

---

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

---

## **PARAISTEN KAUPUNKI**

**SATTMARKIN MATKAILUALUEEN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**OSALLE TILOISTA SATTMARK 455-461-1-43 JA LOFSDALS BYS SAMFÄLLDA VATTEN 445-461-876-1**

**TYÖNUMERO: 20601408**

**PÄIVÄYS: 25.4.2018**

**Sweco Ympäristö Oy**

---

**Sweco Ympäristö Oy**

PL 88, 00521 **Helsinki**  
Mäkelininkatu 17 A, 90100 **Oulu**  
PL 453, 33101 **Tampere**  
PL 669, 20701 **Turku**

[www.sweco.fi](http://www.sweco.fi)  
[etunimi.sukunimi@sweco.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sweco.fi)  
puh. 010 2414 000

Y-tunnus 0564810-5

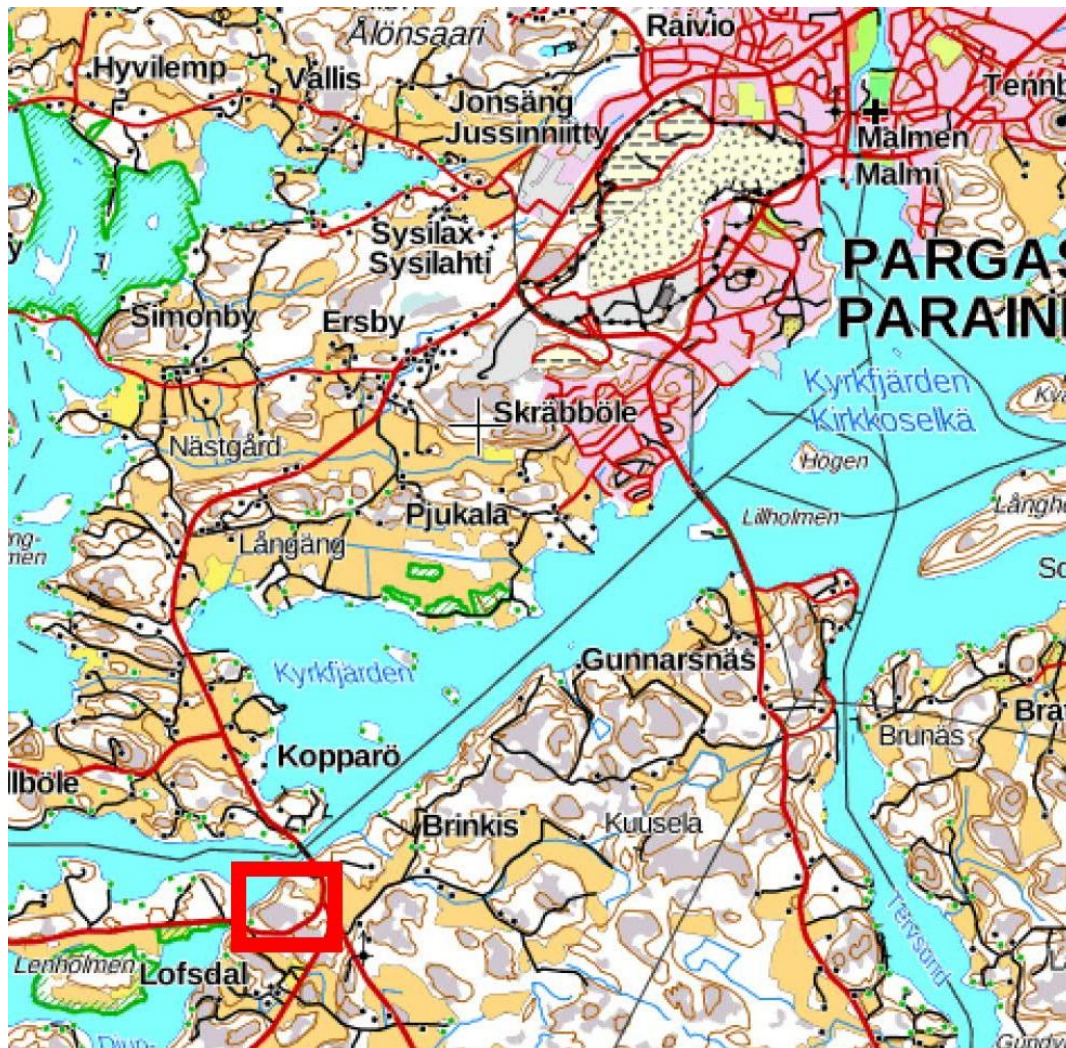
## 1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittelee Paraisten kaupungin tilalle (osalle tiilaa) Sattmark ja osalle Lofsdalin kylän yhteistä vesialuetta laadittavan ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen laadinnan lähtökohtia, sisältöä ja tavoitteita sekä sisältää suunnitelman siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan maanomistajia, asukkaita ja muita osallisia sekä suunnitelman siitä, mitä kaavan vaikutuksia tullaan arviomaan.

Edellä todetun lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu lähtötiedoksi kaavan laadinnan alussa maanomistajan, kunnan ja kaavan laatijan kesken käytävään neuvotteluun kaavan laadinnan edellytyksistä.

### 1.1 SUUNNITTELUALUE

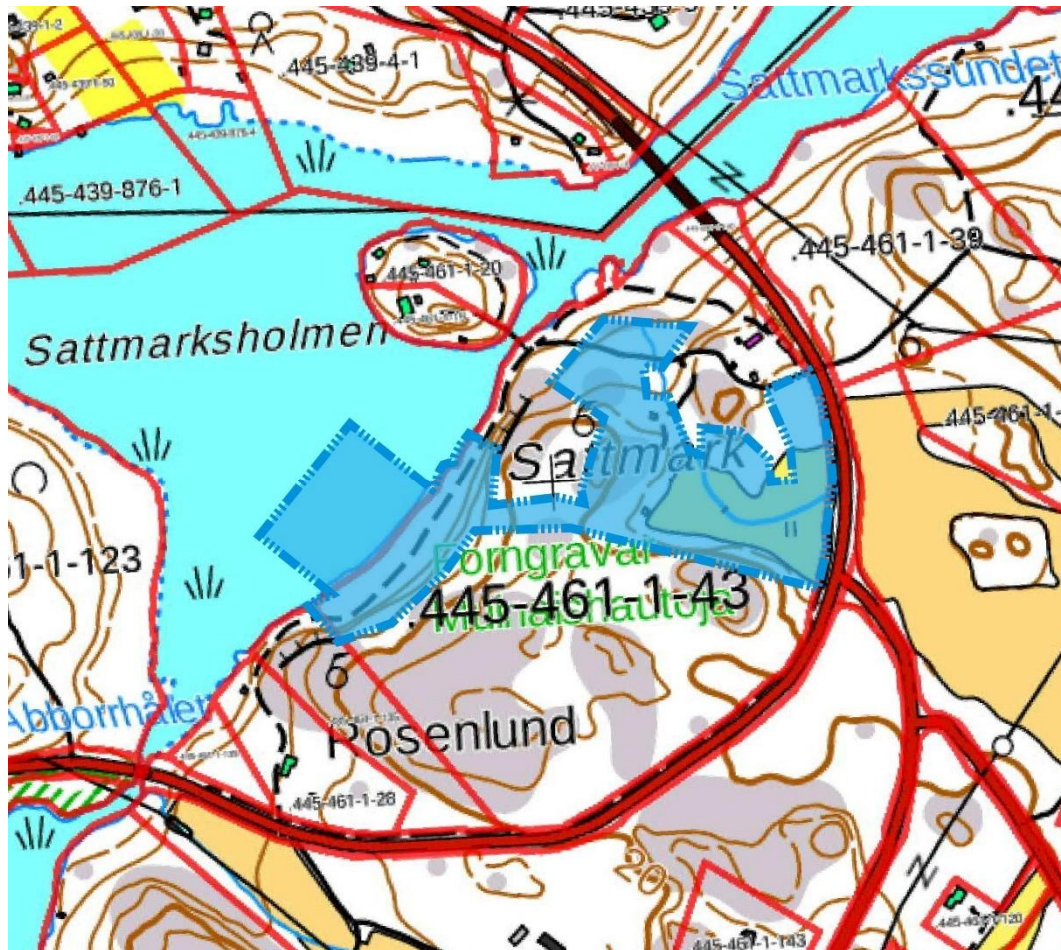
Kaavoitettava alue sijaitsee Paraisten keskustan lounaispuolella. Alueelta on matkaa Paraisten keskustaan noin yhdeksän kilometriä maantietä 180 pitkin.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti.

Kaava ja kaavan muutos laaditaan osalle tilaa Sattmark 445-461-1-43 sekä osalle tilaa Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1.

Oheisessa kartassa on sinisellä värillä alustava kaava-alueen rajaus. Sen pinta-ala on noin 5,5 hehtaaria.



Kuva 2: Alustava kaava-alueen rajaus.

Sattmarkin tilan alue jatkuu em. kaavoitettavalta alueelta rannan ja maantien välisellä alueella. Koko tilan pinta-ala on 15,56 hehtaaria yhdessä palstassa.

Kaava-alueen yhteinen vesialue jatkuu laajalti kaava-alueelta ollen pinta-alaltaan 109,31 hehtaaria.

## 2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 KAAVOITUSTILANNE

#### Maakuntakaavoitus

Paraisten maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto.

Aluetta koskeva Varsinais-Suomen maakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 10.12.2010. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 20.3.2013.



Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalous- /retkeily /virkistysalueena (MRV).

Kaava-alue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueella 1, jolla rantarakentamisen mitoituskriteeri on 7-10 lay/km ja muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä 40%.

Maakuntakaavassa Sattmarkin tilalle on osoitettu merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus (sr 1635) sekä kaksi muinaisjäännöskohdetta (sm 1814, sm 1815). Nämä kohdet eivät ole nyt laadittavan kaavan muutoksen alueella.

Sattmarkin tilan ohi kulkeva maantie 180 on osoitettu maakuntakaavassa seututienä ja ohjeellisena ulkoilureittinä.



**Kuva 3:** Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.

#### Yleiskaavoitus

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

#### Asemakaavoitus

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

#### Ranta-asetakaavoitus

Kaava-alueen kiinteistöjen alueelle on laadittu seuraavat ranta-asetakaavat:

- 27.2.1998 vahvistettu ranta-asetakaava
- 22.10.2002 hyväksytty ranta-asetakaava
- 15.3.2005 hyväksytty ranta-asetakaava
- 7.11.2007 hyväksytty ranta-asetakaava

Nyt laadittavan kaavan muutoksen alueella em. kaavoista on voimassa kiinteistön Sattmark 445-461-1-43 alueella seuraavat ranta-asetakaavat:

- 27.2.1998 vahvistettu ranta-asetakaava
- 22.10.2002 hyväksytty ranta-asetakaava
- 15.3.2005 hyväksytty ranta-asetakaava

Kiinteistön Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1 nyt laadittavan kaavan alueella ei ole voimassa olevia ranta-asetakaavoja.

## 2.2 MAANOMISTUS

Sattmarkin tilan omistaa seuraavat henkilöt:

- Reuter, Arndt Wilhelm Enzo, Parainen
- Reuter, Jenni Maria, Helsinki
- Reuter, Karin Ulla Marita, Parainen
- Reuter, Niklas Gustaf, Helsinki
- Reuter-Lindén, Tanja Sofia, Maarianhamina

Kaavan laadinnassa maanomistajia edustaa Niklas Reuter.

Kiinteistön 445-461-876-1 Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterin rekisteriyksikkölaji on yhteinen vesialue, jonka osakaskunta on järjestäytynyt. Osakaskunnan nimi on Lofsdals bys fiskelag. Osakaskunnan yhteyshenkilö on Ahlström Mikael, Helsinki.

## 2.3 RAKENTAMISTILANNE

Sattmarkin tilan alueella toimii vuosien mittaan kehitetty alueellisesti tunnettu turistikohde. Tilalla on rakentamista seuraavasti:

- Saunarakennus rannassa (kaavan muutoksen alueella).
- neljä kappaletta loma-asuntoja voimassa olevan kaavan mukaisen korttelin 23 alueella.
- Voimassa olevan kaavanmukaisella RM -alueella olevat rakennukset (6 kpl), joissa toimii mm. kahvila, leipomo, ravintola, kalasavustamo, käsityömyymälä / -puoti

Yhteisen vesialueen kiinteistöllä 445-461-876-1 voimassa olevan, 7.11.2007 hyväksytyyn ranta-asetuksen mukaisella LV -alueella on Sattmarkin tilan yritystoimintaan kuuluva pienvenesatama.

## 2.4 LUONTO JA MAASTO

Sattmarkin tilalla on rantaviivaa noin 500 metriä, josta noin 70 metrin alueella sijaitsee pienvenesatama. Rannassa kulkee ajopolku. Rantaan on rakennettu saunarakennus. Muuten ranta on luonnontilaista metsämaata. Maasto nousee rannasta nopeasti noin 25 – 30 metrin korkeuteen merenpinnasta. Tilan ranta-alue onkin kokonaisuudessaan metsäistä rinnettä.

Alueen rakennettu ympäristö sijoittuu tilan koillisosaan lähelle maantietä. Tässä osassa tilaa on myös peltoalue. Edellä todettu rakennettu ympäristö satama-alueineen sekä peltoalueineen muodostaa noin 2,3 hehtaarin yhtenäisen alueen koko tilan noin 15,6 hehtaarin alueesta. Näin ollen tilalla on noin 13,3 hehtaarin yhtenäinen metsäalue. Tällä alueella kasvaa valtaosana puustosta havuvaltaista täysikasvuista puustoa. Lisäksi metsäalueella on useita kallioalueita, jotka kuuluvat Natura 2000 -verkoston alueisiin. Näillä alueilla on aikaisemmin tilalle laadittujen ranta-asetusten selvityksissä todettu olevan apolloperhosia.

## 2.5 PERUSSELVITYKSET

Tärkeimmät suojelualueet ja -kohteet on selvitetty Varsinais-Suomen maakuntakaavassa. Tämän lisäksi asemakaavan muutos perustuu Suomen ympäristöhallinnon ja Museoviraston palveluista saataviin tietoihin sekä alueelle aiemmin laadittujen ranta-asetusten selvityksiin.

Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto –palvelun karttapalvelun (KARPALO) tietojen mukaan Sattmarkin tilan alueella on Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita (Paraisten kalliot, FI0200127, toteuttamistapa rakennuslaki).

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / muinaisjäänösrekisteri) saatavan tiedon Sattmarkin tilan alueella on seuraavat kaksi kiinteää muinaisjäänöstä:

- Tunnus 573010018, Lofsdal 2, hautapaikka
- Tunnus 573010019, Lofsdal 3, hautapaikka

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / rakennusperintörekisteri) saatavan tiedon mukaan Sattmarkin tilan alueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

15.3.2005 hyväksytyssä ranta-asemakaavassa on korttelissa 15 osoitettu yksi suojeltava rakennus.

Kaavan laadinnan aikana tehdään ja täydennetään selvityksiä tarpeen mukaan.

## 2.6 MUUT LÄHTÖKOHDAT

Sattmarkin tilan maanomistaja on selvittänyt kaavan laadintaan liittyviä asioita ja kaavan laadinnan edellytyksiä syksystä 2016. Maanomistaja on keskustellut asiasta yhteisen vesialueen osakaskunnan kanssa, joka on vuosikokouksessaan käsitellyt ja hyväksynyt ranta-asemakaavan laadinnan aloituksen. Lisäksi maanomistaja on keskustellut sata-maideasta suullisesti naapurikiinteistöjen maanomistajien kanssa.

Ennen varsinaista kaavan laadintaa / kaavan laadinnan alussa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos / kartta Sattmarkin tilan maanomistajan tavoitteista. Näiden perusteella pidettiin 22.9.2017 neuvottelu kaupungin viranomaisten, maanomistajan ja kaavan laatijan kesken.

Alueelle on tehty vesistön syvyyskarttoitus.

Maanomistajan valitsemat laituritoimittajat ovat tehneet alueelle katselmuksen.

## 3 ALUSTAVAT TAVOITTEET

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa pienvenesataman rakentaminen Sattmarkin alueen luoteisrannalle. Lisäksi osoitetaan tarvittavat kulkuyhteydet, pysäköintialueet ja aluevaraukset satamaa palveleville toiminnoille. Kaavan lähtökohtana on alueen nykyinen maankäyttö ja maanomistajan esittämät kehittämisideat sekä voimassa olevat ranta-asemakaavat.

22.9.2017 pidetyssä neuvottelussa kaupungin viranomaisten, maanomistajan ja kaavan laatijan kesken todettiin, että kaavan muutoksen aluetta laajennetaan ulottumaan myös voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle loma-asumisen alueelle. Tällöin voidaan kaavan muutoksessa huomioida maanomistajan liiketoiminnan tavoitteet koko kaavan alueen osalta.

Maanomistajan kehittämisideoiden mukaisesti alueelle on tarkoitus rakentaa neljä laituria, joiden venepaikkojen määrä olisi noin 180. Laitureiden pituus vaihtelee noin 70 metristä noin 90 metriin. Em. 22.9.2017 pidetyssä neuvottelussa keskusteltiin em. kehittämisideasta. Kaupungin edustajien ehdotus oli, että laitureiden ja venepaikkojen

määrää vähennettäisiin.

Venepaikkojen käyttäjien tarvitsemat autojen parkitusalue on tarkoitus tehdä maantien varressa olevan nykyisen parkitusalueen sekä matkailu – ja loma-asutuspalveluiden yhteyteen.

Kulkuyhteys rantaan on tarkoitus osoittaa kaavassa niin, että voimassa olevan kaavan ajoyhteyttä jatketaan rantaan. Kulkuyhteyden sijoittelussa otetaan huomioon maston muodot, maaperän laatu sekä alueella olevat luontoarvot.

Laitureiden yhteyteen on tarkoitus tehdä nykyisen ajopolun ympäristöön laiturin käyttöön liittyen autoille kääntöpaikka sekä parkitusta autojen / veneiden lastausta varten. Lisäksi ko. alueen kaavan suunnittelussa otetaan huomioon alueen tarvitsemat valaistus ja muu sähköistykseen liittyvä tilan tarve.

Sattmarkin tilan maanomistaja on tarkentanut talvella 2017 – 2018 sekä keväällä 2018 venesataman tavoitteita ja suunnittelua laituri-toimittajien laiturisuunnitelmilla. Näiden suunnitelmien perusteella maanomistaja tavoittelee kolmea laituria ja noin 100 venepaikkaa.

#### **4 LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT**

Kaavan valmisteluvaiheessa tutkitaan tarpeen mukaan ja 22.9.2017 kaupungin edustajien kanssa pidetyn neuvottelun pohjalta erilaisia vaihtoehtoja, joiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRL 62 §; MRA 30 §).

Kaavaehdotus laaditaan luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 §; MRA 27 §).

#### **5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET**

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat ympäristövaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön, maisemaan, yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen. Arvioinnin tekee kaavan laatija.

#### **6 OSALLISET**

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:

- alueen sekä naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat tarvittaessa

Kaupungin hallintokunnat:

- tarvittavat lautakunnat
- kaupunginhallitus
- kaupunginvaltuusto

Viranomaiset:

- Paraisten kaupungin kaavoitus-, kartta-, ja rakentamisasioista vastaavat viranomaiset



- Varsinais-Suomen ELY-keskus (maankäyttö, luonnonsuojelu)
- Varsinais-Suomen liitto (maakuntakaavoitus)
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo (rakennussuojelu)

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemärointi
- Sähkö- ja puhelinyhtiöt

Osallisten luetteloa täydennetään tarpeen mukaan.

## 7 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

### 7.1 ALOITUS

- Maanomistaja on selvittellyt kaavan laadintaan liittyviä asioita ja kaavan laadinnan edellytyksiä syksystä 2016.
- Kaavoitus käynnistettiin maanomistajan edustajan aloitteesta kesäkuussa 2017
- MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu elokuussa 2017. Samalla laadittiin lähtötietojen mukaisesti alustava kaavaluonnos.
- Neuvottelu kaupungin edustajan, maanomistajan ja kaavan laatijan kesken järjestettiin 22.9.2017.
- Em. työneuvottelun perusteella kaavan laadintaa jatkettiin lokakuussa 2017

### 7.2 LUONNOSVAIHE

- Kaavaluonnos valmistui 25.4.2018.
- Kiinteistön Sattmark 455-461-1-43 maanomistajat hyväksyvät kaavaluonnoksen.
- Kiinteistön Sattmark 455-461-1-43 maanomistajien edustaja saattaa kaavaluonnoksen yhteisen vesialueen 445-461-876-1 osakaskunnan hyväksyttäväksi.
- Maanomistajien hyväksymän kaavaluonnoksen asiakirjat toimitetaan ennen kaavan vireille tulon päättämistä Paraisten kaupungille (kaavoituspäällikölle) hyväksyntää varten.
- Kaupungin päätös ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on tehty \_\_.\_\_.\_\_\_\_ (§ \_\_)
- Kaupungille toimitetaan niiden naapuri- ja lähikiinteistöjen omistajatiedot, joille lähetetään kirjeellä tieto kaavan vireille tulosta ja kaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olosta. Maanomistaja / kaavan laatija hoitaa kirjeiden toimittamisen.
- Kaupungille toimitetaan kopiot osallisille lähetettävästä aineistoista ja selvitys aineiston lähettämisaikakohdasta.
- Kaupungille toimitetaan kopio viranomaisille toimitettavasta tiedonannosta sekä luettelo viranomaisista, joille tiedonanto toimitetaan.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidetään Paraisten kaupungin ympäristölautakunnan päätöksellä nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.\_\_\_\_
- Mahdolliset lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta käsitellään.
- Viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

### 7.3 EHDOTUSVAIHE

- Kaavaehdotus valmistui \_\_.\_\_.\_\_\_\_.
- Maanomistajat hyväksyvät kaavaehdotuksen
- Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kaupungin jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §).

- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
- Vastineet mahdollisiin lausuntoihin ja muistutuksiin
- Mahdolliset tarkistukset kaavaan

#### **7.4 HYVÄKSYMINEN**

- Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymistä
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan muutoksen
- Kuulutus kaavan voimaantulosta

### **8 LISÄTIEDOT**

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat:

Kaavan laativa konsultti:

- Sweco Ympäristö Oy  
Kaava-suunnittelija, maanmittausinsinööri Petri Hautala  
puhelin: 050 316 0078  
osoite: Uudenmaankatu 19 A, 20700 Turku  
sähköposti: petri.hautala@sweco.fi

Turussa 25.4.2018  
Sweco Ympäristö Oy

Petri Hautala  
maanmittausinsinööri