

Lillpensorin ranta-asemakaava

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



15.9.2020

LILLPENSORIN RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. Johdanto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteissa www.parainen.fi ja www.pargas.fi, sekä kaavoitusyksikön toimistolla, osoitteessa Rantatie 28, 21600 Parainen, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelun tarve

Maanomistajalla on MRL 74 §:n mukainen oikeus laadituttaa ranta-alueelleen ranta-asemakaava.

3. Suunnittelualue

3.1 Suunnittelualueen sijainti

Alue käsittää osan kiinteistöistä Norrgård RNo 1:3 (445-636-1-3) ja Södergård RNo 1:36 (445-636-1-33) Korppoon Lillpensorissa, Parainen. Kaava-alueeseen sisältyvät kaikki ne kiinteistöjen osat, jotka voimassa olevassa rantayleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi (AT) ja lisäksi Södergårdin osalta pieni rantayleiskaavan maa- ja metsätalousalue (M). Lisäksi kaava-alueeseen sisältyvät ne Lillpensorissa olevat kiinteistöjen osat, joilla ei ole voimassa olevaa rantayleiskaavaa. Suunnittelun aikana arvioidaan sisällytetäänkö – ja missä määrin – kiinteistöjen rannassa olevaa vesijättöaluetta sekä vesialuetta ranta-asemakaavaan. Vesialue 445-636-876-1 on yhteistä aluetta, kuitenkin niin, että Norrgård ja Södergård kiinteistöillä on yhteensä ylivoimaisesti suurin osuus yhteiseen alueeseen. Rantayleiskaavassa yhteinen alue on mainituilta osiltaan osoitettu satama-alueeksi (LV).

Kaava-alue sijaitsee Norrskatan länsipuolella. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 93,6 hehtaaria maa-alueita, josta n. 75,8 ha on voimassa olevan rantayleiskaavan ulkopuolella. Rantaviivan pituus n. 0,5 kilometriä.



Lillpensorin ranta-asemakaava-alue sijaitsee Norrskatan länsipuolelle (sininen rengas ylävasemmalla).

3.2 Suunnittelualan kuvaus

Lillpensorin tilat on mitattu ja rekisteröity isojaossa v.1973 ja samalla talo on halkomalla jaettu tiloihin Södergård ja Norrgård. Kuten saaristolaiskylissä yleensä pysyvää asutusta on rekisteröidyssä muodossa esiintynyt pitkälti yli 200 vuotta. Asutuksella sinänsä on olennaisesti vanhemmat perut. Kylän asutus on pysynyt kohtalaisen muuttumattomana, pari lomatonttia on perinnönjakojen seurauksena muodostettu Södergårdin tilasta ja Kvarnnäs uuden alueella on 7 vapaa-ajantonttia muodostettu Norrgårdin tilasta. Aiemmassa vaiheessa osa vapaa-ajantonteista on ollut pysyvästi asuttuna.

Kummallakin tilalla on hyvin hoidettu rakennuskanta, joka se on monelta osin kulttuurihistoriallisesti arvokas. Kyläalueen keskiosaa jakaa kallioselänne, jota molemmin puolin rajaa sisämaahan ulottuva peltomaisema. Kyläkuva on moninainen, jota rajaa rannat, rakennuksia venevajoista talusrakennuksiin, taustamaisemassa metsäkukkuloita, viljeltyjä peltoja ja niittyjä. Kotieläimiä on pidetty Norrgårdissa viimeksi v. 2008. Kesäisin pidetään Lillpensorissa nykyisin säännöllisesti ulkopuolista laidunkarjaa. Lillpensorin sisäosat – rantaleiskaavan ulkopuoliset alueet – on maa- ja metsätalousaluetta, jossa harjoitetaan aktiivista metsätaloutta ja viljellään peltoja. Näissä saaren sisäosissa ei ole asutusta.

3.3 Maanomistus

Kumpikin tila on yksityisomistuksessa.

3.4 Luonnonympäristö

Koko kaava-alueella harjoitetaan aktiivista maatilataloutta. Kyläalue on maatilatalouden ja vuosisatojen asutuksen muotoilema. Metsiä ja peltoja viljellään. Varsinaisia koskemattomia metsiä ei ole lukuun ottamatta metsälain kriteerejä suojeltavasta metsästä täyttävät metsäkuviot.

4. Tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on keskittää tilojen määrittelemätön rakennusoikeus Lillpensorin kyläalueelle. Yleiskaavassa alue on merkitty kyläalueeksi (AT), joka on tarkoitettu pääasiassa asutukseen, palveluun ja sellaiseen elinkeinotoimintaan, joka ei aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa. Ranta-asemakaavassa uudet rakennuspaikat osoitetaan pääasiassa loma-asumista varten.

Loma-asutuksen sijoittelu tavoitellaan sellaiseksi, että nykyinen asutus, kaksi maatilakeskusta alueen itäosassa ja kolme loma-asuntonttia lähinnä rantaa osoitetaan sellaisenaan rakennuspaikoiksi. Eteläisin olemassa oleva loma-asunto on yleiskaavan RA1-alueella. Uusi loma-asutus sijoitetaan yleiskaavan AT-alueelle olemassa olevan asutuksen taakse 100-300 metrin vyöhykkeelle rantaviivasta. Korttelirakenne ryhmitellään kyläkeskuksen kahden avoimen peltoalueen reunoille jättämällä avoin peltomaisema edelleen avoimeksi. Liitteenä seuraa kaavapiirros, josta ilmenee ajateltu uuden loma-asutuksen rakenne.

Rakennuspaikkojen mitoituksellinen lukumäärä nojautuu yhtäältä AT-alueen mitoitukseen yleiskaavassa, toisaalta yleiskaavan ulkopuolisen sisämaan pinta-alaan, joka on runsaat 75 ha. Yleiskaavan ulkopuolisen alueen mitoitusta ei ole yleiskaavassa käsitelty. Lähin alue, jossa vastaavaa mitoitusta on käsitelty, on Houtskarın yleiskaava, jossa viereisen Stor-Pensorin saarella saaren sisäosat on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Mitoitus tällä alueella on Houtskarın yleiskaavan mitoitusterusteiden mukaan 1 rakennuspaikka/4 ha maa-alueetta. Mitoituksen tavoitteena uusien rakennuspaikkojen lukumääränä on osoittaa pysyvään asumiseen ja loma-asutukseen yhteensä 8-10 rakennuspaikkaa.

Ranta-asemakaavalla tavoitellaan yleisellä tasolla kylän elinvoimaisuuden vahvistamista lisäämällä asutusta. Samalla kaikki vailla voimassa olevaa yleiskaavaa olevat sisämaa-alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jossa ei sallita asutusta.

5. Suunnittelutilanne

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

5.2 Maakuntakaavoitus

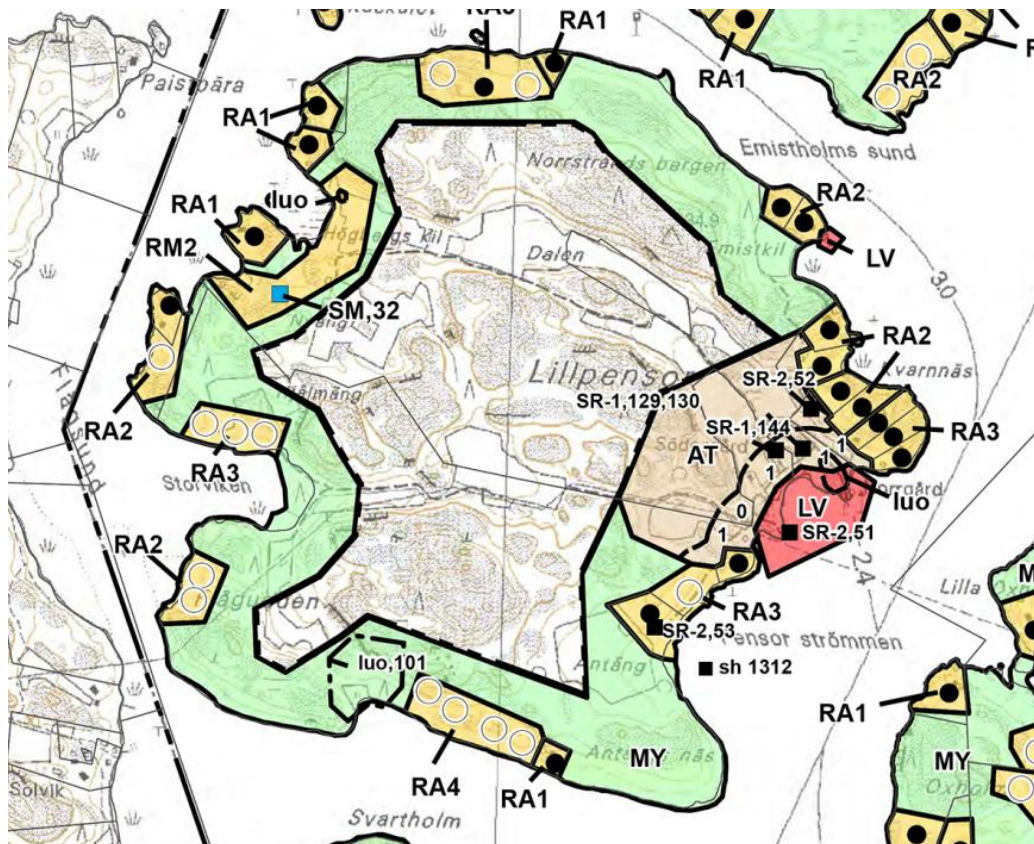
Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Lillpensorin osalta maakuntakaavassa ei ole muita erityismerkintöjä kuin että kyläalue on osoitettu merkittäväksi

ryhmäksi, jonka rakennettua ympäristöä on vaalittava. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.

5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa Korppoon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 17.3.2017. Yleiskaavassa keskeinen kyläalue on osoitettu kyläalueeksi (AT) ja yhdeksi vapaa-ajantontiksi (RA3 alueen keskitontti) sekä AT-alueen ulkopuolinen alue venesatamaksi (LV). Myös rantayleiskaavan pieni maa- ja metsätalousalueen osa vapaa-ajantontin yläpuolella tulee sisältymään ranta-asemakaavaan. Lillensorin sisäosat ovat vailla yleiskaavaa.

Yleiskaavan kaavaselostuksen mukaan kaikkinaisia kyläkeskustaan liittyviä toimintoja voidaan harjoittaa. Tämä koskee varsinaisen eri muotojen asumisen lisäksi elinkeinotoimintaa, mm. maatilataloutta, palvelutoimintoja, liikennettä, virkistystä jne. Ympäristöviranomaisten maankäyttö- ja rakennuslain tulkinnan mukaan olemassa olevan kylän noin 100 metrin rantavyöhykkeen ja rakentamattoman kyläalueen koko ranta-alueen rakennusoikeus tulee osoittaa maanomistajittain ja kiinteistöittäin, jotta kunnalla olisi toimivalta myöntää rakennuslupa rantayleiskaavan perusteella. Kaavassa tämä on osoitettu siten, että rakennusoikeus on merkitty erilliseen luetteloon, joka liittyy rakennusoikeuslaskelmaan. Tämä rakennusoikeus on osoitettu palstakohtaisesti kaavakartalla. Kaavassa on osoitettuna eräitä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia rakennussuojelukohteina.



Ote voimassa olevasta Korppoon rantayleiskaavasta.

5.4 Asemakaavoitus

Alueella ei ole asemakaavaa.

5.5 Rakennusjärjestys

Paraisten kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.5.2020.

5.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

6. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen selvitykset

6.1 Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Lisäksi ranta-alueiden vaikutusten arvioinnissa on huomioitava sinne kohdistuvat MRL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset. Laadittaessa ranta-asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä asemakaavasta muuten säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

6.2 Laaditut selvitykset

Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys. Yleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu arvokkaista rakennuskohteista selvitys. Muita erityisselvityksiä ei arvioida tarpeen tehdä.

6.3 Pohjakartta

Kylä-alueelle on ranta-asemakaavaa varten laadittu uusi pohjakartta. Kartan on hyväksynyt Paraisten kaupungingeodeetti. Kyläalueen ulkopuolinen alue, johon ei asutusta osoiteta, laaditaan mittakaavaan 1:10000 Maanmittauslaitoksen maastokartta pohjakarttana.

7. Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus osallistua kaavan laadintaan, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRK 62 §).

Osallisia ovat

- Alueen maanomistaja
 - Lähialueiden maanomistajat ja asukkaat
- Viranomaiset
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (ympäristö ja luonnonvarat)
 - Varsinais-Suomen liitto
 - Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

8. Viranomaisyhteistyö ja aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) toimitetaan osallisille viranomaisille tiedoksi ja mahdollisia kommentteja varten. Kaupunki tiedottaa OAS:sta.
 - Kaavaehdotus laaditaan talvella ja kesällä 2021.
 - Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeen mukaan lausunto viranomaisilta.
- Kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä järjestetään mikäli tarpeen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §).

9. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, sen luonnos (tarpeen mukaan) sekä ehdotus nähtäville ja lopulta kaava hyväksytyksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla osoitteessa www.parainen.fi. Lisäksi ainakin kaavan vireille tulosta kuulutetaan ainakin Paraisten Kuulutuksissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kaupungin kotisivuilla.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä Paraisten kaupungin kotisivuilla, osoitteessa www.parainen.fi. Kaavaan liittyvä aineisto on nähtävillä hankkeen kotisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

10. Vuorovaikutus osallisten kanssa

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavakonsulttiin. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Siitä tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä info- ja keskustelutapaamisia osallisten kanssa.

11. Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Kaavoitusarkkitehti Pasi Hyvärilä

Arkkittehtikonttori
Paraisten kaupunki, Ympäristöosasto
Rantatie 28, 21600 Parainen
Puh. 0404885918
pasi.hyvarila@pargas.fi

Kaavan laatija Sten Öhman

MAANMITTARI ÖHMAN/OY SJÖKULLA AB
Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari
Puh. 0442530464
sten.ohman@netsten.fi

Kommentteja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumia osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan alistaa ELY-keskukselle neuvotteluja varten, mikäli osallinen ei katso sitä riittäväksi.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavissa Paraisten kaupungin ympäristöosastolta tai kaavan laatijalta.