

Hästö

ranta-asemakaava

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



20.3.2024

HÄSTÖ 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 selvittävät 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 laadittua ranta-alueelleen ranta-asemakaava.

3. Suunnittelualue

3.1 Suunnittelualueen sijainti

Alue käsittää kiinteistön Hesteklinter RNo 1:17 (445-656-1-17) Houtskarin Hästössä Paraisilla. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä n. 6,4 hehtaaria. Rantaviivan pituus on n. 430 metriä. Kaava-alueita tarkennetaan tarpeen mukaan suunnittelun aikana, mikäli mahdollisesti pienempi alue on tarkoituksenmukaisempi kaavan tarkoituksen saavuttamiseksi.



Ranta-asemakaava-alue sijaitsee Hästössä noin 7 km linnuntietä Houtskarin keskustaajamasta Näsbyistä (punainen ympyrä).

3.2 Suunnittelualueen kuvaus

Kaava-alue käsittää kiinteistön Hesteklinter RNr 1-17 (445-656-1-17). Kaava-alueen lopullinen rajausta arvioidaan suunnittelun aikana niin, että yleiskaavassa voimassa olevat lomatontit mahdollisesti jätetään ranta-asemakaavan ulkopuolelle.

Kiinteistöllä Hesteklinter on rakennettuna loma-asuntorakennus, vihreällä alla olevalla kartalla, ja liiterillä kiinteistön 445-656-3-9 yhteydessä liiteri (kts. karttaa alla).

Lounaisniemekkeellä, missä asuntorakennus sijaitsee, kasvaa maisemallisesti hyvin suojaava sekametsä. Muutoinkin alueella kasvaa vahvaa puustoa, pääosin mäntyä.



Kaava-alueen (445-656-1-17) kiinteistörajat.



Hesteklinter 1-17 Maanmittauslaitoksen ilmakuvassa.

3.3 Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

4. Tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa loma-asuntotontti paikkaan, mihin olemassa oleva loma-asuntorakennus on rakennettu. Rakennuksen rakennuslupa myönnettiin 1990-luvulla ennen kuin yleiskaava oli hyväksytty. Rakennuspaikkaa varten olisi tullut osoittaa RA1-alue, mutta jostain syystä näin ei menetelty yleiskaavatyössä. Ranta-asemakaavan tarkoituksena on korjata tämä virheellisyys yleiskaavassa. Rakennusoikeus siirretään kiinteistön pohjoisrannassa olevasta RA1-rakennuspaikasta. Uuden ja siirrettävän rakennuspaikan sijainti ilmenee alla olevasta kartasta.



Uuden rakennuspaikan sijainti.

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. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

5.2 Maakuntakaavoitus

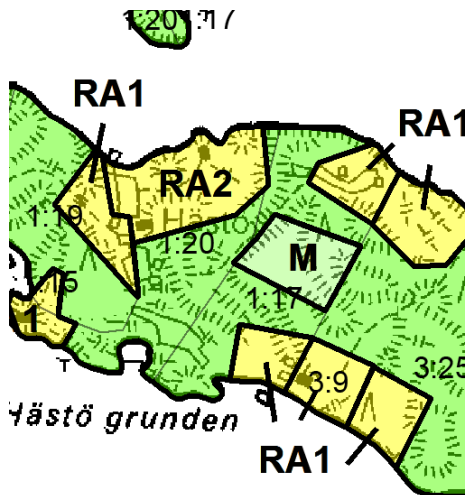
Turunmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Kaava-alueen osalta maakuntakaavassa ei ole muita erityismerkintöjä.

5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa Houtskarın yleiskaava, joka on hyväksytty 27.9.2000. Yleiskaavassa kiinteistölle Hesteklıntar 1-17 on osoitettu kaksi lomatonttia merkinnällä RA1.

Kiinteistön keskiosat on osoitettu merkinnällä M, maaseutuelinkeinoalue, ja muut alueet merkinnällä MU, maaseutuelinkeinoalue, jossa on maisema-arvoja.

Loma-asutus on osoitettu merkinnällä RA, loma-asutusalue. Rakennuspaikalle voidaan rakentaa loma-asuntorakennus, vierasmaja ilma tulisijaa, jonka kerrosala on enintään 25 m² sekä saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 25 m², kaikki yhteismäärältään enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 k-m². Lisäksi saadaan rakentaa lomatarkoituksiin liittyviä talousrakennuksia, joiden rakennusala on enintään 1% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 80 m². Rakennuslautakunta voi erityistapauksissa myöntää luvan savusaunaa varten, mikäli kokonaiskerrosalaa ei ylitetä.



Ote voimassa olevasta Houtskarın yleiskaavasta.

5.4 Asemakaavoitus

Alueella ei ole ennestään 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 kiinteistö on ennestään rakennettu ja yleiskaavassa on osoitettu rakentamiseen, erityisiä luonnonoloja 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 kesällä 2024.

- 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, niin myös kaavaehdotus nähtäville ja lopulta kaava hyväksytyksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla osoitteessa www.parainen.fi. Lisäksi ainakin kaavan vireille tulosta kuulutetaan Paraisten Kuulutuksissa.

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.