

Tammon ranta-asemakaava

Rakennus- ja ympäristölautakunta 07.06.2023 § 89

Valmistelija

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

Maanomistaja on lähestynyt Paraisten kaupunkia ranta-asemakaavan laatimiseksi Tammon saareen. Tammo sijaitsee Paraisten pääsaaren, eli Ålön, ja Turun Kaksikerran saaren välissä. Tammon saareen ei ole kiinteää tieyhteyttä taikka muuta julkisesti järjestettyä liikenneyhteyttä. Alueelta on matkaa Paraisten keskustaan noin yhdeksän kilometriä. Kaava laaditaan osalle tilaa Tammo 445-485-1-12 sekä tilan Tammovattnet 445-485-2-344 maa-alueelle. Alueen pinta-ala on noin 41 hehtaaria. Tammon saaren luonnollisen rantaviivan määrä on noin 5100 metriä.

Maanomistaja on toimittanut kaupungille kattavan ranta-asemakaavan valmisteluaineiston. Tammon alueelle on laadittu useita selvityksiä ja kaavaratkaisusta on jo ennakoon järjestetty viranomaisneuvottelu. Ranta-asemakaavoituksen tavoitteena on laatia kaava, 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. Tammon saari on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalous- /retkeily /virkistysalueena (MRV). Lisäksi saaren luonnonsuojelualue on osoitettu suojelualueena (S). Maakuntakaavaa edeltäneessä seutukaavassa Tammon saari oli osoitettu virkistysalueeksi virkistyskeskuksia varten.

Tammon saari kuului Ålön osayleiskaava-alueeseen, mutta yleiskaava ei saanut lainvoimaa kun Korkein hallinto-oikeus kumosi osayleiskaavaa koskevan hyväksymispäätöksen 15.12.2016. Kumotun osayleiskaavan mitoituserusteiden mukaisesti osayleiskaavassa oli osoitettu suunnittelualueen kiinteistölle yhteensä 12 rakennuspaikkaa. Kumoutuneessa osayleiskaavassa käytetty mitoitus 1 rakennuspaikka 6 hehtaaria kohden antoi kiinteistölle 7 loma-asuntoyksikköä. Tämän lisäksi osayleiskaavassa oli osoitettu 5 rakennuspaikkaa muualta silloisen maanomistajan toiselta maanomistusyksiköltä.

Tammon ranta-asemakaavaluonnoksessa on esitetty nyt yhteensä 24 rantarakennuspaikkaa, joista neljällä rakennuspaikalla on ennestään rakennuksia. Mitoitusrantaviivan ja maakuntakaavan mitoituskokoon mukaan kiinteistön rantarakennusoikeus on ilmoitettu olevan 24,3 – 34,8 loma-asuntoyksikköä. Mm. rannan laadusta ja vapaan rannan määrän muodostumisesta (maakuntakaavan suunnittelumääräys) johtuen kaavalla osoitetaan rakennuspaikkoja em. rantarakennusoikeuden mitoituksen alarajan mukainen määrä.

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

Tammon saarella on useita erityisiä luontoarvoja ja saaren keskiosassa on laaja luonnonsuojelualue. Luonnonsuojelualue on otettu huomioon kaavaluonnosta laadittaessa.

Kaavoitusprosessin seuraava vaihe on kuuluttaa Tammon saaren ranta-
asemakaava vireille, asettaa valmisteluaineisto julkisesti nähtäville ja pyytää
aineistosta tarvittavat viranomaislausunnot.

Liite

Kaavaluonnos 24.8.2022
Kaavaselostus 23.11.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.11.2022

Oheismateriaali

Viranomaisneuvottelun muistio 17.4.2019

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää
1. kuuluttaa Tammon saaren ranta-asemakaava vireille
2. asettaa valmisteluaineisto julkisesti nähtäville
3. pyytää aineistosta tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Kaavoituksen vastuualue

Kaupunkikehityslautakunta 10.02.2026 § 20
135/10.02.04/2023

Valmistelija

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

[Tammon](#) ranta-asemakaavan vireille tulosta ja 16.11.2022 päivätyn osallistumis-
ja arviointisuunnitelman sekä 24.8.2022 päivätyn kaavaluonnoksen nähtävillä
olosta kuulutettiin 21.9.2023 kaupungin ilmoituslehdessä (PK-Mega) ja
verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostus,
valmisteluaineisto sekä kaavaluonnos ovat olleet siitä saakka nähtävillä.

Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaislausunnot ja oli mahdollista
jättää mielipiteitä. Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus,
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo sekä Caruna Oy antoivat lausunnot.
Lisäksi jätettiin kolme mielipidettä.

Caruna Oy ilmoitti lausunnossaan, että alueella on nykyistä sähkönjakeluverkkoa
ja vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan kantaa kaavan tarketuessa.
Sähköntarpeen kasvaessa alueelle on mahdollisesti tarpeen toteuttaa uusia
muuntamo- ja johtosiirtoja. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa siirron
tilaaja. Edellytyksenä on uusi pysyvä reitti johdoille ja laitteille.

Varsinais-Suomen liiton lausunnossa todetaan, että Tammon saaren
asemakaavoitusta ohjaa maakuntakaava, sillä alueella ei ole voimassa olevaa
yleiskaavaa. Kaavaluonnoksen 24 omarantaista rakennuspaikkaa noudattaa
maakuntakaavan mitoitusohjausta ohjeen alarajalla. Siitä huolimatta määrä on

niin suuri, että toteutuessaan kaava tulee kuormittamaan liityntäsatamia sekä yksityisteitä niin Paraisten kuin Turun alueella. Lausunnossa todetaan, että luonnoksessa ei ole osoitettu yhteisiä venevalkamia tai polkuja, jotka ohjaisivat luonnonsuojelualueella liikkuvia pysymään osoitetuilla reiteillä. Kullekin rakennuspaikalle toteutettavat omat laiturirakenteet aiheuttavat rantojen ruoppausta ja muokkausta. Lausunnossa todetaan, että kaavaluonnoksessa esitetyn luonnollisen rantaviivan osuus ei kauttaaltaan täytä maakuntakaavaselostuksen vapaan rannan mittausperiaatteita ja laatutavoitteita. Liitto kehottaa, että vapaan rannan laskelma tarkistetaan maakuntakaavan määräysten ja ohjeiden mukaiseksi ja että liikenteestä ja liikkumisesta aiheutuvien vaikutusten arviointia täydennetään.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että suunnittelualueen rakennuskanta tulee inventoida ja arvioida suojelun tarve. Rakennuspaikkojen rakennusalojen määrittäminen tarkemmin on tarpeen, alueen jyrkkyyden vuoksi. ELY pitää asianmukaisena, että luonnoksessa on käytetty maakuntakaavan alinta mitoitusta luontoarvoja kunnioittaen. Kuitenkin erityisesti pohjoisranta todetaan paikoin rakentamiskelvottomaksi sen jyrkkyyden takia ja vapaaseen rantaan tulee kuulua myös hyvälaatuista rakentamiskelpoista rantaa. Rakennuspaikkaa 9/1 pidetään ongelmallisena siksi, että se estää pääsyn niemen kärkeen. Todettiin, että luontoselvitykset eivät ole ajanmukaisia uuden luonnonsuojelulain ja nykystandardien puitteissa. Selvitys todettiin puutteelliseksi, eikä sellaisenaan riitä turvaamaan alueen luontoarvoja tai vähentämään luontokatoa. Kaavan vaikutuksia tulee arvioida suhteessa luonnon monimuotoisuuteen, hiilivarastoon ja ilmastoon ja lisätä se kaavaselostukseen.

Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnossa todetaan, että kaava-alueella tulee laatia rakennusinventointi ja selvittää alueen rakentumisen historia, jotta suojeluarvoja voidaan arvioida. Mikäli joidenkin rakennuksista arvioidaan olevan purkukuntoisia, asia tulee perustella kaava-aineistossa. Kaava-alueen arkeologisia kohteita sekä muita kulttuuriperintökohteita tulee täydentää kaavakarttaan asianmukaisine suojelumerkintöineen ja -määräyksineen sekä mainita ne kaavaselostuksessa.

Mielipiteissä pyydetään huomioimaan, kuinka Tammo ja sen lähivedet ovat tärkeä luontokohde, jossa vielä on vapaata ja helposti saavutettavaa rantaa retkeilyyn ja kalastukseen, etenkin kalavesien kohtalo huolettaa. Alueen toivotaan säilyvän luonnonsuojelualueen kaltaisena ja kehitettävän sen yhteiskäyttöisiä retkeily- ja virkistyspalveluita. Lisäksi esitetään, että rakennusoikeus ja mökkien määrä on liian suuri suhteessa lähialueisiin ja sillä on kielteinen vaikutus ympäröiviin alueisiin ja ainutlaatuisen Tammon saareen. Kannanotoissa esitetään huoli Långholmenin ja Tennäsin välisen salmen veneliikenteen kasvusta ja toivotaan alueelle nopeusrajoitusta. Todetaan myös, että Tennäsin kylässä ei ole Tammon uusia rakennuspaikkoja palvelevia vene- tai autopaikkoja ja vastustetaan Mustfinn-Tennäsin teiden käytön lisäämistä. Mielipiteissä ilmaistaan, että Tammon saarelle ei pitäisi rakentaa yhtään uusia rakennuksia ja Paraisten kuusimetsät on jätettävä hakkuiden ulkopuolelle.

Kaavaa laativa konsultti kirjoittaa vastineessaan, että suunnittelualue sijoittuu laajaan loma-asumisen alueeseen sekä vilkkaaseen vapaa-ajan veneliikenteen alueeseen. Kokonaisuuteen nähden rakennuspaikkojen määrää ei voi pitää suurena. Lisäksi suunnittelualueen ympäristössä on tarjolla runsaasti venepaikkoja. Vastineessa todetaan myös, että on tavallista osoittaa vapaa-ajan rakentaminen omarantaisina rakennuspaikkoina, joille rantautuminen tapahtuu paikan edustalle. Kaavaselostusta on täydennetty asian osalta. Vapaan rannan

muodostumisesta on esitetty laskelma, jonka mukaan vapaata rantaa säilyisi kaavaehdotuksen mukaisesti 2 104 m, joka on 41 % koko kaava-alueen määrästä. *”Rakentamattomaksi osoitetun rantavyöhykkeen syvyyden tulee olla vähintään 200 m ja siihen tulee kuulua yhtä ranta-asemakaavakokonaisuutta kohden vähintään yksi rantautumiseen soveltuva rannan osa”* Määrän laskemisessa on huomioitu maakuntakaavan suunnittelusuositus ja voidaan todeta, että ehdotus täyttää vapaan rannan vaatimuksen, joka puolella saarta. Rantautuminen on mahdollista jokaisen oikeuksilla ja tarvittaessa voidaan toteuttaa myös yhteiskäyttöön soveltuva rantautumispaikka. Johtuen rakennuspaikkojen luonteesta, ruoppaamisen määrä jää todennäköisesti vähäiseksi. Metsähallitus on laatinut luonnonsuojelualueelle hoitosuunnitelman, jonka puitteissa voidaan laatia alueen loma-asukkaille käyttöohjeet ja toteuttaa esimerkiksi polkujen merkitsemistä maastoon.

Rakennuspaikkojen osoittamisessa on huomioitu mm. maastonmuodot, maaperä sekä rannan laatu ja tätä on tarkennettu tonttikohtaisella rakennusalojen suunnittelulla. Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä saaren itärannalta on poistettu korttelin 9 tontti sekä osa-alue (t). Jälkimmäisen tilalle, olevan laiturin yhteyteen, on osoitettu (R-1) -loma-alue, jolle saa sijoittaa kaava-alueen ja luonnonsuojelualueen hoitoon liittyviä rakennuksia, enintään 60 k-m². Korttelin 4 itäreunaa on tarkastettu hieman niin, niin että korttelin rantaviivan määrä vähenee.

Luontoselvityksen tekijä on laatinut lisäselvityksen sekä oman vastineensa lausuntoon ja se on lisätty luontoselvityksen aineistoon. Selvitystä täydennettiin viranomaislausunnon perusteella viitasammakon, pikkuapollon ja lepakoiden osalta. Täydennyksen osalta voidaan todeta, että kaavaratkaisua ei ole tarvetta muuttaa. Kaavaselistusta on täydennetty ilmaston ja kaavan vaikutusten arvioinnin osalta. Kaavamääräyksistä konsultti toteaa, että kaava mahdollistaa ilmaston kannalta kestävän rakentamisen ja käytön, eikä estä myöskään tulevaisuudessa uusien asioiden hyödyntämistä.

Saatujen lausuntojen perusteella alueella on laadittu rakennusinventointi ja rakennusten kuntoarvio ja inventointitietojen perusteella on pidetty työneuvottelu vastuumuseon kanssa. Tiedot on huomioitu kaavaehdotuksessa. Arkeologisia kohteita sekä muita kulttuuriperintökohteita on kartoitettu arkeologisen kulttuuriperinnön inventoinnilla ja täydennetty kaavakarttaan ja -selostukseen merkinnöillä (sm) ja (s) sekä annettu kaavamääräyksiä ko. arvojen säilyttämiseksi.

Konsultin vastineissa mielipiteensä esittäneille perustellaan kaava-alueen kehittämistä ehdotuksessa esitetyn suuntaan siten, että maanomistajalla on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti oikeus laatia omistamalleen ranta-alueelle ranta-asemakaava. Ehdotus on laadittu maakuntakaavan mitoitussuositukset sekä vapaan rannan määrä huomioiden. Koska alue on suosittua loma-, matkailu- ja virkistysaluetta, rakennuspaikkojen määrä ei merkittävästi lisää alueen kokonaisrakentamisen tai saariston veneliikenteen määrää. Kaava-alueella on yksityinen luonnonsuojelualue, jota hoidetaan luonnonsuojelulain ja Metsähallituksen laatiman hoitosuunnitelman mukaisesti. Maa- ja metsätalousalueeksi osoitetuilla alueilla sovelletaan metsälakia. Kaava ei estä alueen virkistys- ja retkeilykäytön kehittämistä. Tällä kaavalla ei voida ottaa kantaa kaava-alueen ulkopuolisiin asioihin, kuten veneväylien nopeusrajoituksiin, yksityisteiden käyttöön, veneiden tai autojen säilyttämiseen.

Lausunnot ja kaavan laatijan vastineet on esitetty erillisessä vastineraportissa (Liite 2).

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
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavaa laativan konsultin vastineet (luonnosvaihe)
Tiivistelmä tausta-aineistoista

Oheismateriaali

Paraisten Tammon luontoselvitys, 2004
Paraisten Tammon saaren luontoselvitys 2011
Tammon saaren pikkuapollonselvitys, 2012, Paraisten kaupunki
Tammon saaren ranta-asetmakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2019
Perusselvityksen 2019 täydennys ELY -keskuksen kaavaluonnoksesta
antaman viranomaislausunnon perusteella 2024, Suomen Luontotieto Oy
Arkeologinen inventointi 2019
Luonnonsuojelualueen luonnonhoitosuunnitelma
Rakennusinventointi
Rakennusten kuntoarvio

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918
Etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Paraisilla sijaitsevan Tammon ranta-asetmakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaavan hyväksymistä, ellei kaavaehdotuksesta sen nähtävilläoloaikana saada muistutuksia tai lausuntoja, joissa ehdotukseen vaaditaan muutoksia tai jotka antavat aihetta muutoksiin.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Maanomistajan konsultti, kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta
