PARAINEN

NYGRANNAS
RANTA-ASEMAKAAVA



KAAVASELOSTUS

Maanmittari Öhman
2025

KÄSITTELYVAIHEET

Ilmoitus kaavoituksen aloituksesta kuulutettu 15.5.2025.
Kaupunkikehityslautakunta xxxx
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 16.4.-18.5.2025.
Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa xxxx

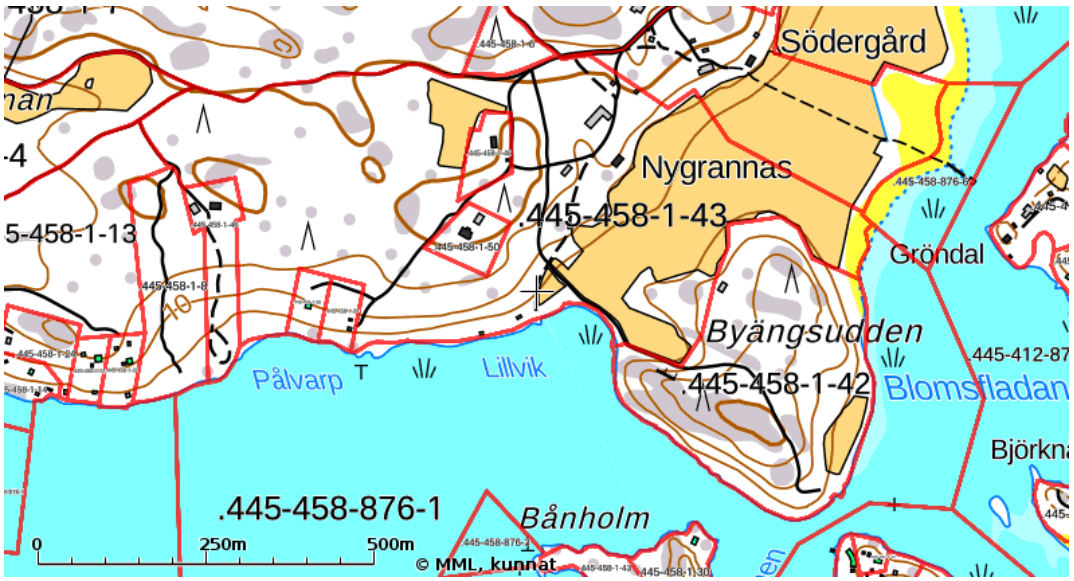
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

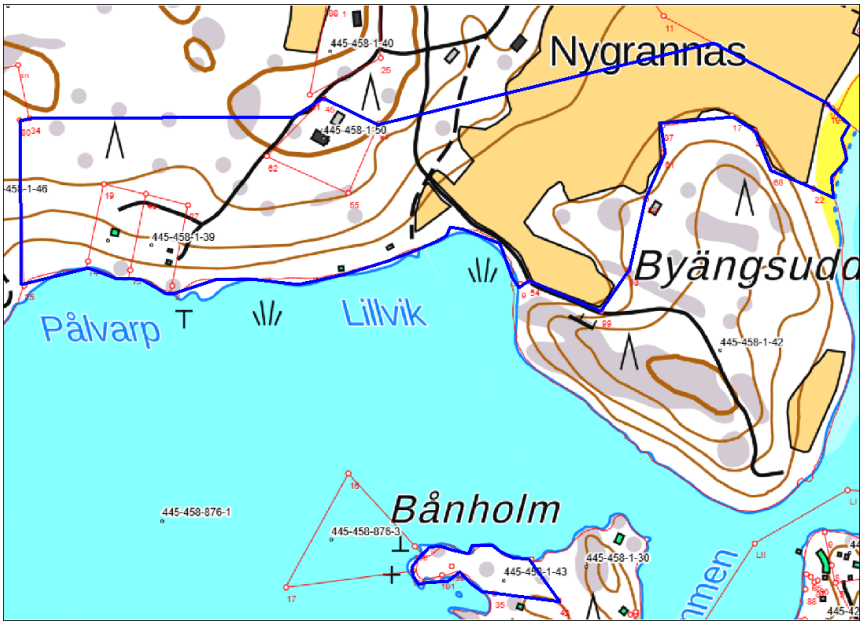
Alue käsittää kiinteistöt Malmberget 445-458-1-38, Perstorp 445-458-1-39 ja Rickomberga 445-458-1-50 ja osan kiinteistöstä Nygrannas 445-458-1-43 Paraisten Lilltervossa. Kaava-alueen pinta-ala on n. 17 hehtaaria. Rantaviivan pituus on n. 870 metriä.



Nygrannas ranta-asemakaava-alue sijaitsee Paraisten Lilltervolandetissa (punainen ympyrä alhaalla vasemmalla).



Kaava-alueen kiinteistöjaotus.



Kaava-alueen rajaus sinisellä viivalla. Kiinteistöllä Nygrannas 1-43 on palsta myös Bånholm saaressa.

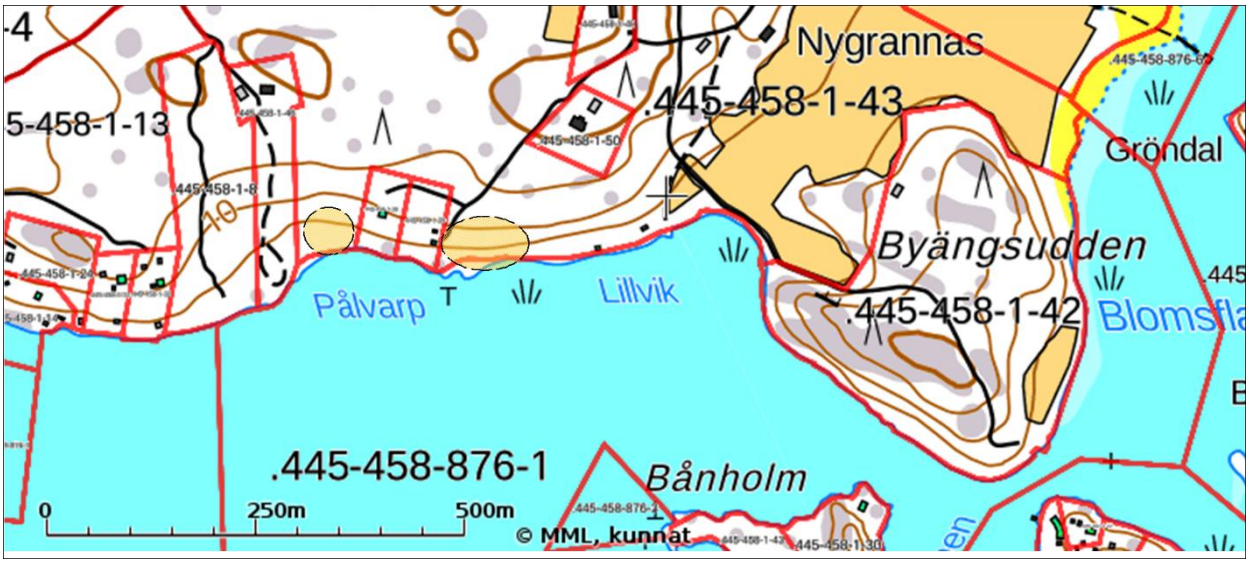
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Nygrannas ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on olemassa olevan asutuksen lisäksi osoittaa kaksi uutta loma-asuntojen rakennuspaikkaa kiinteistölle Nygrannas.



Tavoitteelliset uudet rakennuspaikat merkitty keltaisilla ympyröillä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu Paraisten Kuulutuksissa 15.5.2025.
Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 16.4.-18.5.2026.
Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx.
Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla osoitetaan yksi loma-asuntojen korttelialue (RA), jossa on neljä rakennuspaikkaa. Lisäksi osoitetaan yhden rakennuspaikan korttelialue omakotitaloa varten (AO). Tilan olemassa oleva laituri rantavajoineen osoitetaan venevalkaman osa-alueeksi ja rantasauna saunan rakennusalalla. Muut alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueiksi (MY ja M).

2.3 Toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen on maanomistajan asia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista.

Kaava-alue käsittää kiinteistön Nygrannas ranta-alueet sekä kolme kiinteistöstä lohottua muuta rakennuspaikkakiinteistöä. Kolmella viimeksi mainitulla kiinteistöllä on rakennettu omakotitalo tai loma-asuntoja. Nygrannas kiinteistön rannassa on maatilan sauna ja rantavaja sekä laituri. Alue käsittää kaksi rantaa ulottuvaa peltolohkoa kummallakin puolella Byängsuddenia. Muut rannat sekä Bånholmenin erillispalsta ovat sekametsäistä metsäaluetta. Rannat ovat paikoitellen kaislikkoisia. Metsäalueiden kohdalla rantamaisema on hyvin peitteinen. Kansikuvassa on alueen satelliittikuva ja alla oleva ilmakuva on Maanmittauslaitoksen toimittama.



Maanmittauslaitoksen ilmakuva kaava-alueesta.

Seuraava kuvasarja esittää kaava-alueen rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön.



Kuva 1. Kiinteistöllä Rickomberga 1-50 olevan omakotitalon ja autotallin ilmakuva. Rakennukset on rakennettu 2010-luvulla.



Kuva 2. Korttelin 2 rakennuspaikan 1 rantakasvillisuutta.



Kuva 3. Korttelin 2 rakennuspaikan 1 rantaa.



Kuva 4. Korttelin 2 rakennuspaikan 2 mökki, kiinteistö Malmberget 1-38.



Kuva 5. Korttelin 2 rakennuspaikan 3 mökki, kiinteistö Perstorp 1-39.



Kuva 6. Korttelin 2 rakennuspaikan 4 rantaa.



Kuva 7. Nygrannaksen kantatilalle kuuluva rantasauna osoitetaan ranta-asemakaavaan M-alueelle rakennusalana sa/30.



Kuva 8. Maisemakuva Nygrannas tilan palstasta Bånholmen saaressa. Palsta jää rakentamattomaksi.





Kuvat 9 ja 10. Nygrannas tilan rantavaja sijoittuu ranta-asemakaavassa lv-osa-alueelle.



Kuva 11. Nygrannas tilan rantapellon näkymä. Lv-alue sijoittuu kuvan oikealle puolelle.



Kuva 12. Valokuva av Nygrannas tilan venevajasta, oletettavasti 1950- tai 1960-luvulta.



Kuva 13. Ilmakuva Nygrannas tilan rannasta venevajoineen v. 1950.



Kuva 14. Valokuva nykyisestä laiturista. Venevajan vanhat paalut näyttäytyvät vedenpinnan yläpuolelle.

3.2 Erityiset luonnonolosuhteet

Alueelle on tehty luontoselvitys, Nygrannasin ranta-asemakaavan luontoarvojen perusselvitys, Suomen Luontotieto Oy, Jyrki Matikainen 2025. Alueen luonnonolosuhteet on seikkaperäisesti kuvattu luontoselvityksessä, joka liittyy ranta-asemakaava-aineistoon. Selvityksessä on erikseen käsitelty pesimälinnustoa ja viitasammakkoja.

Ranta-asemakaava-alueella on tiukan tulkinnan mukaan kolme mahdollista luonnonsuojelulain 64 § mukaista suojeltavaa luontotyyppiä, joista lohkojen 5 ja 8 alueet ovat pienialaisia tervaleppämetsiä ja lohkon 4 alueella sijaitseva rantaniitty saattaa täyttää määritelmän suojeltavasta merenrantaniitystä. Kaikki nämä kohteet ovat pienialaisia, eikä yksikään kohteista ole lajistollisesti edustava.

3.3 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava
Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Nygrannaksen osalta maakuntakaavassa ei ole erityismerkintöjä. Alueella on voimassa yleismerkintä maa- ja metsätalous-/retkeily-, /virkistysalue.
Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.5.2021.



Ote maakuntakaavasta. Ranta-asemakaava-alue kuvan keskellä.

Yleiskaava
Entisen Paraisten kaupungin lounaissaariston alueella mukaan lukien Lilltervo ei ole yleiskaavaa.

Rakennusjärjestys
Paraisten kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.5.2025.

Pohjakartta
Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin korkeuskäyrillä muunnettuna laserskannatusta aineistosta. Pohjakartan hyväksyy Paraisten kaupunki.

4 RANTAYLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

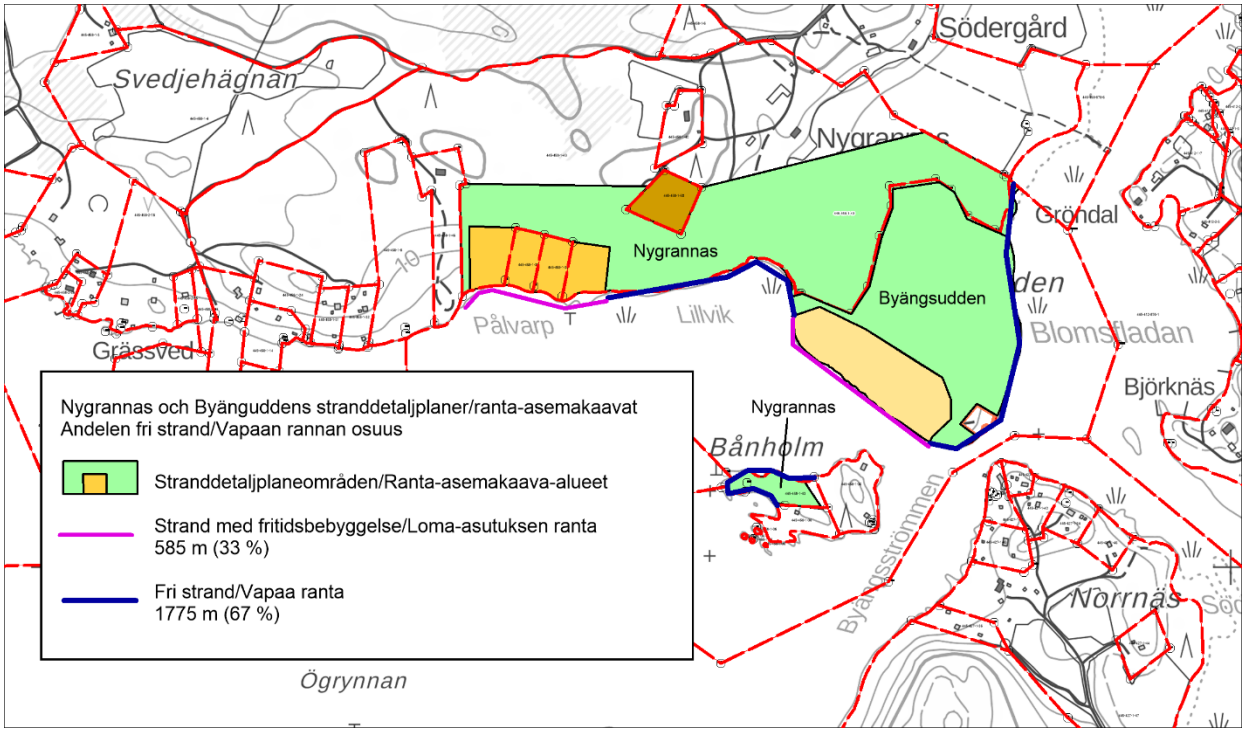
Ilmoitus kaavamuutoksen aloituksesta kuulutettu Paraisten Kuulutuksissa 15.5.2025.
Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 16.4.-18.5.2026.
Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xxxx.
Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xxxx.

4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on olemassa olevan asutuksen lisäksi osoittaa kaksi uutta loma-asuntojen rakennuspaikkaa kiinteistölle Nygrannas.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan mitoitus
Koska kaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, lähinnä maakuntakaava ohjaa ranta-asemakaavan laatimista. Nygrannas alueella on voimassa maakuntakaavan mitoitusvyöhyke 1, joka mahdollistaa mitoituksen 7-10 loma-asuntoa/mitoittava rantakilometri. Rakentamattoman rannan osuuden tulee olla vähintään 40 % alueen kokonaisrantaviivasta. Lähimpänä Lilltervoa olevien rantaan tukeutuvien voimassa olevien yleiskaavojen osalta voidaan tehdä johtopäätös, että rantamitoitus on vähintään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti.
Ranta-asemakaavan mitoituksen osalta johtaa 4 omarantaisen rakennuspaikan osoittaminen (870 m 4 rakennuspaikkaa varten) mitoitukseen 4,6 rakennuspaikkaa/km. Rantavyöhykkeellä on lisäksi yksi rakennuspaikka n. 100 metrin etäisyydellä rannasta (kortteli). Vapaan rannan osuus on Nygrannaksen osalta n. 70 %. Alla olevassa karttatarkastelussa on otettu huomioon myös vieraisen lohkotilan Byängsuddenin vapaan rannan osuus.



Vapaan rannan osuus yhteistarkasteluna Nygrannaksen ja Byängsuddenin ranta-asemakaavojen alueiden osalta. Vapaan rannan tulkinta nojaa maakuntakaavan periaatteisiin, joiden mukaan vapaaksi rannaksi katsotaan muuta kuin loma-asutukseen varattua rantaa.

Pinta-alaperusteisen mitoituksen osalta kaupungin yleiskaavoissa on vastaavilla alueilla sovellettu mitoitusta 3-4 rakennuspaikkaa 10 hehtaarin maapinta-alan osalta. Ranta-asemakaavan runsaat 17 ha

vastaa siten vähintään vastaavissa yleiskaavayhteyksissä sovellettua pinta-alamitoitusta.

Alla on esitetty kaava-alueen kantatilan Nygrannas kantatilatarkastelu taulukkona ja kartalla, josta käytetyt rakennusoikeudet ilmenee ja miten ne sijoittuvat.

Nygrannas

Kantatilatarkastelu

Perusvuosi 1969

Kantatila Nygrannas 573-458-1-21

Rekisteröity 23.5.1966

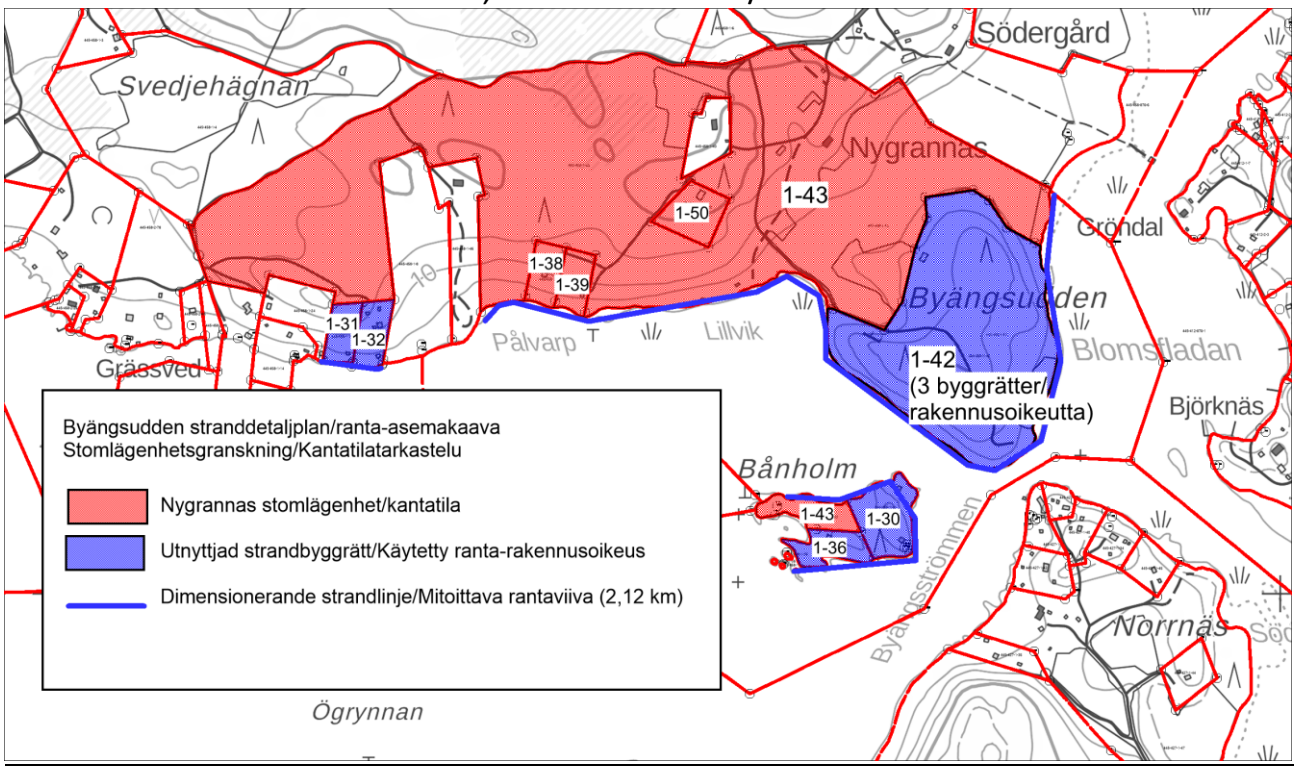
Rantaviiva 2,12 km

Käytettyjä rakennusoikeuksia 7 kpl

Lohkotut rantarakennusoikeustontit

Kiinteistö	**Rekisteröity**
445-458-1-30	30.1.1980
445-458-1-31	30.1.1980
445-458-1-32	30.1.1980
445-458-1-36	10.9.1986
445-458-1-42 (3 rakennusoik)	16.12.1993

Ranta-asemakaavan mitoitus 5,66 loma-asuntoa/rantakm



Taulukko ja kartta, joista ilmenee emäkiinteistön Nygrannas käytetty rakennusoikeus. Kaava-alueen mitoitusluku, kun käytetty rakennusoikeus otetaan huomioon, on 5,66 loma-asuntoa/rantakm.

Aluevaraukset

Kaava-alueelle osoiteteen **yksi erillispientalojen korttelialue**.
Korttelialueen rakennuspaikan rakennusoikeus on 500 kerrosala-m2

Alueelle osoitetaan edelleen yksi **loma-asuntojen korttelialue (RA)**, jossa on neljä rakennuspaikkaa. Kullekin RA-rakennuspaikalle saadaan rakentaa
- enintään 200 kerrosalaneliömetrin suuruinen loma-asunto,
- enintään 30 kerrosalaneliömetrin suuruinen saunarakennus,
- enintään 25 kerrosalaneliömetrin suuruinen vierasmaja ja
- talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 80 kerrosalaneliömetriä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Värityksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan. Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle sekä muodoiltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleilta ja väriltään rakennettava siten, ettei maisemakuva heikenny.
Kiinteistöjen jätevesikäsittely on hoidettava ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus sekä maastomuodot tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina. Rakennukset on sijoitettava siten, että rakennusten ja rannan välisellä alueella on puustoa tai muu riittävä näköeste.

Muut alueet osoitetaan **maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).**

M-alueelle sijoittuu Nygrannas tilan rantasauna (kuva 7) ja laituri. Tilan talouskeskus sijaitsee n. 250 metrin etäisyydellä rannasta ja on kaava-alueen ulkopuolella. Sauna on rakennettu 1970-luvun alussa. Alkuperäinen laituri on vanhempaa perua eikä sen iästä ole tietoja. Samalla paikalla on sijainnut myös tilan venevaja. Saatavilla olevien tietojen mukaan venevaja on hävinnyt joskus aikavälissä 1963-1968. Venevajan tilanne ilmenee kuvista 12-14. Venevajan valokuvan (12) päivämäärästä ei ole luotettavaa tietoa, mutta ilmakuvassa vuodelta 1963 se vielä seisoo paikallaan. Tilan laiturin yhteydessä on rantavaja (kuvat 9-10). Kaavassa osoitetaan M-alueelle osa-alue laituria ja rantarakennuksia varten (lv/110) alueen kulttuurihistoriallisen taustan pohjalta. Erityisesti venevajan tarkoituksena on palauttaa rannan arvokasta kulttuurimaisemaa. Tilan olemassa olevaa saunaa varten osoitetaan oma rakennusala (sa/30).
Erillispalstalle Bånholm saaressa osoitettu MY-alueen erityiset ympäristöarvot liittyvät saaren maisemallisiin arvoihin.
Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueen muilla kuin M-alueilla ilman kaupungin rakennusvalvonta-viranomaisen myöntämää maisematyölupaa.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Kaavamuutoksella ei ole rakenteellisia, sosiaalisia, muita tähän verrattavia vaikutuksia. Kaavamuutos ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Liikenne ja vesihuolto
Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kaupungin ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Alueelle on valmis pääsytie.

Vaikutus luonnonympäristöön ja maisemaan
Alueelle, johon kaavamuutoksella osoitetaan rakentamista, ei ole uhanalaisia lajeja eikä muita merkittäviä luontoarvoja. Luontoselvityksessä todetut kohteet ovat pienalaisia eikä niiden vähäisen edustavuuden takia ole perusteltua merkitä niitä erikseen kaavaan.

Rakennusalat on rajattu siten, että rakennukset voidaan sijoittaa maisemallisesti riittävään suojaan rantakasvillisuuden taakse.

Ilmastovaikutukset
Uutta rakentamista osoitetaan yhden loma-asunnon, yhden vierasmajan, yhden saunan ja mahdollisesti jonkin vähäisen varastorakennuksen osalta kahdelle rakennuspaikalla. Puuston kaataminen rajoittuu n. 300-500 m2:n alueelle. Kaavan toteuttamisen seurauksena poistettavan puuston kasvu on mitätön. Kaavan ilmastovaikutukset ovat minimaaliset. Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.

Raasepori, 11.10.2026



Sten Öhman
dipl.ins.