

Byängsuddenin ranta-asemakaava Paraisten Lilltervossa

Rakennus- ja ympäristölautakunta 21.08.2024 § 102

Valmistelija

Suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Ranta-asemakaavan laatiminen kiinteistölle [Byängsudden 445-458-1-42](#) Paraisten Lilltervossa on käynnistetty maanomistajien aloitteesta. Alue sijaitsee niemellä Lilltervon saaren kaakkoisosassa noin 10 kilometriä linnuntietä lounaaseen Paraisten keskustasta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 10,2 hehtaaria ja rantaviivan pituus on noin 800 metriä. Alue on tällä hetkellä rakentamaton lukuun ottamatta sisämaassa pellon reunalla sijaitsevaa latoa. Ranta-asemakaavahankkeen tavoitteena on osoittaa alueelle kolme omarantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa.

Kaavoitettavalla alueella ei ole voimassaolevaa yleiskaavaa. Maakuntakaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysalueeksi (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi myös mm. loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusvyöhykkeeseen 1, joka sallii 7-10 rakennuspaikkaa rantakilometriä kohden, mutta vapaan rannan osuus on oltava vähintään 40 %.

Kaavaselostuksessa todetaan, että lähimpänä Lilltervoa voimassaolevien yleiskaavojen rantamitoitus on vähintään viisi loma-asuntoa rantakilometriä kohti. Tätä mitoitusta käytetään myös Byängsuddenin ranta-asemakaavassa. Emätilan mitoitusrantaviivan pituus on 2,12 kilometriä ja kun mitoituslaskelmasta vähennetään emätilan käytetyt rantarakennuspaikat, voidaan Byängsuddenille osoittaa kolme rantarakennuspaikkaa.

Ranta-asemakaavaehdotuksessa Byängsuddenin niemen länsirannalle osoitetaan yksi loma-asuntojen korttelialue (RA), jossa on kolme rakennuspaikkaa. Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa kaksi rakennuspaikoista oli osoitettu itärannalle, mutta nyt kaikki rakennuspaikat on siirretty samaan kortteliin. Niemen kärkeen olemassa olevan venevalkamarasitteen kohdalle osoitetaan yhteiskäyttöinen venevalkama (LV/yk). Muu osa alueesta osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys. Alueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaisia luontokohteita. Huomionarvoiset luontokohteet sijaitsevat niemen itärannalla, rakentamiseen osoitettujen alueiden ulkopuolella. Niemen eteläkärjessä sijaitseva tervaleppävaltainen, lehtomainen metsikkö sijaitsee osin venevalkamaksi osoitetulla alueella, mutta tälle alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä 20.4.2023 alkaen. Kaavoituksen aloittamisesta ja mahdollisuudesta ilmaista mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta ilmoitettiin sanomalehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Viranomaisia tiedotettiin erikseen. Valmisteluaineistosta ei saatu mielipiteitä.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo antoi lausunnon valmisteluaineistosta. Museo totesi kaavaluonnoksen vaikuttavan alustavalta ja

yleispiirteiseltä. Lisäksi museo totesi, että loma-asutuksen ohjauksessa tulee huomioida rakentamisen sovittaminen rantamaisemaan määrittelemällä rakennusalat ja kerrosluvut ympäristön luonteeseen sopiviksi. Kaavaan tulee myös lisätä maisemavaikutuksia hillitseviä kaavamääräyksiä esimerkiksi ranta-alueen säilytettävästä puustosta.

Kaavaa on tarkennettu valmisteluvaiheen jälkeen siten, että vastuumuseon esittämät asiat tulevat huomioituiksi. Kaavan laatija toteaa kaavaselostuksessa, että rakennusalat osoitetaan siten, että rannan suojapuusto jää rakentamisen ulkopuolelle ja rakennukset sijoitetaan maiseman kannalta riittävän suojaisesti rantakasvillisuuden taakse. RA-alueen kaavamääräyksessä määrätään muun muassa, että rakennukset on sijoitettava ja rakennettava siten, ettei maisemakuva heikenny.

Kaavaehdotus on nyt valmistunut. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot nähtävilläoloajan yhteydessä. Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Liite Kaavaehdotus (kartta, merkinnät ja määräykset)
Kaavaehdotuksen selostus

Oheismateriaali Luontoselvitys

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

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville ehdotuksen Byängsuddenin ranta-asemakaavaksi kiinteistölle 445-458-1-42 Lilltervossa Paraisilla.

Lisäksi rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä, mikäli nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta ei jätetä muistutuksia tai sellaisia viranomaislausuntoja, jotka edellyttävät kaavaehdotuksen muuttamista.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu Maanomistajan konsultti, kaavoitusyksikkö

Kaupunkikehityslautakunta 24.03.2026 § 39

Valmistelija Suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Ehdotus [Byängsuddenin](#) ranta-asemakaavaksi oli julkisesti nähtävillä 13.9.–14.10.2024. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaehdotuksesta nähtävilläolon yhteydessä. Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo antoivat lausunnon. Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei aihetta lausunnon antamiseen ole.

Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi lausunnossaan muun muassa seuraavaa:

- kaavamääräykset, kaavan selvitykset ja vaikutustenarviointi ovat puutteellisia
- yleiskaavan sisältövaatimukset on huomioitava ranta-asemakaavassa, kun ohjaavaa yleiskaavaa ei ole
- mitoituslaskelmaa ei ole esitetty
- alueelle johtava tie on tulvavaara-alueella ja pitäisi linjata uudelleen
- niemi on näkyvällä paikalla ja yksi harvoja vapaasti virkistykseen käytettäviä rantakohteita lähialueella. Kaavan vaikutukset maisemaan ja virkistykseen tulee arvioida.
- rakennuspaikat ovat laajoja ja sijoittuvat maisemamassa hallitsevasti. Virkistys- ja maisema-arvojen säilyttämiseksi rakennuspaikat on syytä kaventaa puoleen, siirtää kauemmas niemen kärjestä ja rakennusoikeuden määrää tulee vähentää.
- rantamaiseman säilyminen mahdollisimman luonnonmukaisena tulee varmistaa. Yksi keino tähän on maisematyöluvan edellyttäminen. Kaavassa ei ole määräystä, joka turvaisi rantapuuston säilymistä.
- MY-alueen maisema- ja luontoarvot tulee turvata kaavamääräyksellä
- kaavaa tulee työstää ilmastokestävämpään suuntaan
- kaavaa varten tehty luontoselvitys on osittain puutteellinen, eikä se täytä nykystandardeja. Luontoselvitystä tulee täydentää. Selvityksessä ei ole kartoitettu luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajeja.
- luontoselvitys perustuu vain yhteen maastokäyntiin, joka on suoritettu nopealla aikataululla. Tällöin ei voida katsoa luontoarvojen tulleen selvitettyksi luotettavalla tavalla. Varsinkin linnustonselvitys tulee tehdä useampana päivänä.
- kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu kaikilta osin luontoselvityksessä esille nousseita luontoarvoja, esim. lehtoalueita.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo kommentoi lausunnossaan muun muassa seuraavaa:

- kaavamääräykset ovat yleispiirteisiä eivätkä ne välttämättä ohjaa rakentamista siten, että rantamaiseman arvot tulisi huomioitua.
- määräyksiä tulee täydentää siten, että ne ovat konkreettisempia ja rannan suojapuuston säilyminen tulee turvattua.
- maisemavaikutusten arviointia tulee täydentää, jotta kaava voidaan muuttaa maisema paremmin huomioivaksi esim. sijoittamalla rakennusalat alavampiin kohtiin.

Kaavan laatija on täydentänyt aineistoa kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Aineisto on toimitettu kaupungille tammi-helmikuussa 2026. Luontoselvityksessä tunnistetut huomionarvoiset luontokohteet, muun muassa itärannan MY-alueelle sijoittuvat lehdot, on rajattu kaavakartalla luonnontilaan jätettäväksi arvokkaaksi alueeksi (s). Kaavaan on lisätty yleismääräykset ja niihin on kirjattu muun muassa vaatimus, että rakennuspaikkojen kasvillisuus ja maaston muodot on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisina ja rakennukset on sijoitettava siten, että rakennusten ja rannan väliin jää puustoa tai muu näköeste. Yleismääräyksiin on lisätty myös rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jolloin maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa. Kaavaselostusta on täydennetty mitoituslaskelman ja ilmastovaikutusten arvioinnin osalta.

Viranomaislausuntoihin antamissaan vastineissa kaavan laatija avaa omaa näkökulmaansa ja perustelee kaavan ratkaisuja (ohessa liitteenä). Kaavan laatijan näkemyksen mukaan selvitykset ja vaikutusten arviointi ovat riittäviä ja rakennuspaikkojen koko ja rakennusoikeuden määrä ovat tavanomaisia.

Rakennuspaikat on rajattu siten, että mahdollistetaan eri rakennusten optimaalinen maisemaa huomioiva sijoittelu arkkitehtonisista ratkaisuista riippuen. Kaavan laatijan näkemyksen mukaan kaavaratkaisussa on otettu huomioon alueen ominaisuudet ja yhtenäistä vapaata rantaa on jätetty riittävästi vapaaseen virkistyskäyttöön. Tulvavaara-alueella olevaa tietä voidaan tarpeen tullen korottaa. Kaavan laatija toteaa olleensa itse paikalla luontoselvitystä tehtäessä ja hänen näkemyksensä mukaan selvitys tehtiin sillä tarkkuudella, joka on standardi ranta-asetemakaavahankkeissa. Kaavaan osoitetut rakennuspaikat todettiin niin rakentamisolosuhteiden kuin maisemankin kannalta tarkoitukseen soveltuviksi.

Luontoselvityksen laatija on antanut oman vastineensa luontoselvitykseen liittyen (ohessa liitteenä). Hänen näkemyksensä mukaan maastokäynnillä saatiin riittävän hyvä kuva kaavoitettavan alueen linnustosta ja luontoarvoista. Myös luontotyyppien kartoitus on luontoselvityksen laatijan mukaan tehty riittävällä tarkkuudella ja se antaa riittävän käsityksen kaavoitettavan alueen luontotyypeistä. Luontoselvitystä on kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen täydennetty muun muassa maininnalla, ettei alueelta ole tiedossa luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajeja, eikä alueelta tehty havaintoja näistä lajeista. Luontoselvityksen laatijan näkemyksen mukaan alueen arvokkaat luontokohteet ovat luonnon monimuotoisuutta tukevia kohteita, eivät varsinaisia luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä.

Kaavan mitoituslaskelmaa on muutettu hieman kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen ja laskelma esitetään kaavaselostuksessa. Mitoitus on nyt 6 loma-asuntoa per rantakilometri, kun se aiemmin oli 5 per rantakilometri. Lukema jää edelleen alle maakuntakaavan mahdollistaman 7-10 loma-asunnon per rantakilometri. Rakennuspaikkojen määrä kaavassa ei muutu mitoituksen muutoksen myötä. Muutos on tehty, koska samaan aikaan saman emätilan ranta-alueelle laaditaan toista ranta-asetemakaavaa, ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi mitoituksen on oltava sama molemmissa kaavoissa. Aiemmallalla mitoituksella emätilalle ei jäisi jäljelle riittävästi rantarakennusoikeutta, jotta toiseen ranta-asetemakaavaan voitaisiin osoittaa uusia rakennuspaikkoja.

Kaava-aineistoon tehdyt täydennykset ovat luonteeltaan sellaisia, ettei kaavaehdotusta niiden johdosta ole tarpeen asettaa uudestaan julkisesti nähtäville. Byängsuddenin ranta-asetemakaava on valmis ja voidaan hyväksyä.

Liite	Kaavaehdotus (kartta, merkinnät ja määräykset) Kaavaehdotuksen selostus liitteineen Kaavan laatijan vastine ja luontoselvityksen laatijan vastine
Oheismateriaali	Lausunnot kaavaehdotuksesta Täydennetty luontoselvitys
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy Byängsuddenin ranta-asetemakaavan.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Jakelu valtuuston	Yksiköt kaavoitus, rakennus- ja ympäristöpalvelut ja maankäyttö sekä

päätöksen jälkeen maanomistaja- ja viranomaisjakelu (lisäksi lausuntojen ja/tai muistutuksen jättäneet tarvittaessa)

Kaupunginhallitus 13.04.2026
312/10.02.04/2023

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

Liite Kaavaehdotus (kartta, merkinnät ja määräykset)
Kaavaehdotuksen selostus liitteineen
Kaavan laatijan vastine ja luontoselvityksen laatijan vastine

Oheismateriaali Lausunnot kaavaehdotuksesta
Täydennetty luontoselvitys

Esittelijä Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy Byängsuddenin ranta-
asemakaavan Paraisten Lilltervossa.

Päätös

Jakelu Valtuuston päätöksen jälkeen: Yksiköt kaavoitus, rakennus- ja ympäristöpalvelut
ja maankäyttö sekä maanomistaja- ja viranomaisjakelu (lisäksi lausuntojen ja/tai
muistutuksen jättäneet tarvittaessa)
