Nygrannasin ranta-asemakaava

Kaupunkikehityslautakunta 24.03.2026 § 38

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

Nygrannasin ranta-asemakaava-alue sijaitsee Paraisilla Lilltervolandetissa. Alueelle on käynnistetty ranta-asemakaavan laatiminen maanomistajan aloitteesta. Kaava-alueen pinta-alan on n. 17 ha ja sen rantaviivan pituus on n. 860 m. 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. Alue sijaitsee Paraisten keskustasta n. 10,5 km linnuntietä lounaaseen ja sinne pääsee autoteitse.

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu merkinnällä (MRV) maa- ja metsätalous-, / retkeily-, / virkistysalueeksi.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on olemassa olevan asutuksen lisäksi osoittaa kaksi uutta loma-asuntojen rakennuspaikkaa kiinteistölle Nygrannas. Ranta-asemakaavalla osoitetaan yksi loma-asuntojen korttelialue (RA), jossa on neljä rakennuspaikkaa. Niistä kaksi ovat olevia, jo rakennettuja paikkoja ja kaksi on uutta.
Lisäksi osoitetaan yhden rakennuspaikan korttelialue olevaa omakotitaloa varten (AO). Kaava-alueen ulkopuolisen tilan olemassa oleva laituri rantavajoineen osoitetaan venevalkaman osa-alueeksi (lv) ja rantasauna saunan (sa) rakennusalalla. Muut alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueiksi (M) ja alue Bånholmin saarella osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä luonnonarvoja (MY). Korttelissa 2, tontilla 1 on osoitettu kapea rantakaistale luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi, joka tulee säilyttää luonnontilaisena (luo).

Ranta-asemakaavan vireille tulosta sekä 22.10.2024 päivättyjen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 15.5.2025 kaupungin ilmoituslehdessä (PK-Mega) ja verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä siitä lähtien.

Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaislausunnot nähtävillä olon yhteydessä. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo sekä Caruna Oy antoivat lausuntonsa ja Varsinais-Suomen ELY-keskus kommenttinsa. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa. Nähtävillä olon aikana ei jätetty mielipiteitä.

Alueellinen vastuumuseo esitti lausunnossaan, että suunnittelualueen lähiympäristössä on laadittu rakennusinventointeja. Lilltervon kylän vanhat kantatilat sijaitsevat kylätonteilla hieman suunnittelualueesta koilliseen. Nygrannasin kiinteistön päärakennus on 1920-luvulta ja se on paikallisesti arvokas. Sen saunaa, liiteriä tai muita alueella sijaitsevia olevia rakennuksia, jotka sijaitsevat suunnittelualueella, ei ole inventoinnissa huomioitu.
Kaavaselostuksessa tulee avata alueen rakentumisen historiaa. Lisäksi alueen rakennetusta ympäristöstä tarvitaan perustiedot ja valokuvat, jotta tarvetta varsinaiselle rakennusinventoinnille on mahdollista arvioida. Rantamaiseman

arvot tulee säilyttää. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo tulee lisätä kaavan osallisiin. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut lausuntoa mutta totesi kommentissaan, että kaavaluonnosaineisto oli vasta viitteellinen, eikä siihen siksi voinut vielä ottaa kantaa. Kaavan laatimisen aikana tulee huomioida suunnittelualueen vieressä vireillä ehdotusvaiheessa oleva Byängsuddenin ranta-asemakaava. Koska alueella ei ole yleiskaavaa on kaavoituksessa huomioitava yleiskaavan sisältövaatimukset. Kaavan vaikutukset tulee arvioida riittävän laajasti ja on varmistuttava, että kaava ohjaa riittävästi maankäyttöä. MY-alueen ja rantamaiseman arvojen säilyminen tulee varmistaa. Kuten OAS:ssa todetaan, ranta on ruovikkoista, ja onkin arvioitava, miten kaavan toteutuminen vaikuttaisi rannan käsittelyyn. Rakennusalojen suunnittelussa on huomioitava meritulvariski N2000+2,70 m. Kaavan ilmastovaikutukset tulee arvioida ja yksiselitteisesti todeta, että kaavalla on negatiivisia ilmastovaikutuksia. OAS:ssa tulee viitata voimassa olevaan alueidenkäyttölakiin. Kaavoitettavalta alueelta on tarpeen laatia luontoselvitys. Lisäksi ELY-keskus nostaa esille, että kaava-alue rajoittuu vireillä olevaan Byängsudden ranta-asemakaava-alueeseen. Kaava-alueella voi esiintyä samankaltaisia luontoarvoja kuin Byängsudden ranta-asemakaava-alueella, joten ELY-keskuksen lausunto 15.10.2024 Byängsudden ranta-asemakaavan ehdotuksesta on syytä huomioida.

Caruna Oy:n jättämässä lausunnossa huomautettiin, että alueella saatetaan tarvita pienjännitekaapelointeja. Tarvittavat sähköverkon komponenttien siirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Kaavaa laativa konsultti totesi, että kommenteissa ja lausunnoissa esitetyt asiat ovat ehdotuksessa riittävällä tavalla huomioitu. Kaavaselostuksessa on esitelty olemassa olevaa rakennuskantaa sekä ympäristöä valokuvien avulla. Kaavan yleisissä määräyksissä kehotetaan noudattamaan rakennusten osalta muodoiltaan, mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan sekä värimaailmaltaan maisemaan sopivaa rakentamistapaa. Lisäksi todetaan, että rakennuspaikan puusto, muu kasvillisuus sekä maastonmuodot tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina. Rakennusten ja rannan välisellä alueella säilytetään puustoa tai muu riittävä näköeste.
Konsultin mukaan Nygrannasin ranta-asemakaavassa on huomioitu Byängsuddenin ranta-asemakaavan mitoitus. Kaavan vaikutuksia on arvioitu suhteessa valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin, liikenteeseen ja vesihuoltoon, luonnonympäristöön ja maisemaan sekä myös ilmastoon.

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu luontoselvitys kesällä 2025. Sen mukaan alueella on kolme mahdollista suojeltavaa luontotyyppiä, mutta kohteet ovat pienialaisia, eivätkä lajistollisesti edustavia. Niistä korttelissa 2, tontilla 1 sijaitseva tervaleppämetsä on osoitettu luo-merkinnällä. Rakennusalat on rajattu siten, että rakennukset voidaan sijoittaa rantakasvillisuuden taakse, maisemaa säilyttäen.

Kaavaehdotus on nyt valmistunut ja siitä pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot kaavaehdotuksen nähtävillä oloajan yhteydessä. Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Liite

Kaavaehdotus (kartta, merkinnät ja määräykset)
Kaavaselostus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oheismateriaali Luontoselvitys
Kaavaluonnoksesta jätetyt lausunnot ja kommentit

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

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Paraisten Nygrannasin ranta-asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu Maanomistajan konsultti, kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta

_____

Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2026 § 110
868/10.02.04/2024

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

Paraisilla Lilltervolandetissa sijaitseva Nygrannas ranta-asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 16.4.-18.5.2026. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaehdotuksesta nähtävilläolon yhteydessä. Varsinais-Suomen liitto sekä Lounais-Suomen elinvoimakeskus päättivät olla antamatta lausuntoa. Caruna Oy, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo sekä Lupa-ja valvontavirasto jättivät lausunnot.

Caruna Oy:n lausunnossa muistutettiin, että tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään yhtiön toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo totesi lausunnossaan, että Nygrannasin tilan hirsinen rantavaja on syytä huomioida kaavassa /-s-merkinnällä sekä määräyksellä, jolla ensisijaisesti ohjataan säilyttämään kyseinen rakennus. Samalle rakennusalalle on kaavamääräyksen mukaan mahdollista rakentaa myös venevaja aiemmin paikalla sijainneen tilalle. Vastuumuseo suosittelee, että mahdollistettaisiin sen sijoittaminen veden varaan. Rakennuksen ulkoasua tulee ohjata siten, että kaavaselostuksessa esitetty tavoite palauttaa rannan arvokasta kulttuurimaisemaa täyttyy. Loma-asuntojen korttelialueiden rakennusalat tulisi rajata tarkemmin, jotta uudisrakentaminen on mahdollista sovittaa maisemaan parhaalla mahdollisella tavalla.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnossa todetaan, että kaavaehdotuksen tausta-aineistona olevassa luontoselvityksessä on pääosin asianmukaisesti kartoitettu alueen luontoarvot, mutta se ei kata Bånholmin saarella olevaa aluetta. Sen osalta tulee täydentää luontoselvitystä tai turvata sen luontoarvot riittävällä tavalla. Selvityksen johtopäätökset ovat suurimmaksi osaksi oikeita, mutta ne on huomioitu kaavaehdotuksessa vain osittain. Suojeltua tervaleppämetsää koskevien määräysten katsotaan olevan ristiriitaisia, sillä alue on merkitty säilytettäväksi luonnontilaisena, mutta myös rakentaminen mahdollistetaan.

Loma-asuntojen korttelialueen tontin 1 sijoittamista toisaalle on syytä tutkia tai vaihtoehtoisesti rajoittaa rantarakentamista rakennuspaikalla. Lisäksi uhanalainen merenrantaniitty tulee suojata asianmukaisesti kaavassa, sen pienialaisuudesta huolimatta. Kaavamääräyksiä tulee täsmentää siten, että kasvillisuus säilytetään luonnontilaisena ja lisätään maisematyölupavelvoite.

Lupa- ja valvontavirasto kehoittaa täsmentämään kaavan rantamitoitusta sekä kantatilatarkastelua, sillä ne jäävät osin epäselviksi. Laskelman havainnollistamista karttamuodossa suositellaan. Kaava-alueeseen ehdotetaan lisättävän sen ulkopuolelle rajautuva Nygrannasin tila, joka on rantaan tukeutuva tontti sen saunan ja venevalkaman myötä. Kyseiset sauna ja venevalkama, sekä rantaa sivuava Byängsuddenin liikenneyhteys tulee huomioida vapaata rantaa rajoittavina tekijöinä. Mahdollisuutta osoittaa alueelle uusia rakennuspaikkoja on syytä tutkia uudelleen. Venevalkaman kerrosalan enimmäismäärää tulee pienentää ja ranta-asemakaavan rakennusalat suunnitella tarkemmin, jotta uusi rakentaminen sijoittuu maisemallisesti herkässä paikassa luontevasti ympäristöönsä. Kaavaratkaisussa ei pyritä vähentämään rakentamisen ilmastopäästöjä, joten kaavaan tulee vähintään sisällyttää kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys. Lisäksi määräyksiin tulee lisätä alin rakentamiskorkeus, josta lausuu Lounais-Suomen elinvoimakeskus.

Kaavan laatija on laatinut vastineensa lausuntoihin. Ne ovat esitetty erillisessä vastineraportissa (selostuksen liite). Konsultti on saadun palautteen johdosta tehnyt kaavaan pieniä teknisiä korjauksia: merenrantaniitty on osoitettu luo-merkinnällä, rantavajan säilyttämistä sekä kulttuurimaisemaa koskeva määräys sekä merkintä /-s on lisätty kaavaan. Kaavan yleisissä määräyksissä sanamuoto luonnonmukainen muutettiin muotoon luonnontilainen sekä määrättiin maisematyölupavelvoitteesta. Lisäksi on lisätty yleinen ilmastoa koskeva määräys. Konsultin mukaan alimmasta rakentamiskorkeudesta määrätään rakennusjärjestyksessä. Venevaja on tarkoitus sijoittaa osin vesialueelle. Vesialue on yhteistä aluetta, jota ei sen vuoksi ole sisällytetty kaava-alueeseen.
Venevalkaman kerrosalaan (lv) sisältyy rantavajan kerrosala.
Konsultin mukaan mitoitus noudattaa kaavaselostuksessa esitettyä mitoituslaskelmaa. Rakennusalat ovat rajattu siten, että maisemakuva, topografia ja luonnonolosuhteet on otettu huomioon. Tontti 1 on sijoitettu siten, että alueelle muodostuisi mahdollisimman pitkä vapaa rantaviiva. Määräyksen mukaan luo-merkinnällä osoitetulle alueelle ei sallita toimenpiteitä. Tontin mahdollinen laituri voidaan sijoittaa jommankumman tontin rajalle.

Kaava-aineistoon tehdyt tarkennukset ovat luonteeltaan sellaisia, ettei kaavaehdotusta niiden johdosta ole tarpeen asettaa uudestaan julkisesti nähtäville. Nygrannas ranta-asemakaava Paraisilla on valmis ja voidaan hyväksyä.

Liite

Nygrannas ranta-asemkaava kaavakartta, merkinnät ja määräykset
Nygrannas ranta-asemakaava kaavaselostus
Nygrannas ranta-asemakaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Nygrannas ranta-asemakaava ehdotusvaiheen vastineet

Oheismateriaali

Nygrannas ranta-asemakaava luontoselvitys
Nygrannas ranta-asemakaava lausunnot ja muistutukset

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy Paraisilla sijaitsevan Nygrannas ranta-asemakaavan.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu lopullisen päätöksen jälkeen

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

_____