

PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Ändring av delgeneralplanen för Lemlaxön för delar av lägenheterna Qvidjagård 2:592, Qvidjagård II 2:591 och Sandmo 2:511 i Qvidja i Pargas

1. Planområdet

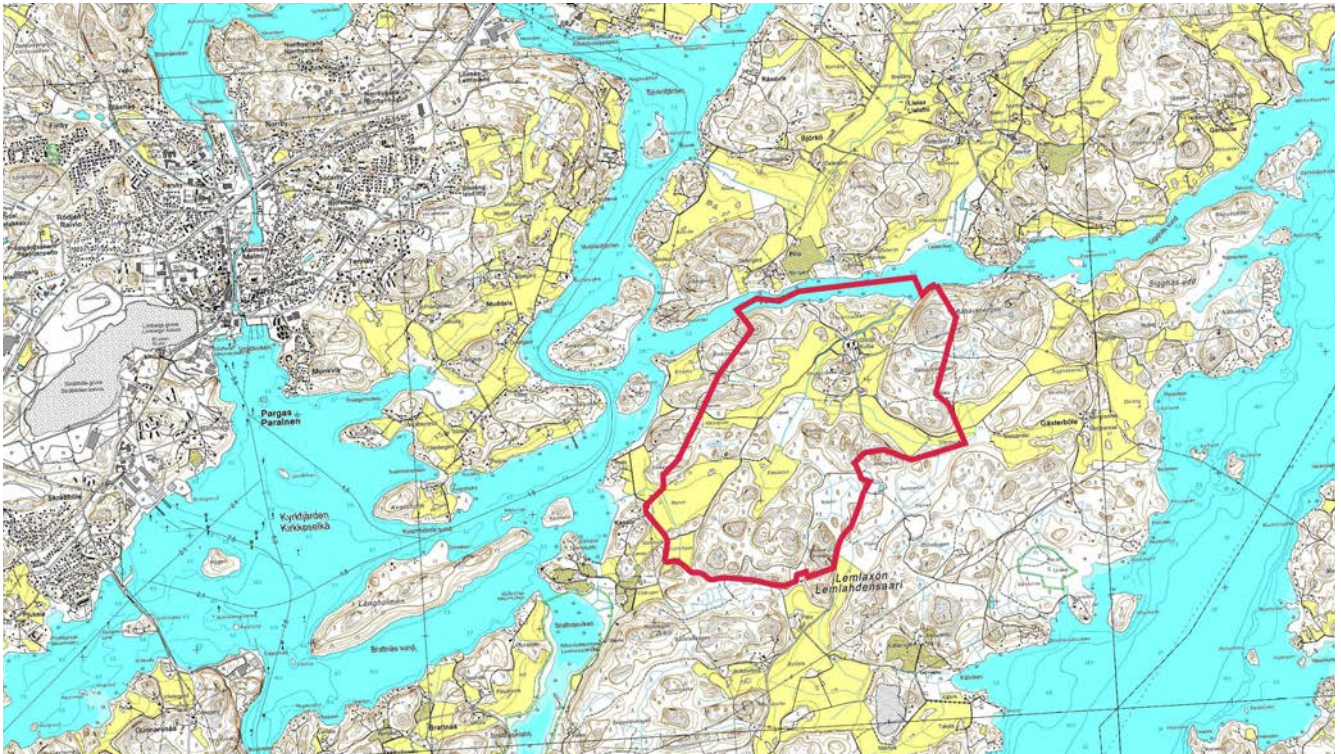
Planändringsområdet ligger i norra delen av ön Lemlax i Pargas, cirka fem kilometer öster om Pargas centrum. Längs vägen är avståndet cirka 13 km. I norr avgränsas området av havet (Pito sund), i öst av Råbäckskogen, i väst av Emböleskogen och Smedjekullen och i syd av Tammluoto och Kassorvägen. Planområdet omfattar gårdsområdet för Qvidjas medeltida gråstenslott och den nuvarande huvudbyggnaden på gården, ett före detta arbetarbostadsområde, driftscentra för jordbruk samt åker- och skogsområden runt dem och en del av havsområdet i Pito sund. Arealen för planområdet är cirka 463 ha och området omfattar ungefär hälften av markområdena för Qvidja gård. Planområdet har en strandlinje på cirka 1,8 km. För området gäller den ändrade delgeneralplanen för Lemlaxön från 1998.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Lemlahdensaaren osayleiskaavan muuttaminen osille tiloista Qvidjagård 2:592, Qvidjagård II 2:591 ja Sandmo 2:511 Qvidjassa Paraisilla

1. Kaava-alue

Kaavamuutosalue sijaitsee Paraisten Lemlahdensaaren pohjoisosassa, noin viisi kilometriä Paraisten keskustasta itään. Tietä pitkin matkaa on noin 13 km. Alueen rajana pohjoisessa on meri (Pito sund), idässä Råbäckskogen, lännessä Emböleskogen ja Smedjekullen sekä etelässä Tammluoto ja Kassorintie. Kaava-alue kattaa Kuitian keskiaikaisen harmaakiviin ja kartanon nykyisen päärakennuksen muodostaman kartanopihaan, entisen työväen asuinalueen, maataloustoiminnan tilakeskukset ja näitä ympäröivät pelto- ja metsäalueet sekä osan Pito sundin merialueesta. Kaava-alueen koko on noin 463 hehtaaria ja se käsittää noin puolet Kuitian kartanon maista. Rantaviivaa kaava-alueeseen kuuluu noin 1,8 kilometriä. Alueella on voimassa Lemlahdensaaren osayleiskaavan muutos vuodelta 1998.



Planområdets läge. Området är märkt med rött. Kaavoitettavan alueen sijainti. Alue on rajattu punaisella.

2. Utgångspunkterna och målsättningen för planändringen

En ändring av delgeneralplanen blev aktuell efter att Qvidja gård bytte ägare. Den nya ägaren har som avsikt att utveckla gården som en självförsörjande lantgård utan utsläpp, vilket inte är möjligt inom ramen för den gällande delgeneralplanen. Den gällande delgeneralplanen utarbetades med tanke på turismprojekt och småhusbyggande i stor skala. Dessa projekt genomfördes dock aldrig.

Nu är planen att skapa ett slags pilotgård av Qvidja gård där man undersöker och utvecklar processerna inom jordbruk. Syftet är att utveckla verksamhetsätt som kan tillämpas inom jordbruk också på ett mera allmänt plan. Syftet är också att minska mängden näringsämnen i Östersjön med hjälp av fiskeri. För ägarna är det också viktigt att kulturmiljön bevaras och sköts och därför har de inte som avsikt att låta bygga de bostadsområden

2. Kaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet

Osayleiskaavan muuttaminen on tullut ajankohtaiseksi Kuitian kartanon omistajanvaihdoksen myötä. Uuden omistajan tarkoituksena on kehittää kartanoa omavaraisena, päästöttömänä maatilana, mikä ei nykyisen osayleiskaavan puitteissa ole mahdollista. Voimassa oleva osayleiskaava suunniteltiin matkailuhanketta ja laajamittaista pientalorakentamista varten. Nämä hankkeet eivät kuitenkaan ole toteutuneet.

Kuitian kartanon on tarkoitus toimia eräänlaisena koetilana, jossa tutkitaan ja kehitetään maatalouden prosesseja. Tavoitteena on kehittää toimintatapoja, joita voidaan soveltaa maataloilla yleisemminkin. Tilalla aiotaan harjoittaa myös kalataloutta ravinteiden vähentämiseksi Itämerestä. Myös kulttuuriympäristön säilyttäminen ja hoito ovat tilan



som anvisas i planen. Med tanke på utvecklingen av området krävs det nya väggarrangemang på gården. Avsikten är att flytta på vägsträckningen för Qvidjavägen och Lemlaxvägen och avlägsna den 90 graders sväng som nu finns vid gården. Även en flyttning av vägsträckningen för Kassorvägen granskas.

Syftet med planändringen är att möjliggöra en utveckling av Qvidja gård som lantgård och som pilotgård för nya verksamhetsmetoder. Som en följd av planändringen stryks från planen både det område som reserverats för turismändamål och de områden som anvisats för småhus i Råbäckskogen och Emböleskogen. Med tanke på samhällsstrukturen är det mera ändamålsenligt att utveckla området som en lantgård jämfört med planlösningen i den gällande delgeneralplanen och av den anledningen vidtar Pargas stad åtgärder i syfte att ändra delgeneralplanen.

3. Planläggningsläget och markägarförhållandena i området

Landskapsplan

I Pargas område gäller landskapsplanen för Åboland som har fastställts i miljöministeriet 20.3.2013. För ön Lemlax gäller som allmän beteckning MRV, vilket betyder att området anvisas som jord- och skogsbruksdominerat område som har ett speciellt utvecklingsbehov beträffande rekreation och turism. Qvidja gård med omgivningar är ett RKY-område, som i landskapsplanen har fått beteckningen "betydande helhet i den byggda miljön på riks- och landskapsnivå" (sra 1603). Slottet är samtidigt en forn lämning (sm 1808, historisk boplatz). Den planerade vägförbindelsen mellan Pargas och Sagu (förbindelsebehov för vägtrafik) anvisas i landskapsplanen med streckad linje söder om Qvidja gård. Söder om vägsträckningen finns ett grundvattenområde. I linje med Lemlaxvägen går en riktgivande friluftsled.

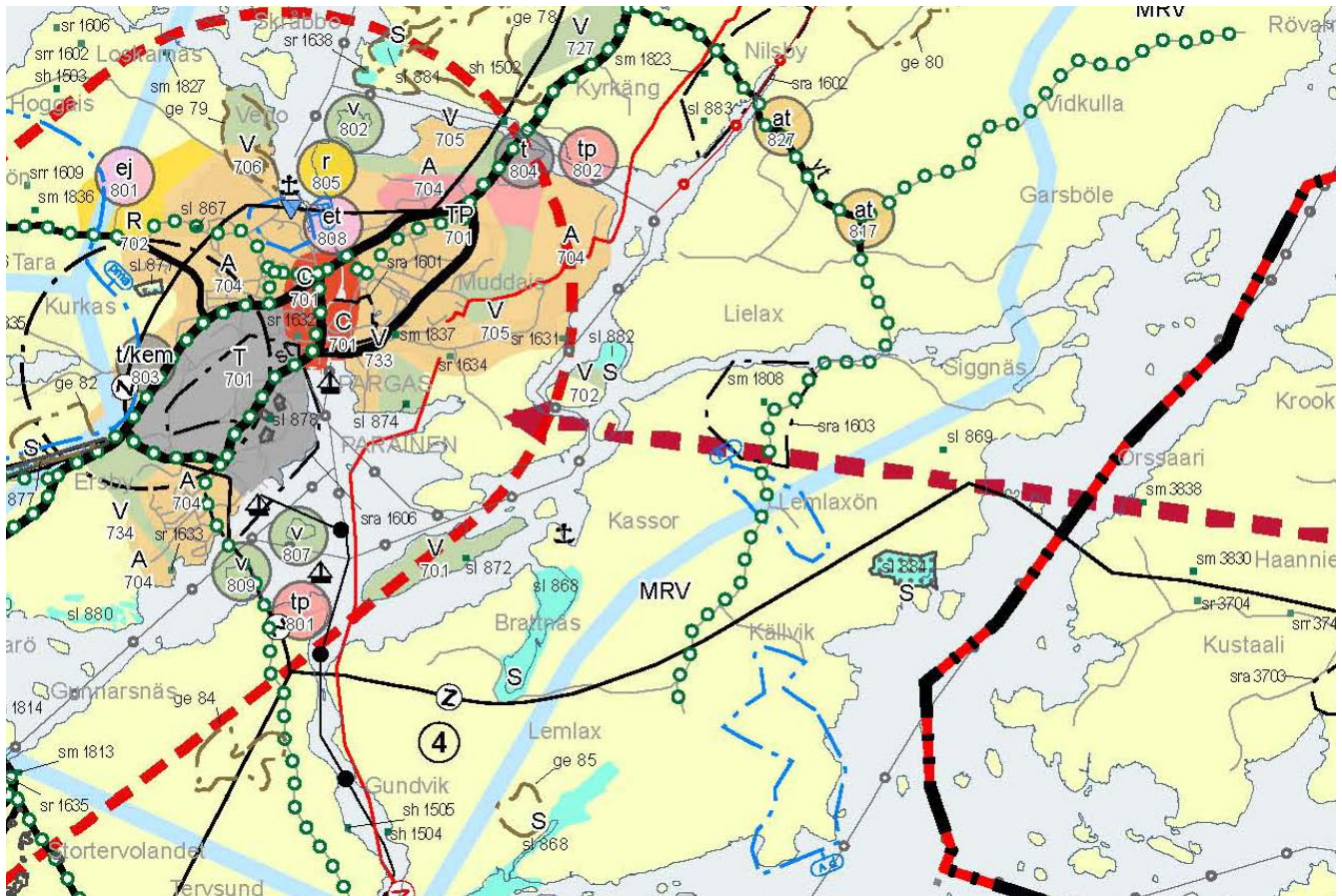
omistajille tärkeitä, minkä vuoksi kaavassa osoitettuja asuinalueita ei haluta toteuttaa. Alueen kehittämiseen liittyen kartanon mailla on tarkoitus tehdä uusia tiejärjestelyjä. Kuitiantien-Lemlahdentien linjausta on tarkoitus siirtää ja poistaa kartanon kohdalla oleva 90-asteen kaarre. Myös Kassorintien linjauksen siirtoa tutkitaan.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kuitian kartanon kehittäminen maatilana ja uusien menetelmien pilotikohteena. Kaavamuutoksella poistetaan matkailuun varattu alue sekä pientaloille osoitetut alueet Råbäckskogenissa ja Emböleskogenissa. Alueen kehittäminen maatilana on yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaisempi vaihtoehto kuin nykyisessä osayleiskaavassa esitetty ratkaisu, minkä vuoksi Paraisten kaupunki ryhtyy osayleiskaavan muuttamiseen.

3. Alueen kaavatilanne ja maanomistus

Maakuntakaava

Paraisten alueella voimassa oleva Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Lemlahdensaarta koskee yleismääräys MRV, eli maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailu- ja virkistyksen kehittämistarpeita. Kuitian kartanolinna lähiympäristöineen on RKY-alue, mikä on maakuntakaavassa osoitettu merkinnällä "maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus" (sra 1603). Linna on myös muinaisjäännöskohde (sm 1808, historiallinen asuinpaikka). Kuitian kartanon eteläpuolelle on osoitettu katkoviivalla Paraisten ja Sauvon välille suunniteltu tieyhteys (tielikenteen yhteystarve). Tielinjauksen eteläpuolella on pohjavesialue. Lemlahdentien yhteydessä kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.



Utdrag ur den gällande landskapsplanen. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.



Generalplan

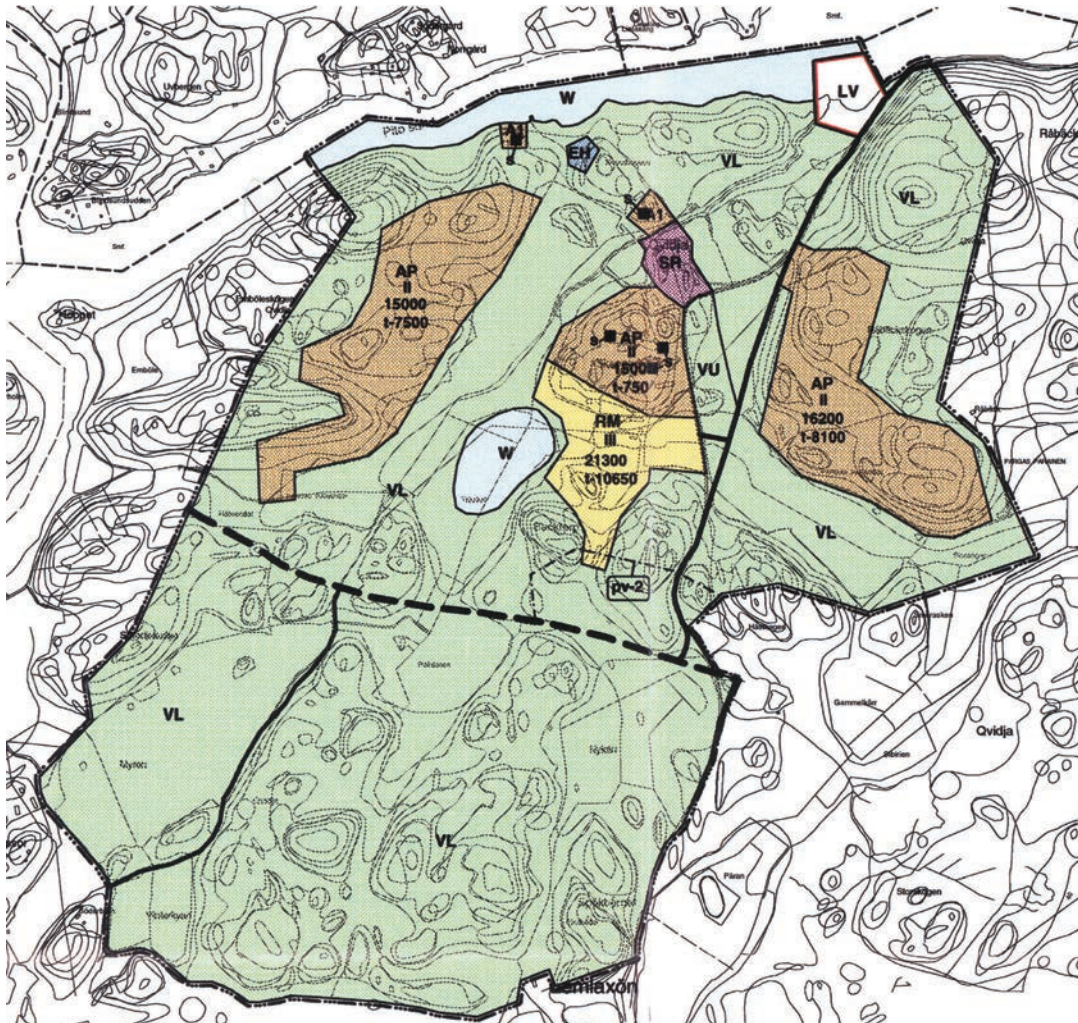
För största delen av ön Lemlax gäller delgeneralplanen för Lemlax ön som fastställdes 2.11.1995 och trädde i kraft 1997. Planen ändrades och kompletterades för Qvidja gårds del relativt snabbt efter att den ursprungliga planen hade blivit färdig och planändringen som blev känd som delgeneralplan för Qvidja fastställdes 20.2.1998. Nu ska denna ändring av delgeneralplanen ändras.

I den ändrade planen anvisas Qvidja slott med det omgivande gårdsområdet som ett område som ska skyddas med stöd av bygglagstiftningen (SR). Området söder om Skepparbacken anvisas som område för turistanläggningar (RM). I planen anvisas tre områden för fristående och kopplade småhus (AP), av dessa har Skepparbacken delvis redan bebyggt. Däremot har bostadsområdena i Råbäckskogen och Emböleskogen inte genomförts. Därutöver anvisas det i planen två mindre områden för fristående småhus (A1), område för begravningsplats (EH), småbåtshamn (LV) och vattenområde (W) på ett ställe där man hade som avsikt att bygga en konstgjord damm. Största delen av planområdet har reserverats för närrökreation (VL) och ett litet område för sport- och rekreationsanläggningar (VU). De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i planområdet betecknas som skyddsobjekt (s). I södra delen av RM-området och på dess södra sida finns ett grundvattenområde som är lämpligt för vattenanslagning (pv-2). Den planerade vägförbindelsen mellan Pargas och Sagu anvisas som en regional väg och därtill anvisas det i planen regionala huvudleder och anslutningar. Lemlaxvägen har rätats ut i planen vid gården.

Yleiskaava

Lemlahdensaarella on pääosin voimassa Lemlahdensaaren osayleiskaava, joka on vahvistettu 2.11.1995 ja tullut voimaan vuonna 1997. Kuitian kartanon osalta kaavaa muutettiin ja täydennettiin pian alkuperäisen kaavan valmistumisen jälkeen ja Kuitian osayleiskaavana tunnettu kaavamuuos vahvistettiin 20.2.1998. Nyt muutetaan tätä osayleiskaavamuuosta.

Muutettavassa kaavassa Kuitian linna ja kartanopiha on osoitettu rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaksi alueeksi (SR). Skepparbackenin eteläpuolinen alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM). Kaavassa on kolme kytkettyjen ja erillispientalojen aluetta (AP), joista Skepparbackenin alue on osittain jo ennestään rakennettu. Sen sijaan Råbäckskogenin ja Emböleskogenin asuinalueet ovat jääneet toteutumatta. Näiden lisäksi kaavassa on osoitettu kaksi pientä erillispientalojen aluetta (A1), hautausmaa (EH), pienvenesatama (LV) ja vesialue (W) paikkaan johon on ollut tarkoitus rakentaa tekolampi. Suurin osa kaava-alueesta on varattu lähivirkistykseen (VL) ja pieni alue myös urheilu- ja virkistyspalveluihin (VU). Kaava-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on merkitty suojelukohteiksi (s). RM-alueen eteläosassa ja eteläpuolella on vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv-2). Paraisten ja Sauvon välille suunniteltu tieyhteys on kaavassa osoitettu seudullisena tienä, minkä lisäksi kaavassa on osoitettu alueelliset pääväylät ja pääsytiet. Lemlahdentie on osoitettu kaavassa oikaistuna kartanon kohdalta.



Utdrag ur den gällande delgeneralplanen för Qvidja området. Ote Kuitian alueella voimassa olevasta osayleiskaavasta.



Detaljplan

För området kring Qvidja slott gäller en detaljplan som fastställdes 22.5.1998 och genom vilken Qvidja stadsdel bildas. Denna detaljplan som utarbetades med tanke på turismprojektet ska nu upphävas eftersom den är förlegad till sitt innehåll och hindrar utvecklingen av gården som lantgård.

Markägarförhållanden

Lägenheterna i planändringsområdet ägs av samma privata markägare.

4. Utredningar

De utredningar som gjordes i slutet av 1990-talet då detaljplanen och delgeneralplanen för Qvidja utarbetades finns tillgängliga även då vi nu utarbetar denna ändring av delgeneralplanen. Därtill finns de utredningar som gjorts under 2015–2016 i anslutning till utveckling av lantgården och genomförande av olika byggnadsprojekt. För delgeneralplanen görs upp behövliga nya utredningar.

5. Intressenter

Intressenter i detta planprojekt är markägarna i planområdet, grannarna till planområdet, de olika förvaltningarna inom Pargas stad, Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands förbund, Egentliga Finlands landskapsmuseum och Museiverket. Intressenter är även andra vars boende, arbete eller övriga förhållanden i hög grad kan påverkas av planen samt övriga myndigheter och samfund vars verksamhetsområde omfattas av planeringen.

6. Deltagande och myndighetssamarbete

En annons om att planändringen inleds publiceras i Pargas Kungörelser. Programmet för deltagande och bedömning är framlagt på stadens anslagstavla och webbplats under hela planprocessen. Åsikter om programmet kan lämnas till planläggningsenheten. I det inledande skedet håller staden och Egentliga Finlands NTM-central ett inledande samråd om planläggningen och till detta samråd kallas de myndigheter vars verksamhetsområde kan påverkas av planläggningen. Det inledande samrådet hålls 7.6.2016. Utöver det inledande samrådet hålls det myndighetssamråd under planprocessens gång enligt behov.

Efter att planutkastet har blivit färdigt godkänner miljönämnden utkastet för att framläggas offentligt. Planutkastet hålls framlagt minst 30 dagar. Framläggandet av utkastet kungörs i tidning såsom staden har beslutat om officiella tillkännagivanden. Staden annonserar antingen i Pargas Kungörelser (PK) eller i Turun Sanomat och Åbo Underrättelser. Framläggandet av ett planutkast kungörs alltid i tidningen och markägare som inte bor på orten informeras även per brev. I utkastskedet har intressenterna möjlighet att delta i planeringen genom att framföra åsikter och förslag om planen. Samtidigt inbegärs även behövliga myndighetsutlåtanden om planutkastet. Det ges ett skriftligt bemötande till de åsikter som lämnats om utkastet och bemötandena skickas per brev till dem som meddelat sin adress.

Utgående från inkomna åsikter utarbetas ett planförslag som miljönämnden godkänner för offentligt framläggande. Planförslaget hålls framlagt offentligt minst 30 dagar. Framläggandet av planen kungörs på motsvarande sätt som framläggandet av utkastet. Under tiden planförslaget är framlagt är det möjligt att lämna in skriftliga anmärkningar till miljönämnden. Det inbegärs nya myndighetsutlåtanden om planförslaget under den tid planförslaget hålls framlagt. Planläggaren skriver stadens motiverade ställningstagande till de anmärkningar och utlåtanden som getts med anledning av planförslaget. Bemötandena skickas per brev till de anmärkare som meddelat sin adress.

Asemakaava

Kuitian linnan lähiympäristössä on voimassa 22.5.1998 vahvistettu asemakaava, joka muodostaa Kuitian kaupunginosan. Matkailuhanketta varten laadittua asemakaavaa ollaan kumoamassa, koska se on sisällöltään vanhentunut ja estää alueen kehittämisen maatilana.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen tiloilla on sama yksityinen omistaja.

4. Selvitykset

Osayleiskaavan muutosta laadittaessa käytössä ovat Kuitian asemakaavaa ja osayleiskaavaa varten 1990-luvun lopulla tehdyt selvitykset. Lisäksi käytössä ovat maatilan kehittämistä ja rakentamishankkeita varten vuosina 2015–2016 laaditut selvitykset. Osayleiskaavaa varten tehdään tarvittavat uudet selvitykset.

5. Osalliset

Osallisia tässä kaavahankkeessa ovat kaava-alueen maanomistajat ja naapurit, Paraisten kaupungin eri hallintokunnat, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen maakuntamuseo ja Museovirasto. Lisäksi osallisia ovat muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä muut viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

6. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta ilmoitetaan Paraisten Kuulutuksissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on koko kaavaprosessin ajan nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Suunnitelmasta voi antaa mielipiteensä kaavoitusyksikölle. Aloituvaiheessa 7.6.2016 pidetään kaupungin ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen välinen kaavoituksen aloitusneuvottelu, johon kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea. Aloituspöytäkirjan lisäksi kaavaprosessin aikana järjestetään viranomaisten työneuvotteluja tarpeen mukaan.

Kaavaluonnoksen valmistuttua ympäristölautakunta hyväksyy sen nähtäville asetettavaksi. Kaavaluonnos pidetään nähtävillä vähintään 30 päivää. Luonnoksen nähtävillä tulosta ilmoitetaan sanomalehdissä siten kuin kaupunki on virallisesta ilmoittamisesta päättänyt. Kaupungin käyttämiä ilmoituslehtiä ovat Paraisten Kuulutukset (PK) tai Turun Sanomat ja Åbo Underrättelser. Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille kaavaluonnoksen nähtävillä tulosta ilmoitetaan myös kirjeitse. Luonnosvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun esittämällä mielipiteitä ja ehdotuksia kaavaan liittyen. Kaavaluonnoksesta pyydetään myös tarvittavat viranomaislausunnot. Saatuihin mielipiteisiin annetaan kirjallinen vastine, joka lähetetään kirjeitse niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus, jonka ympäristölautakunta hyväksyy nähtäville asetettavaksi. Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä vähintään 30 päivää. Kaavan nähtävillä tulosta ilmoitetaan samoin kuin luonnosvaiheessa. Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen ympäristölautakunnalle. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävilläolon yhteydessä uudet viranomaislausunnot. Kaavan laatija kirjoittaa kaupungin perustellun kannanoton jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin. Vastineet lähetetään kirjeitse niille muistuttajille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.



Planförslaget vidarebefordras för godkännande, om det inte görs några ändringar i förslaget med anledning av anmärkningarna eller utlåtandena. Planen godkänns av stadsfullmäktige och dess beslut kan överklagas hos Åbo förvaltningsdomstol. Godkännandet av planen kungörs i tidningen och de som separat har bett därom under den tid planen var framlagd meddelas om att planen har godkänts. Om beslutet inte överklagas hos förvaltningsdomstolen, träder planändringen i kraft i samband med att den kungörs i tidningen och på stadens anslagstavla. Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands förbund och Lantmäteriverket informeras om att planändringen har godkänts och trätt i kraft.

7. Preliminär planeringstidtabell

Miljönämnden i Pargas stad beslöt på sitt sammanträde 13.4.2016, § 62, att staden vidtar åtgärder i syfte att ändra delgeneralplanen för Qvidja. Planläggningen inleds med detta program för deltagande och bedömning sommaren 2016. Utkastet till planändring framläggs offentligt i början av 2017. Förslaget till planändring framläggs offentligt hösten 2017 och stadsfullmäktige godkänner planändringen i slutet av 2017. Om beslutet inte överklagas träder beslutet om att godkänna planen i kraft därefter.

8. Konsekvensbedömning

Konsekvenserna av planen bedöms som en del av det egentliga planläggnings- och planeringsarbetet. De uppgifter och åsikter som lämnas in av intressenterna samt myndighetsutlåtanden beaktas i bedömningen. Om konsekvensbedömning kommer att rapporteras i planbeskrivningen.

9. Kontaktpersoner

Kontaktpersonerna för planeringsprojektet är planläggningschefen Heidi Saaristo-Levin och planeraren Anni Räsänen på Pargas stads planläggningsenhet.

Planläggningschef
Heidi Saaristo-Levin
040 488 5888
heidi.saaristo-levin@pargas.fi

Planerare
Anni Räsänen
040 488 5917
anni.rasanen@pargas.fi

Mikäli kaavaehdotukseen ei tule muistutusten ja lausuntojen perusteella muutoksia, se siirtyy hyväksymiskäsittelyyn. Kaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto, jonka päätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen. Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan sanomalehdessä ja hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan erikseen niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet. Jos päätöksestä ei valiteta hallinto-oikeuteen, kaavamuutos tulee voimaan kun siitä kuulutetaan sanomalehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla. Kaavamuutoksen hyväksymisestä ja voimaantulosta ilmoitetaan Varsinais-Suomen ELY-keskukselle, Varsinais-Suomen liitolle ja Maanmittauslaitokselle.

7. Alustava suunnitteluaiakataulu

Paraisten kaupungin ympäristölautakunta päätti 13.4.2016 § 62, että kaupunki ryhtyy toimiin Kuitiaa koskevan osayleiskaavan muuttamiseksi. Kaavoitus aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla kesällä 2016. Luonnos kaavan muuttamiseksi asetetaan nähtäville alkuvuodesta 2017. Ehdotus kaavan muuttamiseksi asetetaan julkisesti nähtäville syksyllä 2017 ja kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavamuutoksen loppuvuodesta 2017. Mikäli päätöksestä ei valiteta, tulee kaavan hyväksymispäätös voimaan tämän jälkeen.

8. Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi suoritetaan osana varsinaista kaavoitus- ja suunnittelutyötä. Arvioinnissa huomioidaan osallisten antamat tiedot ja mielipiteet sekä viranomaislausunnot. Vaikutusten arviointi raportoidaan kaavan selostuksessa.

9. Yhteyshenkilöt

Kaavamuutoshankkeen yhteyshenkilöt ovat kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin ja suunnittelija Anni Räsänen Paraisien kaupungin kaavoitusyksiköstä.

Kaavoituspäällikkö
Heidi Saaristo-Levin
040 488 5888
heidi.saaristo-levin@parainen.fi

Suunnittelija
Anni Räsänen
040 488 5917
anni.rasanen@parainen.fi



Äkrar och ångar i Qvidja. Skepparbacken till höger i bilden. Kuitian peltoja ja niittyjä. Kuvassa oikealla Skepparbacken.