
KAAVASELOSTUS

**PARAISTEN KAUPUNKI
SATTMARKIN MATKAILUALUEEN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN
MUUTOS OSALLE TILOISTA NORRSTRANDEN 455-439-1-6 JA LOFSDALS BYS
SAMFÄLLDA VATTEN 445-461-876-1**

TYÖNUMERO: 20601408

PÄIVÄYS: 26.9.2022

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 ja 26.9.2022 tarkistettua ranta-asemakaavakarttaa.

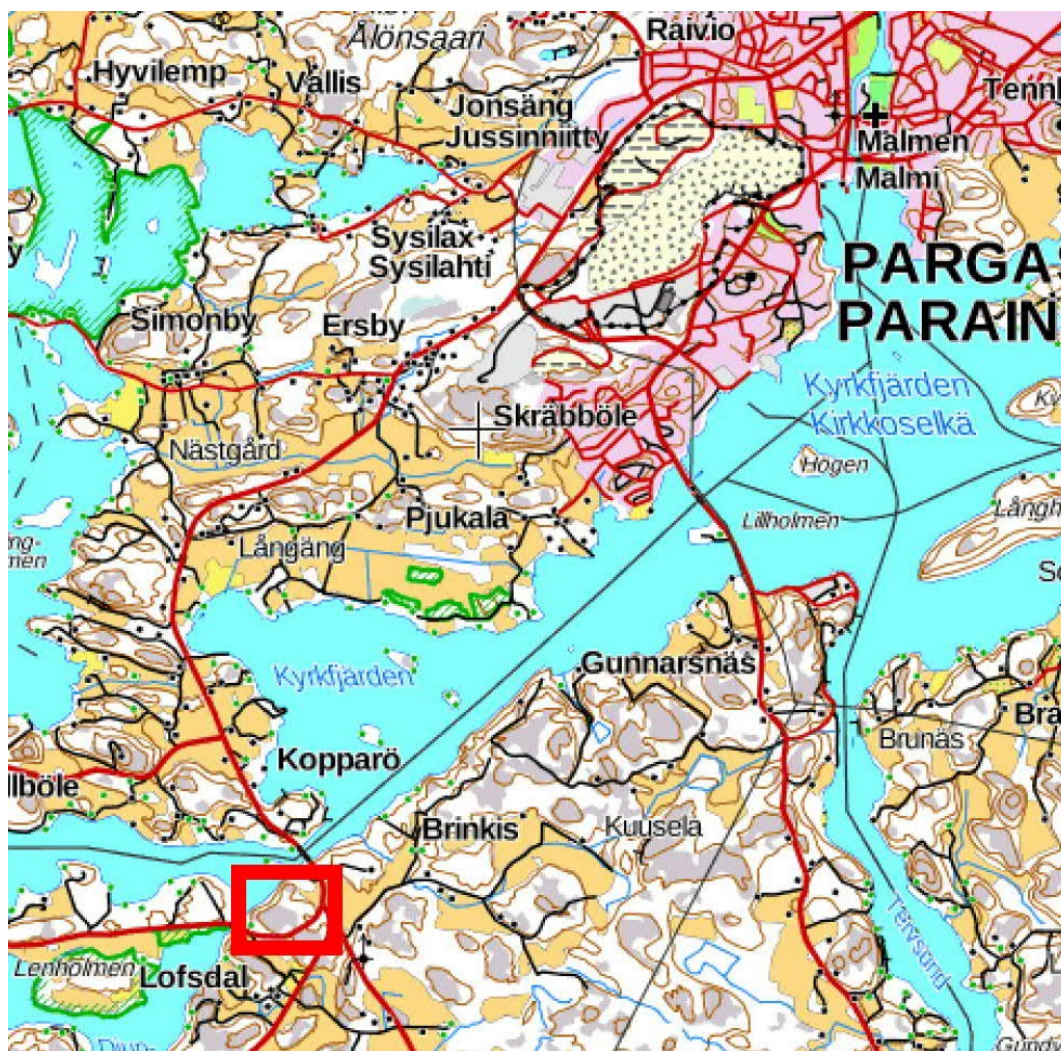
Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos koskee osaa tiloista Norrstranden 455-439-1-6 ja Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1.

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. Alueen rajaus punaisella neliöllä todettuna.

Kaava ja kaavan muutos laaditaan osalle tilaa Norrstranden 455-439-1-6 sekä osalle tilaa Lofsdals bys samfällida vatten 445-461-876-1.

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



Kuva 2: Alustava kaava-alueen rajaus.

Norrstrandenin 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. Nyt kaavoitettava vesialue on 1,1 hehtaaria, edustaen näin 1 %:ia yhteisestä vesialueesta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

2.1.1 Aloitus

- Kaavan muutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle kiinteistön Norrstranden 455-439-1-6 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, Norrstrandenin 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 Norrstranden 455-439-1-6 maanomistajat hyväksyivät kaavaluonnoksen.

- Kiinteistön Norrstranden 455-439-1-6 maanomistajien edustaja saattoi kaavaluonnoksen yhteisen vesialueen 445-461-876-1 osakaskunnan hyväksyttäväksi.
- Maanomistajien hyväksymän kaavaluonnoksen asiakirjat toimitettiin ennen kaavan vireille tulon päättämistä Paraisten kaupungille (kaavoituspäällikölle) hyväksyntää varten.
- Kuulutus ranta-asemakaavan muutoksen laadinnan käynnistämisestä on tehty kaupungin toimesta 18.10.2018.
- Kaupungille toimitettiin niiden naapuri- ja lähikiinteistöjen omistajatiedot, joille lähetettiin kirjeellä tieto kaavan vireille tulosta ja kaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olosta. Maanomistaja / kaavan laatija hoiti kirjeiden toimittamisen.
- Kaupungille toimitettiin kopiot osallisille lähetettävästä aineistoista ja selvitys aineiston lähettämisaikajankohdasta.
- Kaupungille toimitettiin kopio viranomaisille toimitettavasta tiedonannosta sekä luettelo viranomaisista, joille tiedonanto toimitettiin.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidettiin maanomistajan toimesta nähtävillä 18.10. - 16.11.2018 välisenä aikana. Lähialueen maanomistajille lähetettiin kirje kaavaluonnoksen laatimisesta ja nähtävillä olosta.
- Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta on käsitelty.

Aineisto 10: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

2.1.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus valmistui 14.12.2021.
- Maanomistajat hyväksyvät kaavaehdotuksen
- Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta.
- 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

- Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymistä
- Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymistä
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-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 Norrstranden 455-439-1-6 sekä osalle tilaa Lofsdals bys samfällda vatten 445-461-876-1.

Alueen pinta-ala on noin 5,5 hehtaaria.

Norrstrandenin 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 kolme loma-asuntoa vuokramökkinä sekä näiden huoltorakennus. Kiinteistön rantaviivan keskivaiheilla on sauna. Alueella ja sen ympäristössä on luontopolkureitistö.

3.1.2 Luonnonympäristö

Norrstrandenin 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 metsäalueen kaavamuutosalueen ulkopuolella on useita kallioalueita, jotka kuuluvat Natura 2000 -verkoston alueisiin. Näillä alueilla on aikaisemmin tilalle laadittujen ranta-asemakaavojen selvityksissä todettu olevan apolloperhosia. Vuonna 2020 tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu isoapollperhosia, eikä lajin toukkia. Alueella kasvaa niukasti isomaksaruohoa, joten merkittävä lisääntymisalue ei tämä alue lajille ole.

Aineisto 1: Luontoselvitys 2020

Suunnittelualue sijaitsee Sattmarksholmenin eteläpuoleisen lahden alueella. Vesialueen pohja on pääosin kovaa savea. Alue on tasaista ja veden syvyys enimmillään on noin 2,5 metriä. Rantaviiva on osin kivikkoista ja alueen pohjoispuolella on myös kalliorantaa. Valtaosa pohjasta on kasvitonta, ilmeisesti liian kovan pohjan vuoksi.

Aineisto 2: Vesikasvillisuus selvitys

3.1.3 Rakennettu ympäristö

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

- Saunarakennus rannassa (kaavan muutoksen alueella).
- Kolme loma-asuntoa ja näiden huoltorakennus, 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 Norrstrandenin tilan yritystoimintaan kuuluva pienvenesatama.

3.1.4 Yhdyskuntatekniikka

Norrstrandenin 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-asetuksessa 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 Norrstranden 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 keskusta kulkevaan väylään (Paraisten kalkkisataman väylä, laatuluokka; VL2: Kauppamerenkulun 2-lk väylä).

3.1.6 Palvelut

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

- Saunarakennus rannassa (kaavan muutoksen alueella).
- Kolme loma-asuntoa ja näiden huoltorakennus, 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 keskusta on matkaa tietä pitkin noin yhdeksän kilometriä.

Kaavan laadinnan aloitusvaiheessa on pidetty neuvottelu kaupungin kaavoitusviranomaisten kanssa, jossa kaavan muodosta ja kaupungin venepaikkojen tarjonnasta keskusteltiin. Neuvottelun perusteella kaupunki on teettänyt venepaikkoihin liittyen selvityksen. Selvityksessä todetaan venevuokrauspaikkojen tarve. Kotimaan matkailu ja veneily on myös viime vuosina edelleen lisääntynyt verrattuna vuoteen 2018.

Aineisto 5: Paraisten kaupunki; Satamaselvitys

3.1.7 Väestö ja työpaikat

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

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

3.1.8 Maanomistus

Kiinteistö Norrstranden 455-439-1-6 on yksityisessä omistuksessa.

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

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.

Paraisten kaupungin mittausosasto on täydentänyt karttaa 2018.

Kiinteistöstä Sattmark 445-461-1-43 on 24.01.2020 lohkottu kiinteistö Norrstranden 455-439-1-6. Kiinteistön muodostumisen myötä pohjakartan kiinteistötiedot päivitettiin 18.11.2021.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaavoitustilanne

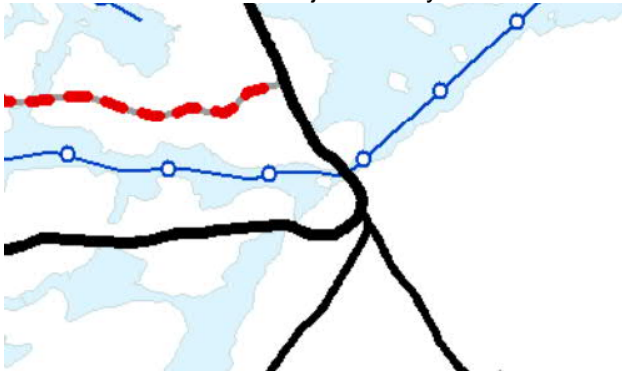
Maakuntakaavoitus

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).

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan 11.6.2018. Maakuntahallitus määräsi 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 6.7.2020 hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn valituslupahakemuksen. Tässä kaavassa ei kaava-alueelle ole osoitettu kaavamerkintöjä. Kaavassa on todettu kaava-alueen vieressä kulkeva maantie ja veneväylä.



Kuva 3.3: Ote Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta.

Ympäristöministeriö vahvisti 9.9.2014 Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuuston 10.6.2013 kokouksessaan hyväksymän tuulivoimavaihemaakuntakaavan. Tuulivoimavaihemaakuntakaava sai lainvoiman 29.1.2016, kun korkein hallinto-oikeus hylkäsi kaikki kaavaa koskeneet valitukset. Tässä kaavassa ei kaava-alueelle ole osoitettu kaavamerkintöjä.

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 Norrstranden 455-439-1-6 alueella seuraavat ranta-asetakaavat:

Kiinteistö Norrstranden 455-439-1-6:

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

Aineisto 12: Muutettavat ranta-asetakaavat

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

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-asetusten selvityksiin.

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

Kaavan laadinnan aikana kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavoitustyön pohjaksi laadittiin luontoselvitys, vesikasvillisuus selvitys ja luonnonsuojelulain mukainen Natura vaikutusten arvio.

Aineisto 1: Luontoselvitys 2020

Aineisto 2: Vesikasvillisuus selvitys

Aineisto 3: Natura vaikutusten arvio

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / muinaisjäännösrekisteri) saatavan tiedon Norrstrandenin 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 Norrstrandenin tilan alueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

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

Arkebuusi osuuskunta teki syys-lokakuussa 2020 arkeologisen inventoinnin kaavan muutoksen alueella.

Aineisto 4: Arkeologinen inventointi

Em. selvitysten lisäksi kaavaehdotuksen laadinnan tueksi on maanomistaja pyytänyt / saanut seuraavat viranomaislausunnot ja laituritoimittajan lausunnon suunnitteilla olevaan venesatamaan liittyen:

- Väyläviraston lausunto
- Laiturivalmistajan ja -toimittajan lausunto
- Museoviraston lausunto vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyen
- Laiturialueen täydentävä/kattavampi koko kaava-alueen vesialuetta koskeva lisäluotaus

Aineisto 6: Väyläviraston lausunto koskien laiturirakentamista

Aineisto 7: Museoviraston lausunto vedenalaiseen kulttuuriperintöön

Aineisto 8: Sattmarkin edustan syvyyskartoitus

Aineisto 9: Laiturivalmistajan ja -toimittajan lausunto

3.2.3 Rakennusjärjestys

Paraisten kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 26.6.2020.

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 (nyk. Norrstranden) kiinteistön maanomistajien aloitteesta ja tavoitteista.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Kaavatyö on lähtenyt liikkeelle Sattmarkin (nyk. Norrstranden) maanomistajien tavoitteesta rakentaa pienvenesatama 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 alueellinen vastuumuseo (rakennussuojelu, kulttuuriperintö)
- Väylävirasto (vesialueen liikenne)
- Museovirasto (vesialueen kulttuuriperintö)

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemärointi
- Sähkö- ja puhelinyhtiöt

Osallisten luettelo täydennetään tarpeen mukaan.

4.3.2 Vireilletulo

Kuulutus ranta-asemakaavan muutoksen laadinnan käynnistämisestä on tehty kaupungin toimesta 18.10.2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Aloitus

- 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 Norrstranden 455-439-1-6 maanomistajat hyväksyivät kaavaluonnoksen.
- Kiinteistön Norrstranden 455-439-1-6 maanomistajien edustaja saattoi kaavaluonnoksen yhteisen vesialueen 445-461-876-1 osakaskunnan hyväksyttäväksi.
- Maanomistajien hyväksymän kaavaluonnoksen asiakirjat toimitettiin ennen kaavan vireille tulon päättämistä Paraisten kaupungille (kaavoituspäällikölle) hyväksyntää varten.
- Kuulutus ranta-asemakaavan muutoksen laadinnan käynnistämisestä on tehty kaupungin toimesta 18.10.2018.
- Kaupungille toimitettiin niiden naapuri- ja lähikiinteistöjen omistajatiedot, joille lähetettiin kirjeellä tieto kaavan vireille tulosta ja kaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olosta. Maanomistaja / kaavan laatija hoiti kirjeiden toimittamisen.
- Kaupungille toimitettiin kopiot osallisille lähetettävästä aineistoista ja selvitys aineiston lähettämisaikajankohdasta.
- Kaupungille toimitettiin kopio viranomaisille toimitettavasta tiedonannosta sekä luettelo viranomaisista, joille tiedonanto toimitettiin.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidettiin maanomistajan toimesta nähtävillä 18.10. - 16.11.2018 välisenä aikana. Lähialueen maanomistajille lähetettiin kirje kaavaluonnoksen laatimisesta ja nähtävillä olosta.
- Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta on käsitelty.

Aineisto 10: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus valmistui 14.12.2021.
- 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 edustajien (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 lähetettiin tiedoksi viranomaisille ja siitä saatiin lausunnot. Saatuihin lausuntoihin on annettu kaavan laatijan vastineet.

Aineisto 10: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

Kaavaehdotuksen laadinnan tueksi on maanomistaja pyytänyt / saanut seuraavat viranomaislausunnot ja laituritoimittajan lausunnon suunnitteilla olevaan venesatamaan liittyen:

- Väyläviraston lausunto
- Laiturivalmistajan ja -toimittajan lausunto
- Museoviraston lausunto vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyen
- Laiturialueen täydentävä/kattavampi koko kaava-alueen vesialuetta koskeva lisäluotaus

Aineisto 6: Väyläviraston lausunto koskien laiturirakentamista

Aineisto 7: Museoviraston lausunto vedenalaiseen kulttuuriperintöön

Aineisto 8: Sattmarkin edustan syvyyskartoitus

Aineisto 9: Laiturivalmistajan ja -toimittajan lausunto

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 kehittämisideat sekä voimassa olevat ranta-asemakaavat.

22.9.2017 pidetyssä neuvottelussa kaupungin viranomaisten, Norrstrandenin tilan maanomistajan ja kaavan laatijan kesken todettiin, että kaavan muutoksen aluetta laajennetaan ulottumaan myös voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle lomaa-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, maanomistajan tavoitteiden mukaisesta neljästä laiturista tavoiteltaisiin ranta-asemakaavassa laitureiden ja niissä olevien venepaikkojen vähentämistä.

Venepaikkojen käyttäjien tarvitsemat autojen paikoitusalue on tarkoitus tehdä maantien varressa olevan nykyisen paikoitusalueen 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 paikoitusta autojen / veneiden lastausta varten. Lisäksi ko. alueen kaavan suunnittelussa otetaan huomioon alueen tarvitsemat valaistus ja muu sähköistykseen liittyvä tilan tarve.

Norrstrandenin 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.

Kaavoitusalueen toiminta ei pidä sisällään vierasvenesatama toimintaa. Kyse on vuosivuokralla varattujen venepaikkojen hallinnasta. Näin vene- ja autoliikenteen ja mahdollisen melun/kolinan määrä on oleellisesti pienempi vierasvenesatama toimintaan verrattuna.

4.5 MITOITUS

4.5.1 Lähtökohdat

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

Venesataman kaavoittaminen ja sataman venepaikkojen määrän mitoittaminen perustuu kaavan laadinnan alussa kaupungin edustajien kanssa käytyyn työneuvotteluun ja maanomistajan liiketoiminnan tavoitteisiin. Toimijan nykyinen Sattmarkin venesatama on täynnä ja paikkoihin löytyy jonotuslista. Tältä osin kaavalla vastataan ko. matkailutoiminnan kysyntään.

4.6 MIELIPITEIDEN HUOMIOIMINEN

4.6.1 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa on otettu huomioon 22.9.2017 pidetyssä työneuvottelussa todetut asiat.

4.6.2 Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa kaavan laatijan vastineessa todetulla tavalla.

Aineisto 10: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

Kaavaluonnoksesta saatujen viranomaislausuntojen perusteella kaavaehdotuksen laadintaan liittyen on maanomistaja teettänyt seuraavat selvitykset:

- Luontoarvojen perusselvitys
- Natura-arvio

- Vesikasvillisuusselvitys
- Arkeologinen inventointi

Lisäksi kaavaehdotuksen laadinnan tueksi on maanomistaja pyytänyt / saanut seuraavat viranomaislausunnot ja laituritoimittajan lausunnon suunnitteilla olevaan venesatamaan liittyen:

- Väyläviraston lausunto
- Laiturivalmistajan ja -toimittajan lausunto
- Museoviraston lausunto vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyen
- Laiturialueen täydentävä/kattavampi koko kaava-alueen vesialuetta koskeva lisäluotaus

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 Lofsvals bys samfällda vatten 445-461-876-1 alueelle on osoitettu satama-alue pienveneitä varten Norrstrandenin kiinteistön veneiden säilytykseen ja loma-asumisen liiketoimintaa varten.

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

Ajoyhteys maantieltä ja autojen parkoitusalueelta 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.

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

Tehtyjen selvitysten perusteella kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ja lähialueen luontoarvoihin, vesistöön, vesiliikenteeseen tai kulttuuriympäristöön.

Kaavan laadinnan aloitusvaiheessa on pidetty neuvottelu kaupungin kaavoitusviranomaisten kanssa, jossa kaavan muodosta ja kaupungin venepaikkojen tarjonnasta keskusteltiin. Neuvottelun perusteella kaupunki on teettänyt ko.asian liittyen selvityksen. Selvityksessä todetaan venevuokraa paikkojen tarve. Kotimaan matkailu ja veneily on myös viime vuosina edelleen lisääntynyt verrattuna vuoteen 2018. Paraisten kaupungin venepaikkaselvitys liitetään kaava-asiakirjoihin.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 Loma- ja matkailualueet

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena (RM-1) on osoitettu yksi kortteli 15.3.2005 hyväksytyin 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 kortteliä 15.3.2005 hyväksytyin 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 osoitettu alue Norrstrandenin 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 ja olemassa olevan saunarakennuksen sijainnin perusteella.

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

Autopaikkojen korttelialueena (LPA) on osoitettu Saaristotien varteen muutettavan kaavan ja nykyistä paikoitusaluetta 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 hyväksytyn 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 hyväksytyn 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.

Norrstranden 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, luontoon ja kulttuuriympäristöön

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.

Alueelta on tehty luontoarvojen perusselvitys 2020, joka sisältää Isoapolloperhosselvityksen. Selvityksen mukaan alueella ei havaittu isoapolloperhosia, eikä lajin toukkia. Alueella kasvaa niukasti isomaksaruohoa, joten merkittävä lisääntymisalue ei tämä alue lajille ole. Luontoselvityksen tulosten perusteella alueella ei esiinny luontoarvoihin perustuvia rajoitteita, jotka estäisivät selvityksen tilauksen taustalla olevan ranta-asemakaava muutoksen toteuttamista.

Luontoselvityksen yhteydessä on tehty myös arvio laiturihankkeen vaikutuksista kalojen kutualueisiin ja kalojen liikkumiseen alueen läpi. Sen mukaan laituripaikalla ei ole vaikutuksia vedenalaiseen luontoon tältä osin.

Vesikasvillisuusselvityksen mukaan alueen vesikasvillisuus on niukka eikä vaateliaampaa lajistoa havaittu alueella. Lajisto oli tyyppillistä kovien savipohjien lajistoa. Valtaosa pohjasta oli kasvitonta, ilmeisesti liian kovan pohjan vuoksi. Suunniteltu laiturin rakentaminen ei uhkaa merkittäviä vesiluonnonarvoja.

Laiturin toimittajan lausunnon sekä luontoselvityksen mukaan vesialueelle ei tarvita ruoppauksia mutta myöskään mahdollisilla ruoppauksilla ei ole luontoselvityksen mukaan pitkäaikaisia vaikutuksia vesistöön ja lyhytaikaisia vaikutuksia voidaan vähentää ajoittamalla ruoppaus oikeaan aikaan vuodesta.

Aineisto 1: Luontoselvitys 2020

Aineisto 2: Vesikasvillisuusselvitys

Aineisto 8: Sattmarkin edustan syvyyskartoitus

Aineisto 9: Laiturivalmistajan ja -toimittajan lausunto

Norrstrandenin kiinteistöllä sijaitsee Natura 2000 -alueita (Paraisten kalliot, FI0200127), jotka eivät sijaitse kaavan muutoksen alueella. Natura-arvion perusteella ranta-asemakaavan mahdollistamista toimista ei aiheudu merkittävää haittaa Paraisten kalliot nimisen Natura-alueen luontotyyppille tai kallioihin sidoksissa oleville eliölajeille, mikäli ranta-asemakaavan mahdollistamat toimet toteutuvat. Arviossa tuotiin esiin merkittävimmät ympäristöön kohdistuvat vaikutukset, joita hanke voi aiheuttaa, eikä ranta-asemakaavan mahdollistamista toiminnoista aiheudu sellaisia vaikutuksia, joita ei luotettavasti voi arvioida.

Alueelle suunnitellut rakennuspaikat ja niiden huoltotiet sijoittuvat Natura-kallioiden ulkopuolelle, joten suoria silikaattikallioihin kohdistuvia vaikutuksia ei hankkeella ole. Myös alueelle rakennettavat kaapeli/viemäriinjat sijoitetaan Natura-alueen ulkopuolelle. Rakennusvaiheessa huomioidaan, ettei Natura-alueen kallioita käytetä rakennusmateriaalien tai työkoneiden varasto/pysäköintipaikkoina.

Aineisto 3: Natura vaikutusten arvio

Ajoyhteys paikoitusalueelta venesatamaan on osoitettu maastonmuodot ja luontoarvot huomioiden. Ajoyhteys jatkaa voimassa olevassa kaavassa osoitettua yhteyttä.

Arkebuusi osuuskunta teki syys-lokakuussa 2020 arkeologisen inventoinnin kaavan muutoksen alueella. Sen perusteella kaavalla ei ole vaikutuksia kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Aineisto 4: Arkeologinen inventointi

Kaavaehdotusta laadittaessa on kaavaluonnoksesta pyydetty lausunto Museovirastolta. Lausunnossaan Museovirasto arvioi, että vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitys melko suppealla venesatama-alueella ei ole tarpeen. Hankealueella tai sen läheisyydessä ei tiedetä olleen pitkäaikaista asutuskeskittymää, historiallista satamaa tai liikenteen solmukohtaa.

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 tiiliikenteeseen

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.

Maanomistaja on pyytänyt Väylävirastolta lausuntoa liittyen Paraisten Sattmarkissa suunnitella olevaan venesatamaan. Väyläviraston näkemyksen mukaan uuden venesataman rakentaminen ei merkittävästi lisää veneliikennettä väylällä eikä rakentamiselle ole estettä.

Aineisto 6: Väyläviraston lausunto koskien laiturirakentamista

Vaikutukset tekniseen huoltoon

Norrstrandenin kiinteistöllä on kaksi vesikaivoa.

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

Satamasta on tulossa moderni kokonaisuus, jossa huolehditaan myös ympäristön tilasta viranomaissuositusten mukaisesti.

5.3.4 Muut vaikutukset

Kaavan myötä maanomistaja voi kehittää alueella harjoittamaansa matkailupalvelutoimintaa tavoitteidensa mukaisesti.

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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



Kuva: Kaava-alue ja kiinteistöjako.

Yllä olevan kuvan perusteella voidaan todeta seuraavaa:

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 250 – 440 metriä. Venesatama-alueen ja ko. vastarannan välissä kulkee Haverö-Högen veneväylä.

Venesatama-alueen lounaispuolella olevalla kiinteistöllä 445-461-1-28 on voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka. Satama-alueen reunasta ko. kiinteistön rajaan on matkaa noin 100 metriä ranta-asemakaavan mukaista maa- ja metsätalousmaata. Veneellä rakennuspaikka on hyvin saavutettavissa, eikä satama estä rakennuspaikalle kulkua. Alue on hyvin suojattu tuulilta ja aallokolta, ja soveltuu hyvin venelaitureille. Tarvetta aallonmurtajiin tai laajamittaiseen väyläsuunnitteluun ei ole.

Satama-alueen luoteispuolella on kaksi ranta-asemakaavanmukaista rakennuspaikkaa kiinteistöillä 445-461-1-2 ja 445-461-1-3. Kiinteistöjen rakennuspaikkojen rannanosat eivät avaudu satama-alueelle päin. Kiinteistöjen ja sataman väliin jää toinen kiinteistö ja sen metsäalue, joka on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa maa- ja metsätalosaluetta. Tämä alue suojaa kaavallisestikin ko. kiinteistöjä satama-alueelle päin. Kaavan muutoksen laadinnassa on huomioitu voimassa olevat ranta-asemakaavat ja niiden mukainen rakentaminen.

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 Norrstrandenin 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 ei ole merkittävä ympäristön häiriötekijä.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset todetaan kaavakartan yhteydessä. Erillisiä rakentamistapaohjeita ei 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 Norrstrandenin kiinteistön maanomistaja on selvittänyt ja selvittää laituritoimittajien kanssa laiturien rakentamiseen liittyviä asioita. Näiden selvityksien mukaiset suunnitelmat ja tiedot otetaan huomioon kaavan laadinnassa ja toteutuksessa.

Laitureiden rakentaminen voi vaatia vesilain mukaisen luvan. Lupien tarve on arvioitava hyvissä ajoin ennen rakentamiseen ryhtymistä.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan mukainen rakentaminen tapahtuu Norrstrandenin kiinteistön maanomistajan aikataulun ja tavoitteiden mukaisesti.

Turussa 25.4.2018, 26.9.2022
Sweco Ympäristö Oy

Petri Hautala
maanmittausinsinööri

7 LIITTEET JA TAUSTA-AINEISTOT

Liitteet:

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tausta-aineistot:

Aineisto 1: Luontoselvitys 2020

Aineisto 2: Vesikasvillisuus selvitys

Aineisto 3: Natura vaikutusten arvio

Aineisto 4: Arkeologinen inventointi

Aineisto 5: Paraisten kaupunki; Satamaselvitys

Aineisto 6: Väyläviraston lausunto koskien laitureräkäytöstä

Aineisto 7: Museoviraston lausunto vedenalaisesta kulttuuriperinnöstä

Aineisto 8: Sattmarkin edustan syvyyskartoitus

Aineisto 9: Laiturivalmistajan ja -toimittajan lausunto

Aineisto 10: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

Aineisto 11: Seurantalomake

Aineisto 12: Muutettavat ranta-asetukset