
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PARAISTEN KAUPUNKI

TAMMON RANTA-ASEMAKAAVA

TILALLE TAMMÖ 445-485-1-12 SEKÄ OSALLE TILASTA TAMMOVATTNET 445-485-2-344

TYÖNUMERO: 20602085

PÄIVÄYS: 30.1.2026

Sweco Finland Oy

1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittelee Paraisten kaupungin tilalle Tammo 445-485-1-12 sekä tilan Tammovattnet 445-485-2-344 maa-alueelle laadittavan ranta-
asemakaavan laadinnan lähtökohtia, sisältöä ja tavoitteita sekä sisältää suunnitelman
siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan maanomistajia, asukkaita ja muita osallisia
sekä suunnitelman siitä, mitä kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan.

1.1 SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee Paraisten keskustan luoteispuolella Tammon saarella. Alue-
elta on matkaa Paraisten keskustaan noin yhdeksän kilometriä.

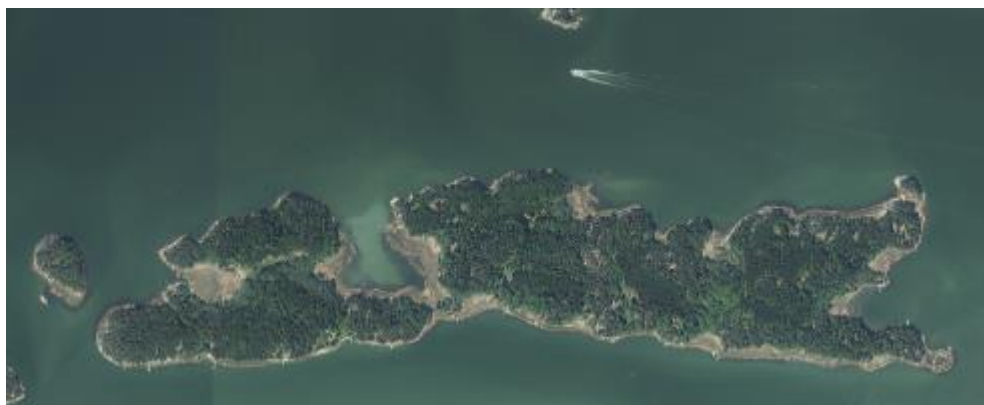


Kuva: Kaava-alueen (punainen alue kuvan vasemmassa ylänurkassa) sijainti.

Kaava laaditaan tiloille (osalle tiloja) Tammo 445-485-1-12 sekä Tammovattnet 445-485-
2-344. Kaavoitettava alue on Tammon saari. Alueen pinta-ala on noin 41 hehtaaria. Tam-
mon saaren luonnollisen rantaviivan määrä on noin 5 100 metriä.



Kuva: Kaavoitettava alue.



Kuva: Ilmakuva alueesta.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaavoitus

Paraisten maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto.

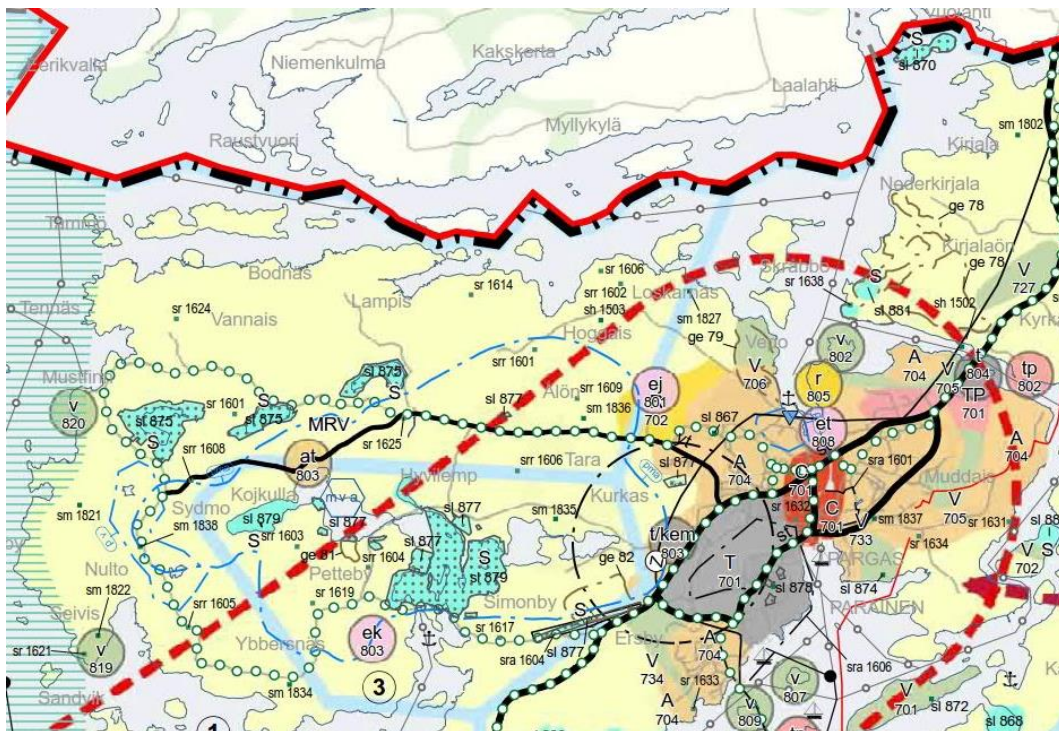
Aluetta koskeva Varsinais-Suomen maakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 10.12.2010. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 20.3.2013.

Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalous- /retkeily /virkistysalueena (MRV).

Kaava-alue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueella 1, jolla rantarakentamisen mitoitusnormi on 7-10 lay/km ja muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä 40%.

Loma-asutuksen mitoitusta koskeva suunnittelumääräys on seuraava:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

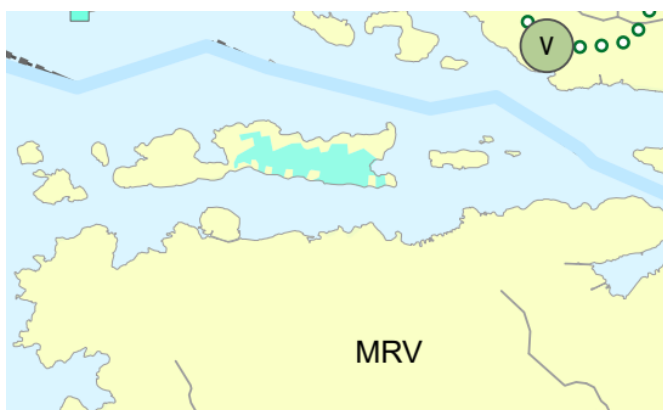


Kuva: Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.

Alueella on voimassa Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston 10.6.2013 hyväksymä ja ympäristöministeriön 9.9.2014 vahvistama tullivoimavaihemaakuntakaava, joka sai lainvoiman 29.1.2016. Kaavassa ei ole esitetty merkintöjä ranta-asemakaava-alueelle.

Alueella on voimassa Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava. Kaavassa ei ole esitetty merkintöjä ranta-asemakaava-alueelle.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Kaavassa kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalous- /retkeily /virkistysalueena (MRV). Lisäksi saaren luonnonsuojelualue on osoitettu suojelualueena (S, turkoosi alue alla olevassa kuvassa)



Kuva: Ote Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.

MRV	MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.
S	SUOJELUALUE / -KOHDE Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnonsuojelualueet ja luontoarvoiltaan erityiset alueet. Muiden kuin luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen taistuvaksi tarkoitettujen alueiden osalta ratkaistaan alueen suojelun toteuttamistarve ja -tapa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.
	SUOJELUMÄÄRÄYS: Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

Kuva: Ote Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan kaava-merkinnöistä ja -määräyksistä.

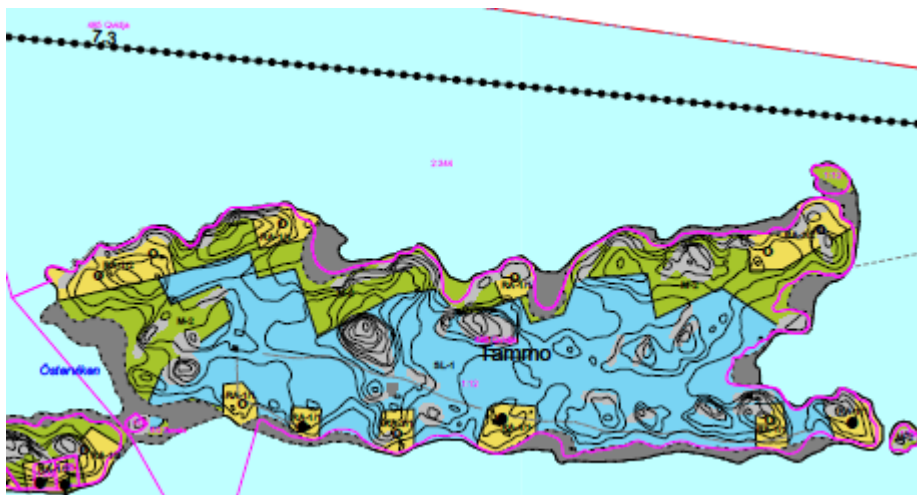
Maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Maakuntakaava tullaan päivittämään vaihemaakuntakaavoina. Ensimmäisen vaiheen päivityksessä keskitytään puhtaan energian ja vesiensuojelun teemoihin. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan koko Varsinais-Suomen maakuntaa niiltä osin, missä maankäytön ohjaukseen ei maakuntakaavan lisäksi kohdistu merkittävästi päällekkäistä ohjausta. Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2025 kuuluttaa vireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisesti nähtäville (AKL 63 § ja MRA 30 §). Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 22.2.–23.3.2025 välisenä aikana Varsinais-Suomen kuntien ja Varsinais-Suomen liiton internet-sivulla.

Yleiskaavoitus

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Alue kuuluu 9.12.2014 hyväksytyn Ålön osayleiskaavan alueeseen. Turun hallinto-oikeus on kumonnut hyväksymispäätöksen 3.11.2015. Paraisten kaupunki on valittanut Turun hallinto-oikeuden päätöksestä. Korkein hallinto-oikeus on hylännyt valituksen.

Kumotun osayleiskaavan mitoitusperusteiden mukaisesti osayleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueen kiinteistölle yhteensä 12 loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA-1). Loma-asunnon rakennuspaikkojen lisäksi alueelle on osoitettu luonnonsuojelualueita (SL-1) ja maa- ja metsätalousaluetta (M-2). Ko. kumotun osayleiskaavan rakennuspaikkojen mitoitus on perustunut kiinteistön pinta-alaan. Kaavan mitoitusnormina on ollut 1 rakennuspaikka 4 hehtaaria kohden tai 1 rakennuspaikka 6 hehtaaria kohden. Tammon saaren mitoitus on ollut 1 rakennuspaikka 6 hehtaaria kohden. Tämän mukaan saaren rakennusoikeus on ollut 7 loma-asuntoyksikköä. Tämän lisäksi kumotussa kaavassa on osoitettu ko. saarelle 5 rakennuspaikkaa muualta silloisen maanomistajan toiselta maanomistusyksiköltä.



Kuva: Ote kumotusta Ålön osayleiskaavasta.

Asemakaavoitus

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

Ranta-asemakaavoitus

Alueelle ei ole laadittu ranta-asemakaavaa.

Alueen aikaisempi maanomistaja on aloittanut ranta-asemakaavan laadinnan alueelle 1990 luvun lopulla. Kaavoitus on ollut kaupungin kaavoituskatsauksessa vireillä olevana ranta-asemakaavana vuoden 2003 loppuun saakka. Maanomistajan muutoksen jälkeen kaavan laadinnan jatkamisesta on ilmoitettu kaupungille kesäkuussa 2004. Tällöin on laadittu OAS ja pidetty viranomaisneuvottelu 24.8.2004. Tämän jälkeen tämä kaavan laadinta ei ole tietojen mukaan edennyt.

2.2 MAANOMISTUS

Kaava-alueen tilat omistaa Wihanto Oy.

2.3 RAKENTAMISTILANNE

Tammosa on sijainnut kaksi maatilaa - Rantakari saaren länsiosassa ja Heinola etelärannalla.

Tammon saari on toiminut Partekin henkilökunnan virkistysalueena.

Alueen etelärannalla on muutamia vaatimattomia mökkejä. Yksi isompi kunnostettu lomamasunto sijaitsee saaren itäosassa niemen kärjessä. Saaren itäosassa on kaksi kunnostettua laituria.

2.4 LUONTO JA MAASTO

Kaava-alueen saari ja sen rannat ovat suurimmaksi osaksi länsi-itäsuuntaisia. Alueen ja sen lähistön rinteet, mäet, saaret ja rannat ovat niin ikään tuossa suunnassa ja tämä luo alueelle oman rakenteen ja maisemallisen ilmeen.

Rannat ovat suurimmaksi osaksi laajoista kumpareista muodostuvaa rinnettä Kumpareiden lakialueet ovat yleisesti noin 10 – 15 metrin korkeudella. Alavaa ja matalaa ranta-alueita sekä maastoa on vähän. Rannan ruovikot ja soistumat ovat kapeita. Alueen pinta- maallajina rinnealueilla on suurimmaksi osaksi kallio ja osaksi hiekkamoreeni. Matalalla

olevilla alavilla maa-alueilla pintamaalaji on savi. Vesistön kannalta katsottuna alue sijaitsee alueella, joka on välittömässä yhteydessä Airiston vesialueeseen. Alueen rannassa veden syvyys syvenee nopeasti 10 – 15 metriin. Merenpohja on suurimmaksi osaksi kovaa maalajeja. Matalilla ja alavilla rannanosilla merenpohja muodostuu pehmeistä maalajeista.

Tammon alueelta on tehty useita luontoselvityksiä 2000 -luvulla. Vuonna 2004 alueesta on tehty luontoselvitys, jota on ollut tarkoitus käyttää ranta-asemakaavan laatimisen perusselvityksenä. Ko. luontoselvityksessä todetaan alueen yleiskuvaukseksi mm. seuraavaa:

Tammossa on sijainnut kaksi maatilaa - Rantakari saaren länsiosassa ja Heinola etelärannalla. Asumattomien talojen pihapiirit sulautuvat maisemaan siten, ettei niiden tarkkoja rajoja voi maastossa selvästi erottaa. Tilojen entiset pellot ovat nykyisin pääasiassa tiheitä istutuskusikoita.

Tammon pohjoispuolisko on säilynyt rakentamattomana. Pohjoisosan metsät ovat kuitenkin miltei kokonaan tehokkaassa käytössä olleita talousmetsiä. Ainoastaan rannan kapeat kalliot ovat säilyneet puustoltaan suhteellisen luonnontilaisina kalliomännikköinä. Heti niiden takana on suurimmaksi osaksi taimikoita ja siemenpuuasentoisia hakkuita.

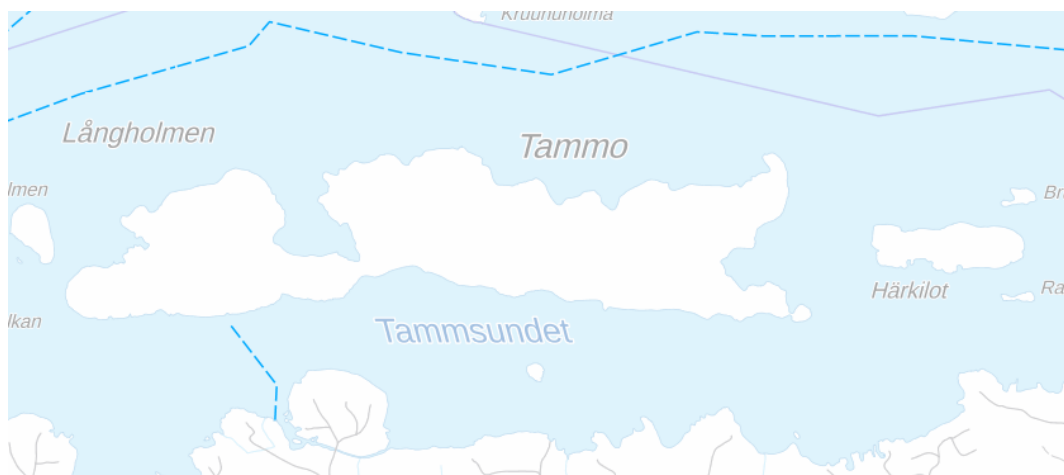
Tammon eteläosat ovat miltei kokonaan puustorakenteeltaan hyvin säilyneitä hakamaita, joissa on vielä jäljellä runsaasti huomionarvoisia perinnemaisemien putkilokasvilajeja. Merkittävä osa hakamaista on puustoltaan iäkkäitä tammimetsiä. Hakojen ohella on myös muutamia matalien kallioiden kupeessa sijaitsevia niitty- ja ketokuvioita, jotka ovat reunoiltaan rehevöityneitä. Rehevöitymisestä huolimatta niityillä ja kedoilla on kuitenkin edelleen säilynyt runsaasti huomionarvoisia kasvilajeja. Hakamaat, keto- ja niittykuviot sekä kuuselle istutetut entiset niityt ja pellot muodostavat yhtenäisen, koko saaren eteläosan kattavan, edustavan perinnemaisemakokonaisuuden.

Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto –palvelun karttapalvelun (KARPALO) tietojen mukaan kiinteistön Tammo 445-485-1-12 alueella on yksityismaiden luonnonsuojelualue (Tammon luonnonsuojelualue, YSA207775).

2.5 YHDYSKUNTATEKNIikka

Alueella ei ole kunnallista vesijohto- ja viemäriverkkoa. Vesihuolto on järjestetty rakennuspaikkakohtaisesti.

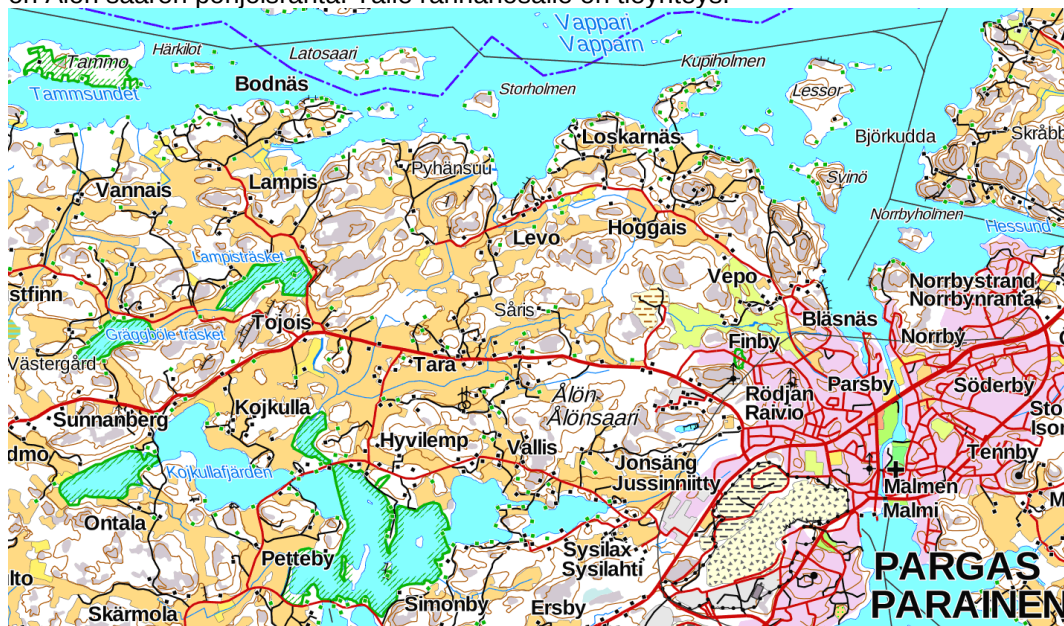
Liikenneviraston lataus- ja katselupalvelun aineiston mukaan alueen läheisyydessä vesialueelle kulkee johtoja ja putkilinjoja alla olevan kartan mukaisesti.



Kuva: Vesialueen johdot ja putkilinjat.

2.6 LIIKENNE

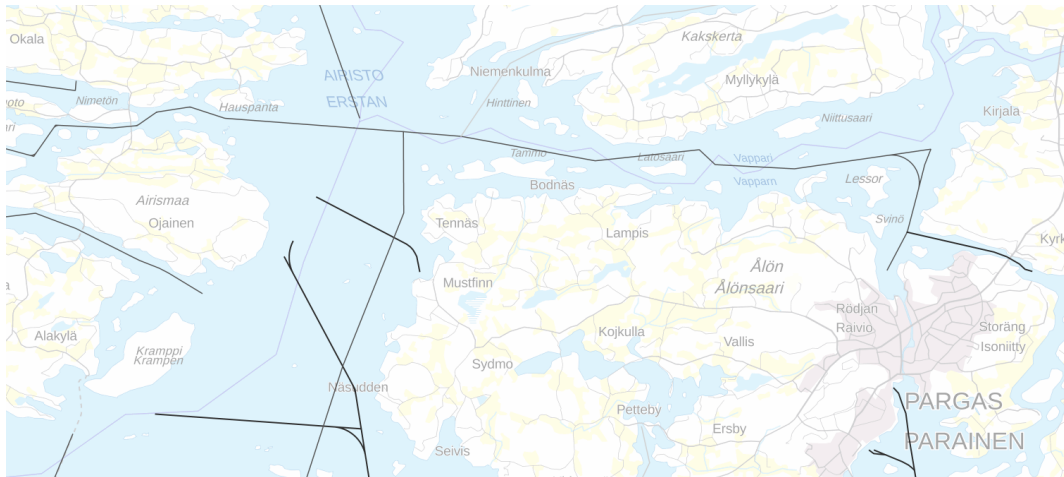
Alue sijaitsee saarella, jossa ei ole tiestöä. Alueen eteläpuolella noin 500 metrin päässä on Ålön saaren pohjoisranta. Tälle rannanosalle on tieyhteys.



Kuva: Tiestö Paraisten keskustasta Ålön saaren rantaan Tammon saaren eteläpuolelle.

Alueen nykyisille rantarakennuspaikoille voidaan rantautua rakennuspaikkakohtaisesti. Takamaalla olevalle nykyiselle rakennukselle johtaa polku alueen itäosassa olevalta eteläisemmältä venelaiturilta. Alueen itäosassa on kaksi kunnostettua laituria.

Alueen pohjoispuolella kulkee laivaväylä (Airisto-Vapparn-Parainen, laatuluokka; VL3: hyötyliikenteen matalaväylä). Alla kuva Liikenneviraston lataus- ja katselupalvelun aineiston mukaisista väylistä.



Kuva: Vesiliikenteen väylät.

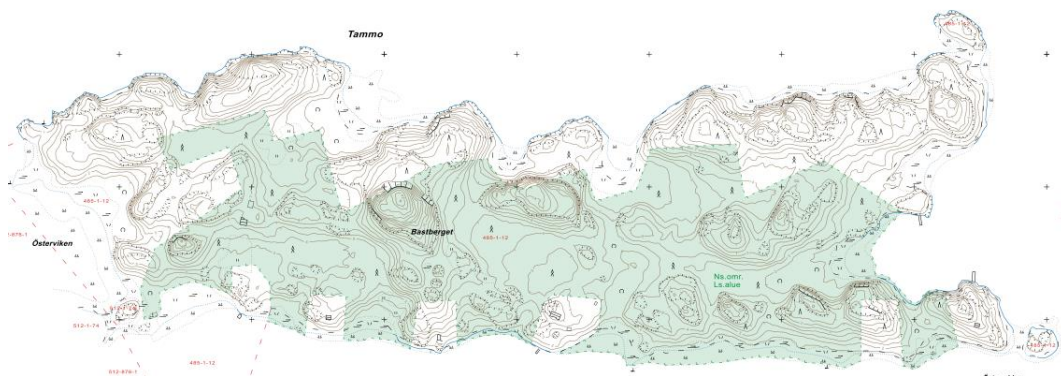
2.7 PERUSSELVITYKSET

Varsinais-Suomen maakuntakaavan suojelualueet ja -kohteet todetaan ja huomioidaan kaavaa laadittaessa. Tämän lisäksi ranta-asemakaavan laadinta perustuu kumotun Ålön osayleiskaavan laadinnassa käytettyihin perusselvityksiin, muihin tiedossa oleviin selvityksiin sekä ympäristöhallinnon, maakuntamuseon ja Museoviraston palveluista saataviin tietoihin. Kaavan laadinnan aikana tehdään ja täydennetään selvityksiä tarpeen mukaan. Suomen Luontotieto Oy / Jyrki Matikainen on tehnyt keväällä ja alkukesällä 2019 ranta-asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvityksen ja tätä selvitystä on täydennetty ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antaman viranomaislausunnon perusteella.

Alueelta on tiedossa seuraavat luontoselvitykset:

- Naturinventering av öarna kring Ålön samt delar av Ålön, 10.11.1999
- Paraisten kaupunki, Ålön osayleiskaava, luontoselvitys, 9.3.2000
- Paraisten Tammon luontoselvitys, 2004
- Paraisten Tammon saaren luontoselvitys 2011
- Tammon saaren pikkuapollonselvitys, 2012, Paraisten kaupunki
- Paraisten Tammon saaren ranta-asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2019, Suomen Luontotieto Oy
- Perusselvityksen 2019 täydennys ELY -keskuksen kaavaluonnoksesta antaman viranomaislausunnon perusteella 2024, Suomen Luontotieto Oy

Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto –palvelun karttapalvelun (KARPALO) tietojen mukaan kiinteistön Tammo 445-485-1-12 alueella on yksityismaiden luonnonsuojelualue (Tammon luonnonsuojelualue, YSA207775). Metsähallituksen Luontopalvelut on vuosien 2021–2022 aikana kartoittanut Tammon yksityisellä luonnonsuojelualueella luontotyyppejä ja lajistoa. Kartoitusten pohjalta on laadittu suunnitelma alueella tehtävistä luonnonhoitotoimista, joiden tavoitteena on turvata alueen suojeluarvojen säilyminen. Suunnitelmassa tarkastellaan luonnonsuojelualueen tämänhetkistä tilannetta ja esitetään hoitosuosituksia, joiden avulla suunnitelman tavoitteet voidaan saavuttaa.



Kuva: Luonnonsuojelualueen raja.

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

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

Kaavan laadinnan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun perusteella alueelta on tehty arkeologinen inventointi syksyllä 2019 Arkebuusi osuuskunnan / Jouko Pukkilan toimesta.

Kaavaluonnoksesta saatujen viranomaislausuntojen perusteella alueelta on tehty rakennusinventointi ja rakennusten kuntoarvio.

2.8 RAKENNUSOIKEUDEN MITOITTAMINEN RANTA-ALUEILLA

Alueen kaavatilanteen mukaan loma-asumisen mitoitusta ohjaa alueella voimassa oleva maakuntakaava. Maakuntakaavan loma-asumisen mitoituskriteerit on todettu luvussa 2.1 ”Maakuntakaavoitus”.

Kantatilatarkastelu

Rantarakennusoikeus lasketaan kiinteistöittäin ns. kantatilaperiaatteella. Vuoden 1969 (15.10.1969) jälkeen kantatilasta muodostetut rantarakennuspaikat vievät kantatilan jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Vuotta 1969 käytetään ns. kantatilavuotena, koska silloin tuli rakennuslakiin ranta-asemakaavoitusta koskevat säännökset.

Em. kantatilatarkastelun ajankohdan mukaan kiinteistön Tammö 445-485-1-12 (rekisteröity 1.1.2009) kantatila on 16.6.1961 rekisteröity kiinteistö Tammö 573-485-1-12. Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän kiinteistörekisteriotteen perusteella em. kiinteistön Tammö 445-485-1-12 kiinteistötunnuksen muutos on tapahtunut 1.1.2009 kuntajaon muutoksen yhteydessä. Näin ollen kiinteistö Tammö 445-485-1-12 on yhtä kuin kantatila Tammö 573-485-1-12.

Mitoitusrantaviiva ja rakennusoikeus

Mitoituksen perusteena oleva mitoitusrantaviiva mitataan pohjakartalta 50 metrin murtoviivaa käyttäen. Tällä menettelyllä rannan pienmuodoista sekä osa erittäin kapeista niemistä ja lahdistä karsiutuu pois. Näistä ei siten muodostu mitoitusrantaviivaa yhtä paljon kuin todellisesta, maastonmukaisesta rantaviivasta.

Mitoitusrantaviivan laskennassa käytetään seuraavia alennuskertoimia:

- niemen, kannaksen tai saaren leveys alle 50 m, ei mitoitusrantaviivaa (kerroin 0)
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 50-100 m, alennuskerroin 0,5
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 100-150 m, alennuskerroin 0,75
- alle 100 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0,25
- 100-200 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0,5
- 200-300 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0,75

Kaava-alueen kiinteistön Tammö mitoitusrantaviivan määrä muodostuu edellä kerrotuin mittausperusteiden alla olevan kartan mukaisesti:

Rannanosa 1:
130 m x 0,75 (vastarannan vähennyskerroin) = 100 m

Rannanosa 2:
200 m x 0,5 (vastarannan vähennyskerroin) = 100 m

Rannanosa 3:
1 490 m

Rannanosa 4:
100 m x 0,75 (kapea saari) = 75 m

Rannanosa 5:
(kapea saari) = 0 m

Rannanosa 6:
170 m x 0,75 (kapea saari) = 130 m

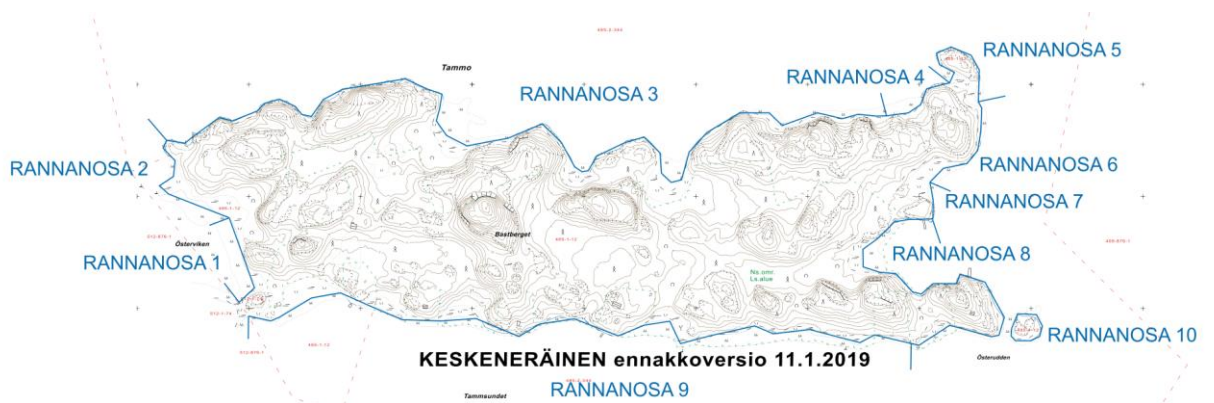
Rannanosa 7:
60 m

Rannanosa 8:
590 m x 0,5 (kapea saari, vastarannan vähennyskerroin) = 300 m

Rannanosa 9:
1 220 m

Rannanosa 10:
0 m

Em. perusteiden kiinteistön mitoitusrantaviivan määrä on **3 475 metriä**.



Kuva: Mitoitusrantaviivan rannanosat.

Em. mitoitusrantaviivan ja maakuntakaavan mitoituskannan mukaan kiinteistön rantarakennusoikeus on:

- 3,475 km x 7 lay/km = **24,3 loma-asuntoyksikköä** (lay)
- 3,475 km x 10 lay/km = **34,8 loma-asuntoyksikköä** (lay)

Tammon saaren luonnollisen rantaviivan määrä on 5 100 metriä.

2.9 MUUT LÄHTÖKOHDAT

Paraisten kaupungin ja ELY-keskuksen viranomaisten kantaa rantarakennusoikeuden mitoittamiseen selvitetään tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun perusteella.

Rakennuspaikkojen rakennusoikeuden määrä osoitetaan maanomistajan tavoitteiden, lähialueelle laadittujen kaavojen ja kaupungin kanssa käytävän keskustelun perusteella. Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksessä todetaan loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeuden määrästä seuraavaa:

Sisäsaariston rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 335 m². Kun kyseessä on 5 000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, rakennusoikeus on korkeintaan 8 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Päärakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 200 m², saunarakennus 30 m², vierasmaja 25m² sekä lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia voidaan rakentaa enintään 80m². Sallitun kokonaiskerrosalan puitteissa rakennuspaikalle voidaan rakentaa erillinen savusauna kerrosalaltaan enintään 15m².

Ulkosaariston rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 280 m². Kun kyseessä on 5 000 m²:ä pienempi rakennuspaikka, rakennusoikeus on korkeintaan 6 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Päärakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 150 m², saunarakennus 25 m², vierasmaja 25m² sekä lisäksi asumista palvelevia talousrakennuksia voidaan rakentaa enintään 80m². Sallitun kokonaiskerrosalan puitteissa rakennuspaikalle voidaan rakentaa erillinen savusauna kerrosalaltaan enintään 15m².

Ranta-asemakaava tulee laatia hyväksytylle kaavan pohjakartalle. Kaavan laadinnan alussa laaditaan ranta-asemakaavan pohjakartta. Kartta toimitetaan Paraisten kaupungin pohjakartan hyväksyväälle viranomaiselle tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi.

3 TAVOITTEET

Tavoitteena on laatia ranta-asemakaava, jolla osoitetaan yksityiskohtaisella suunnittelulla kiinteistön Tammo 445-485-1-12 enimmäisrakennusoikeus ja rakennusalat eri rakennuksille. Alueen kaavatilanteen mukaan loma-asumisen mitoitusta ohjaa alueella voimassa oleva maakuntakaava.

Rantarakennusoikeuden mukainen rakentaminen osoitetaan omarantaisina rakennuspaikkoina. Kaavan laadinnan aikana selvitetään, onko alueelle tarpeen osoittaa eri rakennusoikeudella osoitettuja ns. yhdistettyjä rakennuspaikkoja. Alueen yhteiskäyttöön tarkoitettuja yhteiskäyttöalueita osoitetaan tarpeen ja kaavaratkaisun perusteella.

Rakennuspaikat osoitetaan käyttö, rakennettavuus, kiinteistökohtainen vesihuolto, maasto, maastonmuodot, luonto, maisema, rannanlaatu sekä yleisten rantojen maankäytön suunnitteluperusteiden mukainen vapaan rannan muodostuminen huomioiden.

Alueen luontoarvot huomioidaan kaavan laadinnassa alue- ja osa-aluevarauksin sekä kaavamääräyksin. Tarkoituksena on, että kaavamääräyksin ja alueen loma-asumisen avulla voidaan ylläpitää ja edistää alueen erityisten luontoarvojen säilymistä niillä alueilla, missä luontoarvojen edustavuus on parhaita.

Alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioidaan arkeologisen inventoinnin, rakennusinventoinnin sekä rakennusten kuntoarvion perusteella.

4 LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Kaavan valmisteluvaiheessa tutkitaan maanomistajan tavoitteiden, viranomaisneuvottelun sekä lähtötietojen pohjalta erilaisia vaihtoehtoja, joiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRL 62 §; MRA 30 §).

Kaavaehdotus laaditaan luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen ja mahdollisesti maanomistajan tarkentuvien tavoitteiden pohjalta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 §; MRA 27 §).

5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat ympäristövaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön, maisemaan, yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen. Arvioinnin tekee kaavan laatija. Luontoarvojen osalta tehdään tarvittaessa olemassa olevien selvitysten tarkistuksia ja täydennyksiä sekä erillinen vaikutusten arviointi.

6 OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:

- alueen sekä naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat tarvittaessa

Kaupungin hallintokunnat:

- tarvittavat lautakunnat
- kaupunginhallitus
- kaupunginvaltuusto

Viranomaiset:

- Paraisten kaupungin kaavoitus-, kartta-, ja rakentamisasioista vastaavat viranomaiset
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (maankäyttö, luonnonsuojelu)
- Varsinais-Suomen liitto (maakuntakaavoitus)
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo (rakennussuojelu)
- ELY-keskusten toiminta on päättynyt vuoden 2025 lopussa. 1.1.2026 toimintansa on aloittanut valtakunnallinen **Lupa- ja valvontavirasto** sekä **Lounais-Suomen Elinvoimakeskus**.

- Puolustusvoimat

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemärointi
- Sähkö- ja puhelinyhtiöt

Osallisten luetteloa täydennetään tarpeen mukaan.

7 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

7.1 ALOITUS

- Kaavoitus käynnistettiin maanomistajan aloitteesta syksyllä 2018. Kaavan laadinnan lähtötiedot koottiin alustavaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS), jonka perusteella pidettiin kaavan laatijan ja maanomistajan kesken neuvottelu kaavan laadinnan aloittamiseksi.
- MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu tammiukuussa 2019.
- MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu viranomaisten, maanomistajan ja kaavan laatijan kesken järjestettiin 17.4.2019.
- Kaavan laadintaa jatkettiin em. viranomaisneuvottelun perusteella.

7.2 LUONNOSVAIHE

- Kaavaluonnos valmistui 2.6.2021. Maanomistaja päätti, että kaavan laadinnan jatkoon palataan myöhemmin. Kaavaluonnosta jatkettiin niin, että kaavaluonnos valmistui 24.8.2022.
- maanomistaja hyväksyi kaavaluonnoksen.
- Kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta käsitteli kaavaluonnosta __.__.2022 § __.
- Ns. laatimisvaiheen kuuleminen (MRL 62 §) hoidettiin asettamalla kaavaluonnos nähtäville 21.9.2023.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot.

7.3 EHDOTUSVAIHE

- Kaavaehdotus valmistui 3.4.2025.
- Maanomistaja hyväksyi kaavaehdotuksen
- Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.
- Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kaupungin jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (AKL 65 §; MRA 27 §).
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
- Vastineet mahdollisiin lausuntoihin ja muistutuksiin
- Mahdolliset tarkistukset kaavaan

7.4 HYVÄKSYMINEN

- Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymistä
- Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymistä

- Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan muutoksen
- Kuulutus kaavan voimaantulosta

8 LISÄTIEDOT

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat:

Kaavan laativa konsultti:

- Sweco Finland Oy
Suunnittelupäällikkö, maanmittausinsinööri Petri Hautala
puhelin: 050 316 0078
sähköposti: petri.hautala@sweco.fi

Turussa 24.1.2019, 28.4.2021, 16.11.2022, 4.4.2025, 30.1.2026
Sweco Finland Oy

Petri Hautala
maanmittausinsinööri