

VASTINE

PARAISTEN KAUPUNKI
SANDÖN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Sandön ranta-asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 25.10. – 25.11.2024. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä neljä lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt saatuihin lausuntoihin vastineet.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (20.12.2024):</p> <p>Kaavamuutoksen merkittävyys</p> <p>Kaavaselostuksessa kaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu vähäisiksi. Voimassa olevissa kaavoissa on rakennusoikeutta yhteensä 1980 k-m² ja kaavamuutoksella se nousisi 3105 kerrosneliometriin, mikä voi aiheuttaa merkittäviä vaikutuksia. Koska alue ei ole lähtenyt toteutumaan voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaisesti, vaikutuksia tulee verrata alueen nykytilaan.</p> <p>Ilmastokestävyys</p> <p>Kaavaselostuksessa on arvioitu ilmastovaikutuksia ja tunnistettu rakentaminen sekä auto- ja veneliikenne merkittävimmiten ilmastopäästöjen aiheuttajiksi. Ilmastovaikutuksia ei kuitenkaan ole ehdotuksessa mitenkään pyritty vähentämään. Kaavaan on syytä lisätä määräyksiä, joilla edistetään rakentamisen ja asumisen kestävyttä.</p>	<p>Kaavan muutosalueella on voimassa kaksi ranta-asemakaavaa, jotka Paraisten kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.6.2014 ja 22.8.2017. Voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 890 k-m², joista yhdeksälle RA-rakennuspaikalle yhteensä 1 800 k-m² ja venevalkama-alueelle 90 k-m². Kaavamuutoksessa rakennusoikeutta samalle yhdeksälle lomarakennuspaikalle osoitetaan yhteensä 3 015 k-m² ja venevalkama-alueelle 90 k-m². Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus yhteensä 39.7 ha kokoisella kaavamuutosalueella kasvaa 1 215 k-m².</p> <p>Lausunnon mukaan vaikutuksia tulisi arvioida suhteessa kaava-alueen nykytilanteeseen, sillä kaava-alueella rakentaminen ei ole toteutunut voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaisesti. Tämä on toki ymmärrettävää ja olennaista, mutta tarkoittaa samalla, että lausunnon perusteella vaikutusten arvioinnissa tulisi kokonaan jättää huomiotta kaava-alueella tällä hetkellä lomarakentamisen mahdollistama rakennusoikeus, on se toteutunut tai ei. Näin ollen syntyy käsitys, että kaavamuutoksessa tulisi ikään kuin uudelleen arvioida myös voimassa olevien (ja jo kertaalleen valtuuston hyväksymien) ranta-asemakaavojen vaikutukset, kun kaavamuutoksen vaikutuksia arvioitaisiin suhteessa rakentamattomaan tai ns. "kaavoittamattomaan" tilanteeseen. Herää kysymys, miten vaikutusten arviointi toteutettaisiin tämän periaatteen mukaan tilanteessa, jossa puolet voimassa olevan ranta-asemakaavan mahdollistamasta rakentamisesta on toteutunut ja puolet ei. Tästä syystä kaavamuutoksen vaikutuksia tulisi ehdottomasti arvioida myös suhteessa alueella voimassa olevaan kaavatilanteeseen sekä voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettuun rakentamisen määrään, jotta voidaan esittää perustelut kaavamuutoksen lähtökohdille sekä arvioida kaavamuutoksen suhdetta ennen kaikkea voimassa olevan kaavan mahdollistamaan maankäyttöön ja rakentamiseen.</p> <p>Kaava-alueelle Sandön saareen on kulku mantereelta pääosin vesitse sekä maanteitse. On totta, että mökkeilyn ja vapaa-ajan asumisen päästöjä voidaan vähentää esimerkiksi siirtymällä vähäpäästöisempiin ajoneuvoihin,</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Ilmastokestävyys tulee arvioida myös ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja sään ääri-ilmiöihin varautumisen kannalta.</p> <p>Vaikutukset maisemaan ja harjualueeseen</p> <p>Kaavan vaikutustenarvioinnissa sanotaan, että rakentamisella on jonkin verran vaikutusta maisemaan, mutta kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia luonto- tai maisemavaikutuksia. ELY-keskus katsoo, ottaen huomioon suunnittelun alueen geologiset, maisemalliset ja luonnon arvot sekä sijainnin, että kaavalla voi toteutuessaan olla merkittävää vaikutusta maisemiarvoihin, geologisiin arvoihin, maisemakuvan luonnonmukaisuuteen, rantamaisemaan ja virkistysarvoihin.</p> <p>Kaavaehdotuksen maisemavaikutusten arvioinnin mukaan rakentaminen on suojapuuston avulla sopeutettavissa maisemaan kortteleissa 21, 22 ja 23. Arvioinnissa todetaan, että korttelit 24 ja 25 ovat vähäpuustoisia ja sen vuoksi rakentamisen sopeuttaminen maisemaan on haasteellista. Merenpuoleiset eteläiset rakennuspaikat 21 ja 25 (siirretty) osuvat geologisesti arvokkaan alueen rajaukseen. Tekojärven rannan kortteli 24 ja puolet korttelista 23 ovat geologisesti arvokkaalla alueella. ELY-keskus katsoo, että rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus 335 k-m² on alueen maasto ja arvot huomioon ottaen liian suuri varsinkin arvokkaalla harjualueella. ELY-keskus katsoo, että ehdotuksessa arvokkaalla harjualueella oleville rakennuspaikoille tulee vielä selvittää parempia sijainteja.</p> <p>Tarkemmalla rakentamisen ohjauksella kaavassa voitaisiin lieventää maisemahaittoja ja olisi mahdollista jopa parantaa maiseman laatua voimakkaasti muokatulla alueella. Kaavaehdotuksessa edellytetty maisematyöluupa ja yleismääräys puuston säilyttämisestä ovatkin ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hyödylliset maiseman kannalta. Kaavaan on kuitenkin syytä lisätä myös määräyksiä, joilla varmistetaan maaston muotojen ja kasvillisuuden säilyminen ja kehittyminen.</p> <p>Suunnittelun pohjoisosassa oleva kallioinen mäki on yksi Sandön saaren korkeimpia kohtia. Mäen hahmon ja sen kasvillisuuden säilyminen ehjänä on tärkeää harju- maiseman ja rantamaiseman kannalta. Mäelle osoitettu metsätalousalue on syytä muuttaa MY-alueeksi ja lisäksi</p>	<p>pienentämällä matkasuoritteita, suosimalla uudisrakentamisessa vähäpäästöisiä materiaaleja sekä kiinnittämällä huomiota olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuteen. Näiltä osin kaavamuutoksen ilmastovaikutusten ja ilmastokestävyys arviointia voidaan täydentää kaavaselostukseen. Edellä mainittujen vaikutusten vähentämistoimenpiteiden osalta ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista antaa kaavassa erikseen sitovia määräyksiä.</p> <p>Rakennuspaikat tekojärven kortteleissa 23 ja 24 ovat kutakuinkin voimassa olevan ranta- asemakaavan mukaisia. Rakennuspaikkoja on kortteleissa 23 ja 24 laajennettu hieman pohjoiseen ja rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta osoitettu kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti 335 k-m². Korttelin 21 rakennuspaikka on siirretty vähäisesti etelämmäksi voimassa olevaan kaavaan verrattuna ja korttelin 24 toinen rakennuspaikka on siirretty meren rantaan kortteliin 25. Kaavamuutoksessa ei ole osoitettu alueelle lisää rakennuspaikkoja voimassa oleviin ranta- asemakaavoihin verrattuna. Kaavamuutoksessa ei ole myöskään laajennettu edellä mainittujen lomakorttelien rakennuspaikkoja tai muutettu rakennuspaikkojen sijainteja kaava- alueen kokonaisuus huomioon ottaen niin merkittävästi, että kaavamuutos aiheuttaisi voimassa oleviin ranta- asemakaavoihin verrattuna sellaista merkittävää muutosta maisemaan, maastoon tai virkistykseen, että rakennuspaikkojen sijainteja tulisi kokonaisvaltaisesti kaavamuutoksessa uudelleen tarkastella. Huomautettakoon edelleen, että kaava- alueella on tälläkin hetkellä mahdollistaa rakentaa voimassa olevien ranta- asemakaavojen mukaisesti tekojärven pohjoisrannalle sekä meren rannalle kaava- alueen länsiosaan. Kaava- alueelle jää riittävästi virkistykseen soveltuvaa aluetta ja vapaata rantaa myös kaavamuutoksen jälkeen.</p> <p>Kaava- alueella voimassa olevien ranta- asemakaavojen kaavaselostusten mukaan alueelta on otettu soraa ja kiviainesta eri maa- aineksenottoluville v. 1980–2011 yht. noin 1 milj. m³, ja alue on soranoton loputtua maisemoitu v. 2010–2011 loiventamalla luiskat ja täyttämällä kallionlouhinnasta syntyneet jyrkänteet. Aluetta on siis vahvasti muokattu jo ennen alueella tällä hetkellä voimassa olevien ranta- asemakaavojen voimaan tuloa. Kaavamuutoksessa osoitetun rakentamisen ei arvioida aiheuttavan sellaista maisemahaittaa tai haittaa alueen maastonmuodoille, että kaavassa olisi tarpeen antaa asiasta lisämääräyksiä. Kaavan yleisten määräysten mukaan rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Lisäksi ranta- asemakaava- alueella tulee voimaan alueidenkäyttölain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Kaavassa ei ole tarpeen antaa enempää määräyksiä liittyen kaava- alueen kasvillisuuden säilyttämiseen.</p> <p>Alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi voimassa olevan ranta- asemakaavan mukaisesti, eikä alue kuulu</p>

<p>ohjata alueen kasvillisuuden käsittelyä kaavamääräyksellä siten, että geologiset ja maisemalliset arvot säilyvät.</p> <p>Kaavassa tulee huomioida, että alueen maasto on helposti kuluva ja eroosioherkkää. Maaston muotoilua, maanpinnan peittämistä ja terassien rakentamista on syytä ohjata kaavassa.</p> <p>Myös venesataman laituriin, muiden mahdollisten rakennelmien ja venepaikkojen määrää on syytä rajoittaa kaavassa, jotta vaikutuksia voidaan hallita. Samoista syistä on hyvä osoittaa, minkä kiinteistöjen käyttöön venesatama tai -valkama on tarkoitettu.</p> <p>Alueella on myös helikopterin laskeutumispaikka, joka on osoitettu kaavaehdotuksessa. Kaavaselostuksessa on hyvä avata helikopterikentän merkitystä ja käyttöä, jotta myös sen vaikutukset osana kokonaisuutta voidaan arvioida.</p> <p>Selostuksessa kerrotaan, että vanha soranottokuoppa on tarkoitus täyttää sen reunojen ja venevalkaman pengerrän maa-aineksella ja että suunnitteilla oleva vanhan sorakuopan täyttö ei aiheuta haitallisia vaikutuksia alueen maisemaan. Kaava-aineistossa olisi syytä jollain tavalla havainnollistaa, miten maastoa on tarkoitus muotoilla.</p> <p>Maakunnallisesti arvokas geologinen muodostelma tulee merkitä kaavaan.</p>	<p>osaksi maakuntakaavan arvokasta geologista muodostumaa osoittavaa aluerajausta. M-alueen merkintää ei ole tarpeen kaavamutoksessa muuttaa.</p> <p>Kaavassa ei ole tarpeen tarkemmin ohjata erillisin kaavamääräyksin rakennuspaikkojen rakennusaloille sijoittuvien terassien rakentamista.</p> <p>Kaavamutoksessa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen venevalkama-alue (LV-2) alueen länsirannassa on poistettu, mistä johtuen jäljelle jäävää venevalkama-aluetta (LV-1) kaava-alueen luoteisosan lahdessa on hieman laajennettu etelään. LV-1-alueelle osoitetaan kaavamutoksessa rakennusoikeutta voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti 90 k-m² enintään kolmen 30 k-m² suuruisen venevajan rakentamiseen ja lisäksi alueelle saa rakentaa tarpeelliset laiturit sekä muut rakennelmat jne. Kaavamutoksessa ei katsota tarpeelliseksi antaa erikseen lisämääräyksiä liittyen LV-1-alueen rakentamiseen tai käytön ohjaamiseen.</p> <p>Laskeutumispaikka on tarkoitettu tilapäiseen lentoliikenteeseen kaava-alueella, jolloin liikennöinti on mahdollista maanomistajan luvalla. Vastineessa Traficommin lausuntoon kaavaluonnoksesta on todettu, että alueelle ei ole tarkoitus muodostaa erillistä helikopterin tukikohtaa. Kaavamutoksessa tilapäisen lentoliikenteen tai lentoliikenteelle varatun hiekkakentän vaikutukset arvioidaan kokonaisuudessaan vähäisiksi.</p> <p>Sorakuopan täyttö on toteutettu kesän ja syksyn 2024 aikana erillisenä lupaprosessina (maisematyölupa). Kaavamutoksen yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä todetaan, että sorakuopan täyttämiseen liittyvillä maansiirtotöillä ei ole haitallisia vaikutuksia alueen luontoon tai maisemaan.</p> <p>Arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi osoitetun alueen maakuntakaavamääräyksen mukaan alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueella sijaitsevan, geologisesti arvokkaan muodostuman suojeluun ja hoitoon. Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan liitemateriaalina olevissa kaavakorteissa kuvataan yksityiskohtaisemmin käytettyjen merkintöjen sisältö ja perustelut. Kaavakorteissa alueen osalta todetaan, että ”merkinnällä ei ole lähtökohtaisesti vaikutuksia rakentamiseen tai maa- ja metsätalouden harjoittamiseen, mutta alueen erityispiirteet tulee huomioida yksityiskohtaisessa suunnittelussa.” Kaavamutoksessa osoitetulla rakentamisella ei arvioida olevan arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi osoitetun alueen kannalta sellaisia merkittäviä vaikutuksia, että maakuntakaavan mukainen merkintä tulisi osoittaa myös alueella laadinnassa olevassa ranta-asemakaavassa varsinkaan, kun kaavamutoksen mukainen rakentaminen pääosin noudattaa alueella voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa osoitettua rakentamista.</p>
--	--

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Rakentamiskorkeus</p> <p>Rakentamiskorkeudessa tulee ottaa huomioon aaltoiluvara, jolloin suositeltava rakentamiskorkeus suunnittelualueella on N2000+2,70 m. ELY-keskus katsoo, että rakennusalat tulee rajata tämän korkeuden yläpuolelle myös tekojärven osalta, koska merivesi voi tulla kanaksen yli. Riittävä rakennuskorkeus on tärkeä sään ääri-ilmiöihin varautumisen kannalta ja saattaisi parantaa rakentamisen sopeutumista maisemaan. Kaavaehdotusta on syytä korjata.</p> <p>Luonnonsuojelu</p> <p>Kaavaehdotusta varten tehty luontoselvitys on kaavamuutokseen nähden riittävällä tavalla selvittänyt alueen luontoarvot. Alueen luontoarvot on myös riittävällä tavalla huomioitu kaavaehdotuksessa.</p>	<p>Ranta-asemakaavassa on rakennusalojen sijoittamisessa huomioitu alin turvallinen rakentamiskorkeus.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto (9.12.2024):</p> <p>Alueellinen vastuumuseo on antanut luonnosvaiheen lausuntonsa 10.5.2024 kiinnittäen huomiota maisemavaikutusten arviointiin ja lieventämiseen. Kaavaselostukseen on ehdotusvaiheessa täydennetty maisemavaikutusten arviointia ja yleisiin määräyksiin on lisätty seuraava määräys: "Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto." Rakentamisen arvioidaan olevan riittävän suojapuuston ja -kasvillisuuden avulla sovitettavissa maisemaan kortteleissa 21, 22 ja 23. Sen sijaan kortteleissa 24 ja 25 maisemaan sopeuttamisen arvioidaan olevan vaikeampaa vähäisen suojapuuston vuoksi.</p> <p>Jotta maisemavaikutuksia voidaan edelleen lieventää ja rantamaisema säilyisi mahdollisimman eheänä, on kaavassa syytä antaa rakentamista ohjaavia määräyksiä kiinnittäen huomiota esimerkiksi väritykseen, terasseihin sekä ikkunapintojen määrään.</p>	<p>Kaavassa ei ole tarpeen antaa erillisiä määräyksiä rakennuspaikoille sijoittuvan rakentamisen ohjaamiseksi.</p>
<p>Saaristolautakunnan lausunto (4.11.2024):</p> <p>Saaristolautakuntaa on kuultu asiassa. Lautakunnalla ei ole suunnitelmista huomautettavaa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Caruna Oyj lausunto (22.11.2024):</p> <p>Nykyinen sähköverkko 110 kV/20 kV/0,4 kV</p> <p>Kaavamuutosalueilla sijaitsee Caruna Oy:n nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. Punaisella viivalla on esitetty 110 kV johdot, 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.</p> <p>Kaava-alueen eteläosassa kulkee 110 kV voimajohdot, jolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus. Toivomme, että voimajohto merkitään kaavaan "Johtoa varten varattu alueen osa" - merkinnällä. Voimajohdon johtoalueen poikkileikkaus on esitetty kuvassa 1. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Carunan 110 kV voimajohto on osoitettu kaavakartalla merkinnällä z ja kaavamääräyksellä "Johtoa varten varattu alueen osa" niiltä osin, kun voimajohto sijoittuu kaava-alueen sisäpuolelle.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvu-kauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin.</p> <p>Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämäläusunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämäläusunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämäläusunnossa esitetään annettua kaavaläusuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuuskohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämäläusuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi.</p> <p>Suunnitellut muutokset 110 kV:n sähkönjakeluun</p> <p>Caruna Oy on suunnitellut muutoksen suunnittelualueen läpi kulkevaan 110 kV:n voimajohtoon. Muutoksessa voimajohto korvataan voimajohtorakenteella, jossa kulkee kaksi 110 kV:n voimajohtoa samassa pylväsrakenteessa. Muutos tulee toteutuessaan laajentamaan voimajohdon johtoaluetta. Kiitämme, että voimajohtoaluetta on laajennettu kuvan 2. mukaisesti.</p> <p>Vaikutukset sähkönjakeluun</p> <p>Kaava-alueen mukaisen rakentamisen myötä sähkönkulutus nousee ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja sähkönjakelun järjestämiseksi.</p> <p>Kaava-alueella sijaitsee puistomuuntamo, joka on esitetty liitteessä 1 violetilla neliöllä. Kiitämme, että kaavaan on varattu määrääla kyseiselle muuntamolle.</p> <p>Siirtokustannusten jako</p> <p>Mahdolliset tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.</p> <p>Muuta huomioitavaa</p> <p>Toivomme tiedoksisaantia, kun ranta-asemakaava saa lainvoiman.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Turussa 6.2.2025

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742