pohjavesialueeseen (0253303, luokka 2: muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue).

Suunnittelualueella sijaitsevat ”pienet erillisaltat” korttelin 23 länsipuolella, korttelin 24 pohjoispuolella sekä tekojärven eteläpuolella on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa (hyv. 22.8.2017) osoitettu luonnonaltaaksi alueiksi (luo) luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi. Erillisaltaita ei kuitenkaan vuoden 2015 viitasammakkoselvityksissä eikä vuoden 2024 luontoselvityksessä havaittu merkkejä lajin esiintymisestä.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Alueen maaperä koostuu pääosin karkearakeisesta maalajista (<https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>).

Suunnittelualueen ulkopuolelle Sandön saaren itäosiin sijoittuu Natura 2000-verkoston kuuluva alue Paraisten harjusaaret (SAC FI0200111).

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakennettuna loma-asunto voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelin 23 rakennuspaikalla 2 kiinteistöllä 445-590-1-22 Sandöstrand II. Alueella on lisäksi rakennettuna mm. ajoyhteyksiä, hiekka/sorakenttä sekä helikopterin laskeutumispaikka. Alueella on aiemmin ollut soranottoalueen vähäisiä rakennuksia sekä laitteita, jotka on poistettu alueen maisemoinnin yhteydessä vuosina 2010–2011. Kaava-alueen eteläosassa kulkee Carunan 110 kV:n voimalinja, ja alueella sijaitsee lisäksi 20 kV:n sekä 0,4 kV:n johtolinjoja. Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee muuntamo.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen loma-asuntojen korttelin 21 ranta-alueella sijaitsee vanha höyrylaiva Östern, joka 1950-luvulla muutettiin moottorialukseksi, ja joka on toiminut reittiliikenteessä mm. Korppoon linjalla vuoteen 1964 saakka. Alus myytiin 1965 asuntolaivaksi Airiston Sora Oy:lle Sandön saareen, jossa aluksen runko makaa edelleen hiekkaan upottuna.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei tunneta erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaisjäännöksiä.

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### Varsinais-Suomen maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 *Varsinais-Suomen maakuntakaavan*. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualueelle on osoitettu viivamerkintä suojelualue/-ryhmä/kohde (sl 856) *Paraisten harjusaaret*, sekä arvokas harjualue (ge 17) *Sandö*. Paraisten harjusaaret on Natura 2000-verkoston alue (FI0200111) erikseen osoitetuilla aluerajauksilla (S-alue maakuntakaavassa). Suunnittelualueelle ei sijoitu maakuntakaavassa S-alueita. Suunnittelualue kuuluu pohjavesialueeseen (pv) (Sandö 0253303, luokka 2: muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue).

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 3, eli 3-5 lay/km ja 50 % vapaata rantaa.

### Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

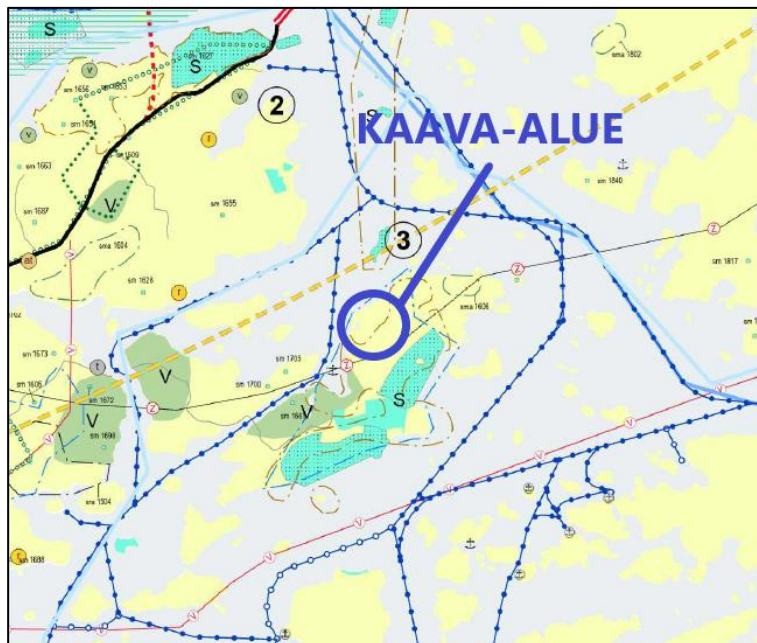
Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 *luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan*, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n (nykyinen alueidenkäyttölaki) mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualueelle on osoitettu arvokas geologinen muodostuma sekä pohjavesialue.

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa muun muassa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät, geologisesti arvokkaiden alueiden merkinnät (ge) sekä pohjavesialueiden merkinnät (pv).

### Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä:

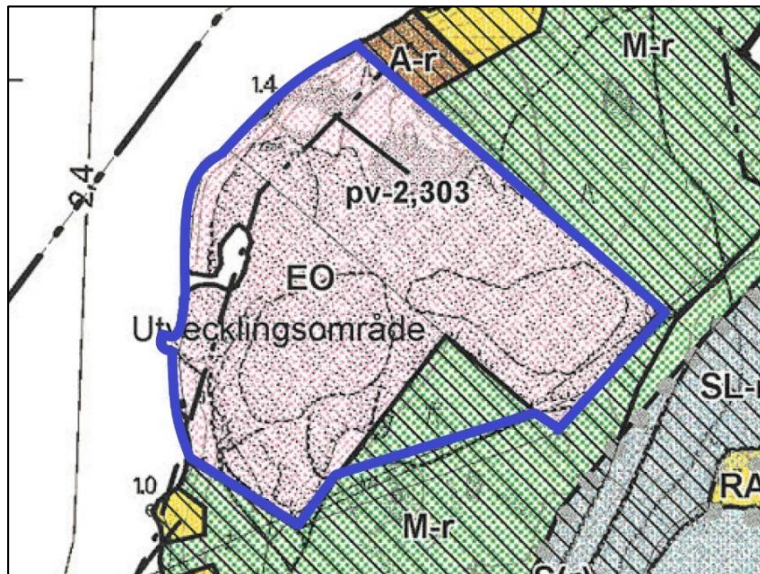


### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 9.1.2007 § 8 hyväksymä *Sandön ja Käldingen osan rantayleiskaava*. Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu maa-ainesalueeksi (EO) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M). Lisämerkintä r tarkoittaa, että rantayleiskaavaan on osoitettu ranta-asemakaavasta poikkeava maankäyttö. Suunnittelualue on osoitettu lisäksi vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (pv).



Kaava-alueen ohjeellinen rajaus voimassa olevassa yleiskaavassa:

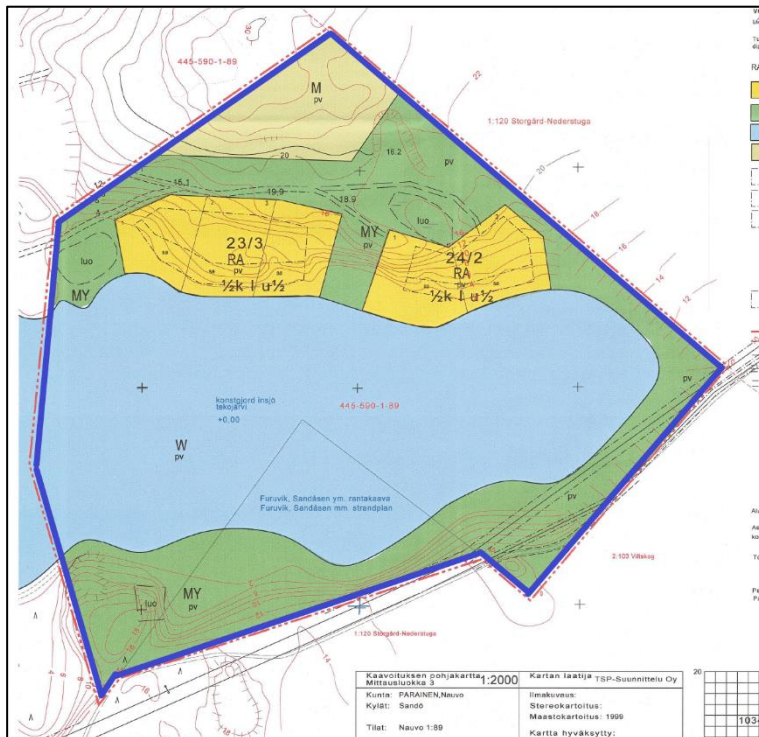
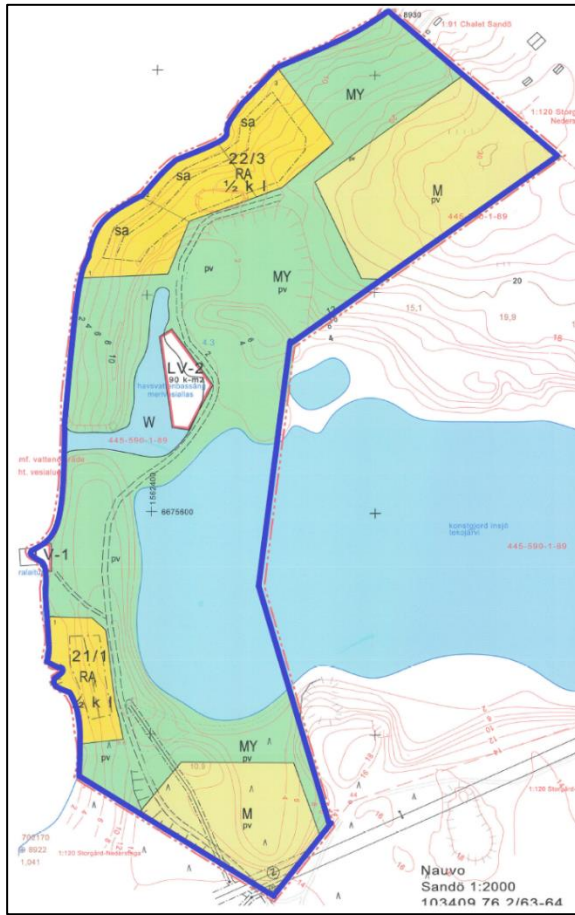


#### Ranta-asemakaava

Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa Paraisten kaupunginvaltuuston 17.6.2014 hyväksymä ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), maa- ja metsätalousalueeksi (M), maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MY) sekä venevalkama-alueeksi (LV). Suunnittelualueelle on osoitettu pohjaveden suojelualue (pv).

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa Paraisten kaupunginvaltuuston 22.8.2017 § hyväksymä ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MY). Suunnittelualueelle on osoitettu pohjaveden suojelualue (pv) sekä luonnoltaan arvokkaita alueita (luo).

Kaava-alueen ohjeellinen rajaus voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa:





### Rakennusjärjestys

Paraisten kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.5.2020.

Rakentamislaki, joka tuli voimaan 1.1.2025, edellyttää, että kuntien tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

### Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta laadittu ranta-asemakaavan pohjakartta (mittakaava 1:2000, mittausluokka 3) täyttää alueidenkäyttölaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset (AKL 54 a §).

## 2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on siirtää tekojärven pohjoispuolella sijaitsevan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen korttelin 24 lomarakennuspaikka 1 kaava-alueen länsiosan venevalkama- ja osin maa- ja metsätalousalueelle. Rakennuspaikan järveen ulottuva ranta-alue ei sovi rakentamiseen alueella sijaitsevan jyrkänten vuoksi. Tavoitteena on myös siirtää voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen korttelin 21 lomarakennuspaikka 1 hieman etelään rakennuspaikan ranta-alueella sijaitsevan Östernaluksen vuoksi. Rakennuspaikan ranta-alue ei tällä hetkellä sovellu lomarakennuskäyttöön.

Kaavatyön yhteydessä korttelialueiden sekä lomarakennuspaikkojen rajauksia tarkistetaan koko kaava-alueella. Lisäksi kaavatyön yhteydessä uudelleenarvioidaan voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaisia rakennuspaikkakohtaisia kokonaisrakennusoikeuksia suhteessa Paraisten kaupunginvaltuuston 12.5.2020 hyväksymään rakennusjärjestykseen.

## 2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

## 2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan:

- Nykytilanneselvitys
- Luontoselvitys (kesä 2024)

Lisäselvitysten tarve arvioidaan kaavatyön edetessä.

## 2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

## 3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Paraisten kaupungin kaavoitus-, kartta- ja rakentamisasioista vastaavat viranomaiset ja lautakunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Traficom
- Caruna Oy
- Puolustusvoimat

## 4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

### Valmistelu- eli luonnosvaihe

Maaliskuu 2024: Ranta-asemakaavan laadinnan *vireille tulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kaupunginvirastossa sekä kaupungin internet-sivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

### Ehdotusvaihe

Syyskuu 2024: *Kaavaehdotus nähtäville.* Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

### Hyväksymisvaihe

Maaliskuu 2025: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös.* Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

## 5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

### Kaavan laatija:

dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen  
puh. 0400 858 101, [pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi](mailto:pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi)

suunnittelija, FM Päivi Leppänen  
puh. 050 345 4005, [paivi.leppanen@nostoconsulting.fi](mailto:paivi.leppanen@nostoconsulting.fi)

Nosto Consulting Oy  
Brahenskatu 7, 20100 Turku

### Paraisten kaupunki:

Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä  
puh. 040 488 5918, [pasi.hyvarila@parainen.fi](mailto:pasi.hyvarila@parainen.fi)

Ympäristöosasto  
Rantatie 28, 21600 Parainen

## 6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

**Nosto Consulting Oy**