Svartholmsgrunden ranta-asemakaava

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

16.11.2020

SVARTHOLMSGRUNDENIN 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

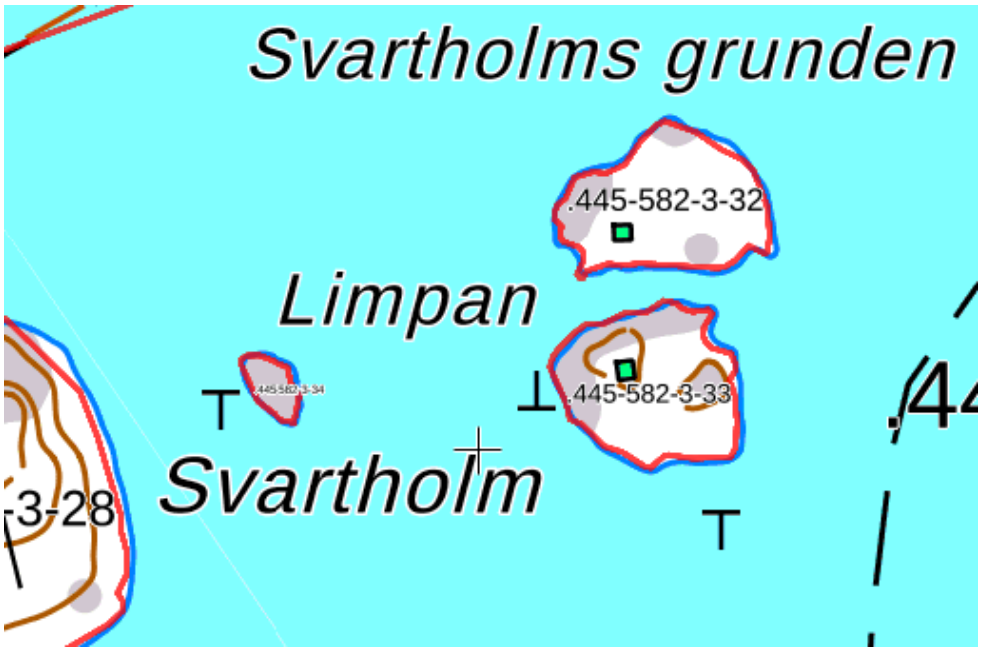
Alue käsittää kiinteistöt Norra Svartholmsgrund RNo 3:32 (445-582-3-32) ja Södra Svartholmsgrund RNo 3:33 (445-582-3-33) Nauvon Pensarissa, Parainen. Kaava-alue sijaitsee Norrskatan länsipuolella. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 1,24 hehtaaria. Rantaviivan pituus on n. 300 metriä.

Svartholmsgrundenin ranta-asemakaava-alue sijaitsee Nauvon Pensarin länsipuolella (punainen ympyrä oikealla alhaalla).

3.2 Suunnittelualueen kuvaus

Kaava-alue käsittää kaksi rakennettua saarta, Norra Svartholmsgrundet ja Södra Svartholmsgrundet. Kullekin saarelle on 1970-luvulla rakennettu n. 40 kerrosala-m2:n suuruinen lomamökki. Rakennusluvat on myönnetty 26.5.1977. Kiinteistörekisterin mukaan Norra Svartholmsgrundet on pinta-alaltaan 0,624 ha ja Södra Svartholmsgrundet 0,618 ha.

Saarissa on vahva sekametsäinen puusto, jossa vallitsevana puulajina on mänty.



Kaava-alueen kiinteistörajat.

3.3 Maanomistus

Kumpikin saari on yksityisomistuksessa.

4. Tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on korjata voimassa olevan rantayleiskaavan RA-merkintä niin, että kuhunkin saareen osoitetaan erillinen vapaa-ajan tontti. Tonttien kerrosala on tarkoitus noudattaa yleiskaavan tonttikohtaista rakennusoikeutta.

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 paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

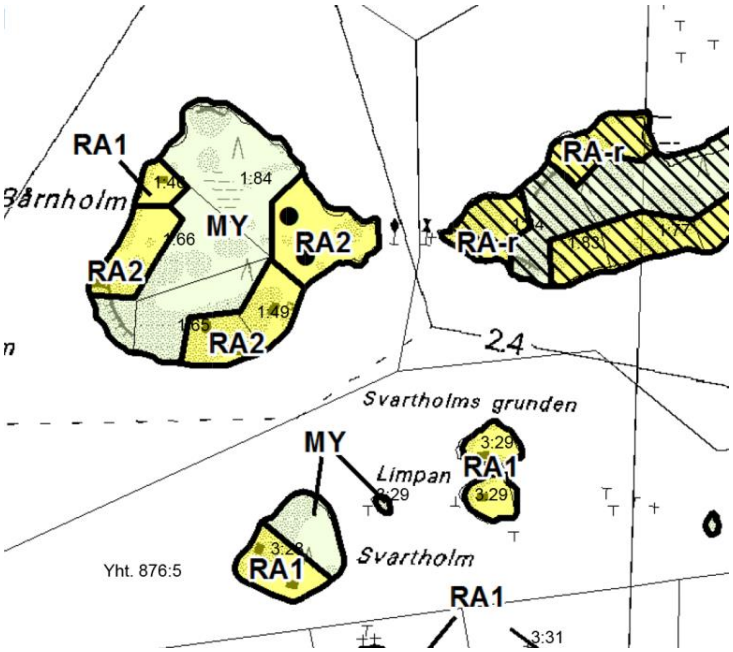
5.2 Maakuntakaavoitus

Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Svartholomsgrundenin osalta maakuntakaavassa ei ole muita erityismerkintöjä.

5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa pohjoisen Nauvon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 12.5.2003. Yleiskaavassa kiinteistöt Norra Svartholmsgrundet ja Södra Svartholmsgrundet on osoitettu yhdessa yhdeksi loma-asutusalueeksi, jossa on yksi rakennuspaikka RA1.

Yleiskaavan laatimisvaiheessa ei noteerattu että saaret v. 1977 allekirjoitetulla lahjakirjalle oli luovutettu ennakkoperintönä ja että samana vuonna oli myönnetty edellä mainitut rakennusluvat. Rakennuslupien mukaiset mökit rakennettiin välittömästi lupien myöntämisen jälkeen. Nämä tiedot olivat Nauvon kunnan rakennusvalvonnassa käytettävissä, mutta niitä ei päivitetty kaavaan. Kaavoituksessa käytetty perustieto perustui siihen, ettei saaria vuoteen 2000 mennessä oltu lohottu ja siksi niiden tulkittiin oikeuttavan vain yhteen yhteiseen rakennusoikeuteen. Yleiskaavan mitoitusperusteiden mukaan kullekin saarelle olisi yksiselitteisesti tullut osoittaa oma rakennusoikeutensa. Vaikka saaret v. 2000 lohottiin, tätä ei päivitetty yleiskaavoituksen loppuvaiheessa.



Ote voimassa olevasta pohjoisen Nauvon rantayleiskaavasta, josta käy ilmi, että saaret aiemmin olvat osa kiinteistöä 3:29.

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
Koska saaret on ennestään rakennettu ja yleiskaavassa on osoitettu rakentamiseen, erityisiä luonnon-oloja koskevia selvityksiä ei ole tarpeen tehdä.

6.3 Pohjakartta
Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastokarttaa.

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

8. Viranomaisyhteistyö ja aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) toimitetaan osallisille viranomaisille tiedoksi ja mahdollisia kommentteja varten. Kaupunki tiedottaa OAS:sta.
- Kaavaehdotus laaditaan talvella 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
Arkkitehtikonttori
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.