
KAAVASELOSTUS

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

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

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
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 010 2414 000

Y-tunnus 0564810-5

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25.4.2018 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

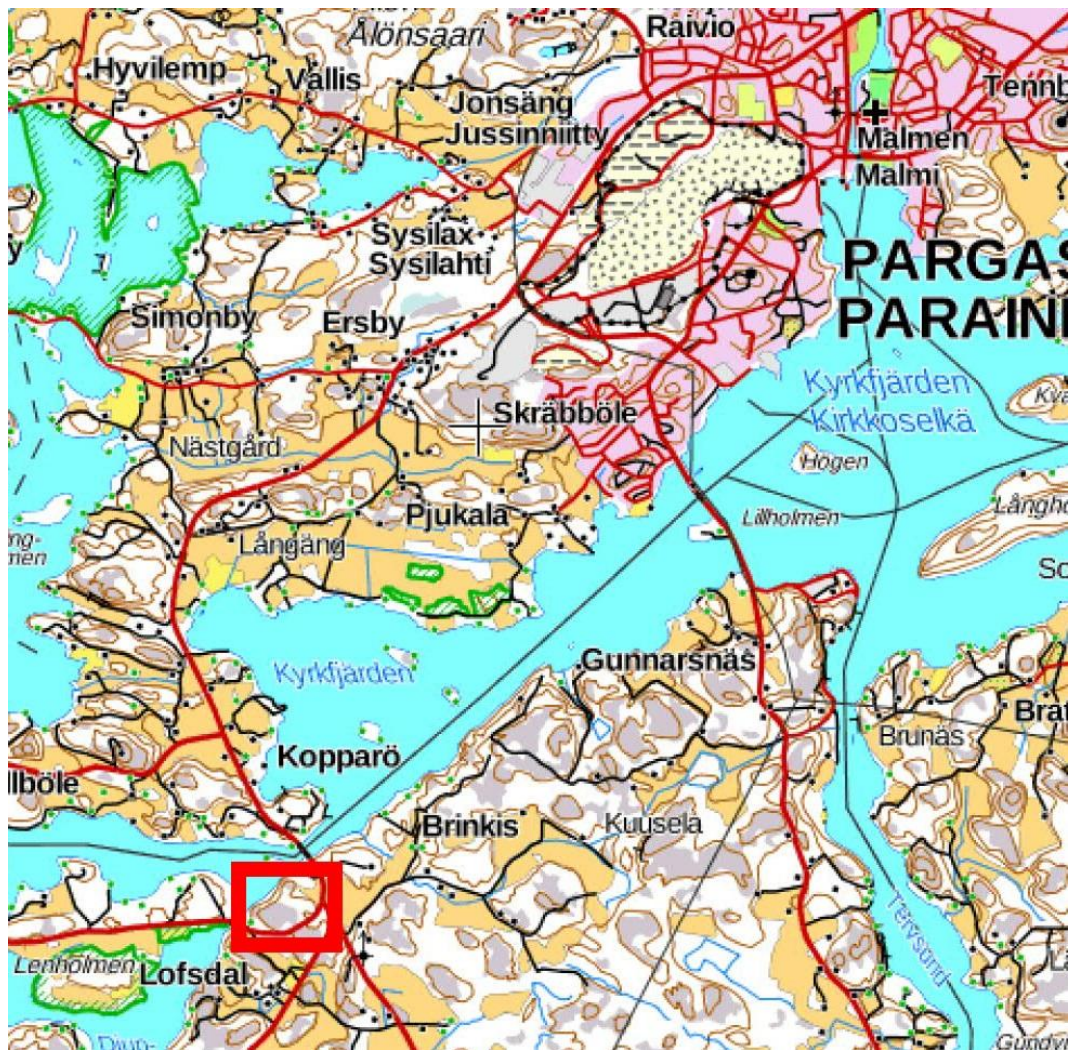
Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos koskee osaa tiloista Sattmark 445-461-1-43 ja Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1.

Ranta-asemakaavan muutos koskee 27.2.1998 vahvistetun ranta-asemakaavan puistoaluetta, 22.10.2002 hyväksytyn ranta-asemakaavan puistoaluetta sekä 15.3.2005 hyväksytyn ranta-asemakaavan korttelia 23, osaa korttelista 15 sekä lähivirkistys- ja erityisaluetta.

Ranta-asemakaavalla ja ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 23, osa korttelista 15 sekä venesatama-, lähivirkistys- ja erityisaluetta.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

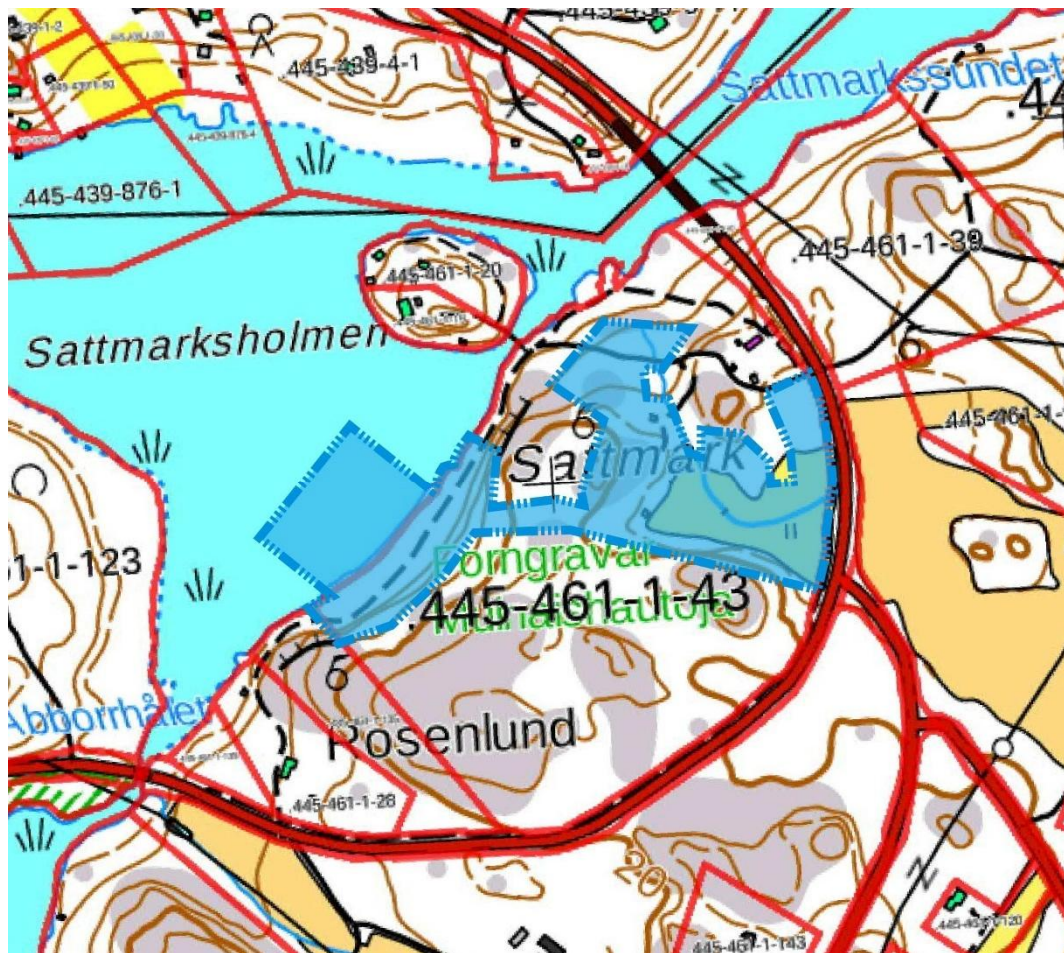
Kaavoitettava alue sijaitsee Paraisten keskustan lounaispuolella. Alueelta on matkaa Paraisten keskustaan noin yhdeksän kilometriä maantietä 180 pitkin.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti.

Kaava ja kaavan muutos laaditaan osalle tilaa Sattmark 445-461-1-43 sekä osalle tilaa Lofsdals bys samfällida 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 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

2.1.1 Aloitus

- Kaavan muutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle kiinteistön Sattmark 445-461-1-43 maanomistajien aloitteesta. Maanomistaja on selvittänyt 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, Sattmarkin tilan maanomistajan ja kaavan laatijan kesken järjestettiin 22.9.2017.
- Em. työneuvottelun perusteella kaavan laadintaa jatkettiin lokakuussa 2017

2.1.2 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 olostä. Maanomistaja / kaavan laatija hoitaa kirjeiden toimittamisen.
- Kaupungille toimitetaan kopiot osallisille lähetettävästä aineistoista ja selvitys aineiston lähettämisaikajankohdasta.
- 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.

2.1.3 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

2.1.4 Hyväksyminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

Alueen pinta-ala on noin 5,5 hehtaaria.

Sattmarkin tilan alueella toimii vuosien mittaan kehitetty alueellisesti tunnettu turistikohde. Maantien varressa olevalla alueella toimii mm. kahvila, leipomo, ravintola, kalasavustamo, käsityömyymälä / -puoti. Kiinteistön ranta-alueen pohjoisosassa on pienvenesatama venepaikkojen vuokraustoimintaa varten. Kiinteistön keskellä on neljä loma-asuntoa vuokramökkinä. Kiinteistön rantaviivan keskivaiheilla on sauna. Alueella ja sen ympäristössä on luontopolkureitistö.

3.1.2 Luonnonympäristö

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-asemakaavojen selvityksissä todettu olevan apolloperhosia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

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 hyväksytyn ranta-asemakaavan mukaisella LV -alueella on Sattmarkin tilan yritystoimintaan kuuluva pienvenesatama.

3.1.4 Yhdyskuntatekniikka

Sattmarkin kiinteistöllä on kaksi vesikaivoa.

Vuonna 2005 laaditun voimassa olevan kaavan mukaiselle maantien varressa olevalla matkailualueella (RM) on sähkö, kiinteistökohtainen vesijohto ja jätevesijärjestelmä.

Vuonna 2007 laaditun voimassa olevan kaavan mukaiselle venesataman (LV) alueella on sähkö.

Edellä todetut alueet eivät kuulu nyt laadittavan kaavan muutoksen alueeseen.

Kaavan muutosalueen rannassa olevalle saunalle on vesijohto.

Alueella voimassa olevassa vuonna 2005 laaditussa ranta-asemakaavassa on rantaan osoitettu alue yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Alue ei ole kaavan mukaisessa käytössä.

3.1.5 Liikenne

Alue sijaitsee maantien 180 (Saaristotie) varressa. Nykyisiä loma-, venesatama- ja matkailupalveluita sekä alueen liikepalveluita varten on autojen paikoitusalue ihan maantien varressa. Nykyiselle kiinteistön venesatama-alueelle on kulkuyhteys rakennetun matkailupalvelualueen pohjoispäästä. Kaavan muutosalueella on vanha ajopolku rannassa.

Kaavan muutosalueen ja Sattmarkin kiinteistön alueen edustalla kulkee veneväylä (Haverö-Högen veneväylä, laatuluokka; VL5: Veneväylä). Väylä liittyy lännessä Airistolla kulkevaan väylään (Airisto-Revgrund väylä, laatuluokka; VL2: Kauppamerenkulun 2-lk väylä) ja koillisessa Paraisten keskustaankulkevaan väylään (Paraisten kalkkisataman väylä, laatuluokka; VL2: Kauppamerenkulun 2-lk väylä).

3.1.6 Palvelut

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

Paraisten keskustaankulkevaan väylään on matkaa tietä pitkin noin yhdeksän kilometriä.

3.1.7 Väestö ja työpaikat

Sattmarkin kiinteistön alueella ei ole vakituista asutusta. Kiinteistön omistajilla on alueella venepaikkojen vuokrausta ja loma-asuntojen vuokrausta. Lisäksi alueella toimii vuokralaisena kahvila, leipomo, ravintola, kalasavustamo sekä käsityömyymälä.

Alueella toimiva liiketoiminta on osa Sattmarkin kiinteistön omistajien loma- ja matkailualan liiketoimintaa. Osa toiminnasta sijaitsee muualla.

3.1.8 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 maanomistaja 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.

3.1.9 Pohjakartta

Alueelle on laadittu asemakaavan pohjakartta 1987 ensimmäisen ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä. Paraisten kaupungin mittausosasto on täydentänyt kartan 1996. Aiemmin laadituissa ranta-asemakaavan muutoksissa on käytetty ko. kaavan pohjakarttaa. Kiinteistöraja-aineistona nyt laadittavassa kaavan muutoksessa käytetään Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän NKRK -aineistoa. Aineisto on ladattu Maanmittauslaitoksen latauspalvelusta 26.6.2017. Kiinteistötietojärjestelmän mukaan kaavan muutoksen alueen rajamerkkien tasosijaintitarkkuus (RSK) on 0,2 metriä. Näin ollen rajamerkkien sijaintitarkkuus täyttää kaavan pohjakartan laatimista ohjaavan JHS 185 mukaiset mittausluokan 3 rajamerkkien tasotarkkuusvaatimukset.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 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 mitoitusnormi 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 kohteet 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-asemakaavoitus

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

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

Nyt laadittavan kaavan muutoksen alueella em. kaavoista on voimassa kiinteistön

Sattmark 445-461-1-43 alueella seuraavat ranta-asemakaavat:

Kiinteistö tilaa Sattmark 445-461-1-43:

- 27.2.1998 vahvistettu ranta-asemakaava
- 22.10.2002 hyväksytty ranta-asemakaava
- 15.3.2005 hyväksytty ranta-asemakaava

Liite 1: Muutettavat ranta-asemakaavat

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

3.2.2 Selvitykset

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-asemakaavojen 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 / muinaisjäännösrekisteri) saatavan tiedon Sattmarkin tilan alueella on seuraavat kaksi kiinteää muinaisjäännöstä:

- 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.

3.2.3 Rakennusjärjestys

Paraisten kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 12.11.2016.

3.2.4 Rakennuskiellot

Suunnittelualueeseen ei kohdistu rakennuskieltoja.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavan laadinta on lähtenyt liikkeelle Sattmarkin kiinteistön maanomistajien aloitteesta ja tavoitteista.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Kaavatyö on lähtenyt liikkeelle Sattmarkin tilan maanomistajien tavoitteesta rakentaa pienvenesatama Sattmarkin alueen luoteisrannalle. Kaupungin viranomaisten käymien keskusteluiden perusteella laitureiden rakentaminen poikkeamisluvalla ei ole mahdollista.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 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 luetteloä täydennetään tarpeen mukaan.

4.3.2 Vireilletulo

Ympäristölautakunta päätti kaavan vireille tulosta __.__.____ (§ ____). Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin __.__.____ kunnan ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Aloitus

- Sattmarkin tilan maanomistaja on selvittänyt 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

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.

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloituvaiheessa pidettiin työneuvottelu kaupungin (Saaristo-Levin, Michelsson), Maanomistajan (Niklas Reuter) ja kaavan laatijan (Hautala, Kiimamaa) kesken 22.9.2017.

Kaavaluonnos on laadittu kunnan viranomaisten, maanomistajan ja kaavaa laativan konsultin välisenä yhteistyönä em. työneuvottelu huomioiden.

Kaavaluonnos lähetetään tiedoksi viranomaisille.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarpeen mukaan, kun lausunnot on saatu ja niihin on annettu kaavan laatijan vastine.

4.4 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Maanomistajan 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 kehittämissideat sekä voimassa olevat ranta-asemakaavat.

22.9.2017 pidetyssä neuvottelussa kaupungin viranomaisten, Sattmarkin tilan 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 kehittämissideoiden 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. kehittämissideasta. Kaupungin edustajien ehdotus oli, maanomistajan tavoitteiden mukaisesti neljästä laiturista tavoiteltaisiin ranta-asemakaavassa laitureiden ja niissä olevien venepaikkojen vähentämistä.

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 parkoitusta 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 laituritoimittajien laiturisuunnitelmilla. Näiden suunnitelmien perusteella maanomistaja tavoittelee kolmea laituria ja noin 100 venepaikkaa.

4.5 MITOITUS

4.5.1 Lähtökohdat

Kaavan muutoksen rantarakennusoikeuden mitoitus perustuu alueelle aiemmin laadittujen ranta-asemakaavojen mitoitukseen.

4.6 MIELIPITEIDEN HUOMIOIMINEN

4.6.1 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa on otettu huomioon 22.9.2017 pidetyssä työneuvottelussa todetut asiat.

4.6.2 Ehdotusvaihe

Täydentyy kaavan laadinnan aikana.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

5.1.1 Keskeinen sisältö ja perusteet

Kaavan muutoksen rantarakennusoikeuden mitoitus perustuu alueelle aiemmin laadittujen ranta-asemakaavojen mitoitukseen. Kaavalla ei osoiteta lisää rakennusoikeutta aiemmin laadittuihin ranta-asemakaavoihin verrattuna.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet on osoitettu 15.3.2005 hyväksytyyn ranta-asemakaavan mukaisesti.

Yhteisen vesialueen, kiinteistön Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1 alueelle on osoitettu satama-alue pienveneitä varten Sattmarkin kiinteistön veneiden säilytykseen ja loma-asumisen liiketoimintaa varten.

15.3.2005 hyväksytyyn ranta-asemakaavan mukaista autojen paikoitusalueetta on laajennettu venesataman käyttäjien autojen säilyttämistä varten.

Ajoyhteys maantieltä ja autojen paikoitusalueelta satama-alueelle on osoitettu 15.3.2005 hyväksytyyn ranta-asemakaavan mukaisesti jatkaen sitä rantaan saakka. Ajoyhteyden sijoittamisessa on huomioitu alueella olevat luontoarvot.

Liittymä maantielle on osoitettu nykyisen liittymän mukaisesti.

15.3.2005 hyväksytyyn ranta-asemakaavan mukainen saunan rakennusoikeus on osoitettu nykyisen sijaintinsa mukaisesti.

Alueen kunnallistekniikan huoltoa varten on osoitettu alue muutettavan kaavan mukaisesti.

Sattmarkin kiinteistöllä olevat Natura 2000 -alueet ((Paraisten kalliot, FI0200127) eivät ole kaavan muutoksen alueella.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 Loma- ja matkailualueet

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena (RM-1) on osoitettu yksi kortteli 15.3.2005 hyväksytyyn muutettavan ranta-asemakaavan mukaisesti. Kortteliin saa sijoittaa 18 kappaletta yksikerroksisia majoitusrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 960 m². Alueen rakennukset liitetään alueelle rakennettavaan vesi- ja viemäriverkkoon.

RM-1-korttelialueen pinta-ala on 0,88 hehtaaria.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena (RM-2) on osoitettu kaksi korttelia 15.3.2005 hyväksytyyn muutettavan ranta-asemakaavan mukaisesti. Kortteleihin

saa sijoittaa yksikerroksisia majoitusrakennuksia yhteensä enintään kuusi kappaletta. Näiden rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 90 m². Em. rakennusten lisäksi kortteliin 23 saa rakentaa matkailualueita ja alueen vaellusreitistöä varten yhteisen huoltorakennuksen, jonka pinta-ala saa olla enintään 80 k-m².

Alueen majoitusrakennukset rakennetaan ekologisista materiaaleista ja niitä ei liitetä vesi- ja viemäriverkkoon.

RM-2-korttelialueiden yhteispinta-ala on 0,55 hehtaaria.

Loma ja matkailualueen kortteleiden pinta-ala on 20,48 % kaava-alueen pinta-alasta.

5.2.2 Liikennealueet

Venesataman alueena (LV) on soitettu alue Sattmarkin kiinteistön edustalla olevalle kiinteistön Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1 alueelle. Alueelle saa rakentaa yhteensä 101 venepaikkaa.

Alueelle saa sijoittaa satamaa palvelevia rakennuksia ja laitteita sekä kunnallisteknisiä laitteita.

Alueelle saa sijoittaa autojen parkitusalueen veneiden lastausta ja purkua varten.

Alueella olevan saunan rakennusala on osoitettu muutettavien kaavojen perusteella.

LV -alueen pinta-ala on 2,07 hehtaaria.

Autopaikkojen korttelialueena (LPA) on soitettu Saaristotien varteen muutettavan kaavan ja nykyistä paikoitusalueita laajempi alue. Paikoitusalue on tarkoitettu matkailupalveluiden ja venesataman käyttäjille.

LPA -alueen pinta-ala on 0,65 hehtaaria.

Liikennealueiden pinta-ala on 61,82 % koko kaava-alueen pinta-alasta.

5.2.3 Erityisalueet

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueena (ET) on osoitettu alue 15.3.2005 hyväksytyin muutettavan ranta-asemakaavan mukaisesti.

ET -alueen pinta-ala on 0,07 hehtaaria, joka on 0,98 % kaava-alueen pinta-alasta.

5.2.4 Virkistysalueet

Lähevirkistysalueena (VL) on osoitettu kaavan muutosalueen rakentamattomaksi jäävät alueet 15.3.2005 hyväksytyin muutettavan ranta-asemakaavan perusteella.

VL -alueen pinta-ala on 1,17 hehtaaria, joka on 16,73 % kaava-alueen pinta-alasta.

5.2.5 Muut alueet

Ohjeellisella osa-alueen merkinnällä (ajo) on osoitettu alueen osat kaava-alueen sisäistä liikennettä varten. Merkinnällä on osoitettu yhteys autopaikkojen alueelta rantaan satama-alueelle.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Loma-asumisen ja matkailua palvelevien rakennusten osalta kaavan muutos ei tuo muutosta rakennetun ympäristön osalta verrattuna muutettavaan kaavaan. Olemassa oleva ja muutettavan kaavan mukainen rakentaminen sijoittuu ns. takamaalle noin 50 – 200 metrin päähän rannasta lukuun ottamatta pientä saunarakennusta.

Sattmarkin kiinteistöllä on yli 500 metriä rantaviivaa, joka on rakentamatonta metsämaata. Rannassa on venesatama noin 70 metrin matkalla rannan suuntaisesti katsottuna. Kaavan muutoksella osoitettu uusi venesatama ulottuu noin 200 metrin matkalle rannan suuntaisesti.

5.3.2 Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Kaavan muutoksella laajennetaan autojen paikoitusaluetta maantien varteen olemassa olevan paikoitusalueen yhteyteen. Sijoittamalla paikoitusalue maantien varteen saadaan ranta ja sen edustalla oleva metsäinen rinne venesataman edustalla pidettyä mahdollisimman luonnontilaisena.

Loma-asumisen alueet osoitetaan muutettavan kaavan mukaisesti. Näin ollen luonnontilassa olevaan maa-alueeseen kaavalla ei ole vaikutuksia luonnon tai maiseman kannalta katsottuna.

Venesataman maa-alueen osalta kaavaratkaisussa on huomioitu alueen luonnontilassa pitäminen sekä maastonmuodot. Kaavamerkinnöissä todetaan, että alueelle saa sijoittaa paikoitusalueen veneiden lastausta ja purkua varten. Varsinaisen paikoitusalue on maantien varressa. Näin ollen venesataman alueelle ei tarvitse rakentaa laajoja pysäköintialueita pitkäaikaispysäköintiä varten.

Venesataman on tarkoitus toimia veneiden säilytyspaikkana, josta lähdetään veneilemään. Näin ollen alueelle ei tarvitse sijoittaa palveluita alueella olemista varten.

Venesatama sijaitsee paikassa, jossa se on maisemallisesti suojassa niin, että satama ei näy kauas avoimelle ja laajalle vesialueelle.

Sattmarkin kiinteistöllä olevat Natura 2000 -alueet ((Paraisten kalliot, FI0200127) eivät ole kaavan muutoksen alueella.

Ajoyhteys paikoitusalueelta venesatamaan on osoitettu maastonmuodot ja luontoarvot huomioiden.

Venesataman alueelta on tehty syvyyskartoitus marraskuussa 2016, jolla on selvitetty alueen soveltumista venesatama-alueeksi.

Venesatama sijaitsee noin 300 metrin päässä Haverö-Högen veneväylästä (laatuluokka; VL5: Veneväylä). Väylän sijainnin vuoksi vesialueella kulkee veneitä nykyiselläänkin.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Vaikutukset tieliikenteeseen

Alue sijaitsee maantien 180 (Saaristotie) varressa. Nykyisiä loma-, venesatama- ja matkailupalveluita sekä alueen liikepalveluita varten on autojen paikoitusalue ihan maantien varressa. Maantieltä on tehty liittymäjärjestely alueen nykyisen käytön mukaisesti.

Uuden venesataman myötä maantieltä alueelle liittyvän liikenteen määrä lisääntyy. Maantien liikennemääriin kaavalla ei ole vaikutuksia.

Vaikutukset vesiliikenteeseen

Venesatama sijaitsee noin 300 metrin päässä Haverö-Högen veneväylästä (laatuluokka; VL5: Veneväylä). Väylän sijainnin vuoksi vesialueella kulkee veneitä nykyiselläänkin.

On vaikea arvioida, lisääkö venesatama liikennettä em. väylällä vai toimiiko venesatama nykyisen liikenteen venesatamana.

Vaikutukset tekniseen huoltoon

Sattmarkin kiinteistöllä on kaksi vesikaivoa.

Vuonna 2005 laaditun voimassa olevan kaavan mukaiselle maantien varressa olevalla matkailualueella (RM) on sähkö, kiinteistökohtainen vesiihto ja jätevesijärjestelmä.

Kaavan muutosalueen rannassa olevalle saunalle on vesijohto.

Alueella voimassa olevassa vuonna 2005 laaditussa ranta-asemakaavassa on rantaan osoitettu alue yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Alue ei ole kaavan mukaisessa käytössä.

Uuden venesataman teknisen huollon suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan edellä todetut asiat mahdollisuuksien mukaan.

5.3.4 Muut vaikutukset

Kaavan myötä maanomistaja voi kehittää alueella harjoittamaansa matkailupalvelutoimintaa tavoitteidensa mukaisesti.

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavan laadinnan aloitusvaiheessa Sattmarkin tilan maanomistaja on keskustellut venesatamahankkeesta yhteisen vesialueen osakaskunnan ja naapurikiinteistön maanomistajien kanssa.

Maantien varressa olevien palveluiden ja loma-asumisen kannalta katsottuna ei tapahdu ympäristössä muutoksia verrattuna nykyiseen tilanteeseen.

Venesataman alue sijoittuu rannanosalle, jolla ei ole asuin- tai lomarakentamista. Vastarannan rakennetuille kiinteistöille on sataman rannasta matkaa noin 400 – 500 metriä. Venesatama-alueen ja ko. vastarannan välissä kulkee Haverö-Högen veneväylä.

Venesatama-alueen lounaispuolella olevan rannan kaksi kiinteistöä ovat rakentamattomia. Näillä kiinteistöillä on yhteensä kaksi ranta-asemakaavan mukaista

loma-asunnon rakennuspaikkaa. Näiden rakennuspaikkojen rannasta on matkaa noin 300 metriä venesatama-alueelle ja rannat ovat venesata-alueesta pois päin.

Venesatama-alueen lähellä koillispuolella on saari, jossa on kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa. Näistä rakennuspaikoista kiinteistö 445-461-1-19 ranta suuntautuu osaksi venesatama-alueen suuntaan. Kaavaa laadittaessa venesataman sijoittamisessa on asia huomioitu niin, että venesataman alue on sijoitettu Sattmaskin tilan rannanosan luoteisosaan.

Venesataman alueelta on noin 200 metrin matka Haverö-Högen veneväylälle. Em. etäisyys veneväylälle, veneväylän nykyinen liikenne sekä liikenteen nopeudet huomioiden venesataman liikenteen aiheuttama melu ja aallokko ole merkittävä ympäristön häiriötekijä.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset todetaan kaavakartan yhteydessä. Erillisiä rakentamistapaohjeita ei eivätkä ole laadittu.

5.6 NIMISTÖ

Kaavan nimistö perustuu muutettavan kaavan nimistöön sekä Maanmittauslaitoksen kiinteistötietorekisteriin ja maastokartan paikan nimiin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Kaavan laadinnan aikana Sattmarkin kiinteistön maanomistaja on selvittänyt ja selvittää laituri-toimittajien kanssa laiturien rakentamiseen liittyviä asioita. Näiden selvityksien mukaisia suunnitelmat ja tiedot otetaan huomioon kaavan laadinnassa ja toteutuksessa.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan mukainen rakentaminen tapahtuu Sattmarkin kiinteistön maanomistajien aikataulun ja tavoitteiden mukaisesti.

Turussa 25.4.2018
Sweco Ympäristö Oy

Petri Hautala
maanmittausinsinööri

7 LIITTEET

Liite 1: Muutettavat ranta-asemakaavat

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma