

Sattmarkin matkailualueen ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavojen muutos Kopparössa ja Lofsdalissa Paraisilla

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.10.2022 § 136
1282/10.02.04/2022

Valmistelija

Suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen laatiminen Sattmarkin matkailualueelle Paraisilla on käynnistetty maanomistajan aloitteesta 2010-luvun lopulla. Sattmarkin alueella on ennestään muun muassa vuokramökkejä, sauna, kahvila-ravintola sekä pienvenesatama kiinteistön pohjoisrannalla. Nyt laadittavan kaavan on tarkoitus mahdollistaa uuden pienvenesataman rakentaminen Sattmarkin alueen luoteisrannalle, Sattmarksholmenin eteläpuoleisen lahden alueelle.

Kaava-alue käsittää osan kiinteistöstä 445-439-1-6 ja osan yhteisestä vesialueesta 445-461-876-1. Alue sijaitsee Stortervolandetin saarella, noin yhdeksän kilometriä Paraisten keskustasta lounaaseen maantietä 180 (Saaristotie) pitkin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,5 hehtaaria, josta valtaosa sijoittuu yksityisessä omistuksessa olevalle maa-alueelle ja noin 1,1 ha sijoittuu yhteiselle vesialueelle.

Ranta-asemakaavahankkeen tavoitteena on kehittää Sattmarkin matkailupalveluja uudella venesatamalla. Sataman on tarkoitus olla kotisatama eli kyseessä ovat vuosivuokrattavat venepaikat, eikä alueelle ole tulossa vierasvenesatamaa. Satama-alueelle on tarkoitus rakentaa kolme laituria, joiden venepaikkojen määrä on 101. Sattmarkin uutta venesatamaa perustellaan venepaikkojen tarpeella ja kaava-aineistossa viitataan Paraisten kaupungin teettämään satamaselvitykseen (2018), jonka mukaan venepaikkojen kysynnän ennakoidaan lähitulevaisuudessa kasvavan. Kotimaanmatkailu ja veneily on viime vuosina edelleen lisääntynyt vuodesta 2018. Sattmarkin nykyinen venepaikkojen määrä ei vastaa kysyntää, joten alueella on tarvetta uudelle venesatamalle.

Kaavoitettavalla alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Maakuntakaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysalueena (MRV) ja Sattmark on lisäksi huomioitu retkeily- ja matkailutoimintojen kohteena (r). Alueella on ennestään voimassa useita ranta-asemakaavoja. Nyt laadittava kaavamuuos koskee 27.2.1998 vahvistetun ranta-asemakaavan puistoaluetta ja 22.10.2002 hyväksytyyn ranta-asemakaavan pientä puistoaluetta, jossa sijaitsee saunan rakennusala. Lisäksi kaavamuuos koskee 15.3.2005 hyväksytyyn ranta-asemakaavan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita (kortteli 23, osa korttelista 15) sekä lähivirkistys- ja erityisaluetta. Uusi ranta-asemakaava koskee vesialuetta, johon venesataman laiturit sijoittuvat.

Ranta-asemakaavassa osoitetaan venesatama (LV) sekä tarvittavat kulkuyhteydet, pysäköintialueet ja aluevaraukset satamaa palveleville toiminnoille. Vuonna 2002 hyväksytyyn ranta-asemakaavan mukainen saunan rakennusala rannasta poistetaan ja rakennusala osoitetaan vuonna 2005 hyväksytyä ranta-asemakaavaa mukaillen satama-alueen pohjoispäähän. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM-1 ja RM-2) osoitetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti. Nykyistä Saaristotien varressa olevaa pysäköintialuetta (autopaikkojen korttelialue LPA) on tarkoitus laajentaa ja uuden venesataman asiakkaat pysäköivät autonsa tälle alueelle. Satama-

alueella pysäköinti on sallittua vain veneiden lastausta ja purkua varten. Ajoyhteys pysäköintialueelta rantaan osoitetaan kiinteistön keskiosan lähivirkistysalueen (VL) kautta. Osa ajoyhteydestä on osoitettu jo voimassa olevassa ranta-asemakaavassa ja sitä jatketaan nyt rantaan asti. Rantaan ei ole tarkoitus ajaa nykyistä, kaava-alueen pohjoispuolella kulkevaa ajoyhteyttä pitkin.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (kaavaluonnos) olivat nähtävillä 18.10.2018 alkaen. Kaavoituksen aloittamisesta ja mahdollisuudesta ilmaista mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta ilmoitettiin sanomalehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Lisäksi kaavan laatija ilmoitti lähialueen maanomistajille asiasta henkilökohtaisesti kirjeellä. Kyseinen kirje oli suomenkielinen, vaikka kaksikielisessä kaupungissa tiedottamisen tulisi tapahtua kahdella kielellä. Kaavan laatijalta saadun selvityksen mukaan ruotsinkielistä kirjettä pyytäneille sellainen toimitettiin erikseen. Kirjeessä kerrottiin internet-osoite kaupungin sivuille, jossa kaava-asiakirjat olivat nähtävillä molemmilla kielillä. Kaavan laatija lähetti kirjeet kunkin naapurikiinteistön yhdelle maanomistajalle, jota pyydettiin tiedottamaan muita maanomistajia. Paraisten kaupunki ei toimi näin, vaan kaupunki lähettää kirjeet kaikille maanomistajille, joiden osoitteet ovat tiedossa. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei kuitenkaan edellytä erillisten kirjeiden lähettämistä kaava-alueen naapureille kaavan vireilletulo- tai valmisteluvaiheessa, joten kirjeiden lähettäminen on ollut ylimääräinen, muuta tiedottamista täydentävä toimenpide. Osallisilla on ollut mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n edellyttämällä tavalla. Osallisille on myös varattu tilaisuus osallistua kaavan valmisteluun ja esittää mielipiteensä maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n edellyttämällä tavalla.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot nähtävilläolon yhteydessä. Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto ja maakuntamuseo antoivat lausunnot. Viranomaiset eivät vastustaneet hanketta, mutta toivat esiin muun muassa lisäselvitys- ja tarkennustarpeita. Kaavaluonnoksesta jätettiin useita mielipiteitä, joista osassa on monta allekirjoittajaa. Lähialueen maanomistajat jättivät myös yhteisen mielipiteen, jossa on useita kymmeniä allekirjoituksia. Satamahanke on herättänyt huolta ja vastustusta lähialueen maanomistajissa, mutta hanketta on myös kannatettu. Kaavan laatija on antanut vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin (tausta-aineisto numero 10).

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella maanomistaja on teettänyt kaavahanketta varten useita selvityksiä: luontoarvojen perusselvityksen, Natura-arvion, vesikasvillisuusselvityksen, arkeologisen inventoinnin ja koko kaava-alueen vesialuetta koskevan lisäluotauksen. Lisäksi maanomistaja on pyytänyt kaavaehdotuksen laadinnan tueksi lausunnot Väylävirastolta, Museovirastolta ja laituri-toimittajalta. Selvitysten ja lausuntojen perusteella kaavan laadinnalle ja satamahankkeen toteuttamiselle ei ole estettä. Selvitykset ja lausunnot on liitetty kaavan oheisaineistoksi.

Kaava-aineistoa on täydennetty tehtyjen selvitysten ja saadun palautteen perusteella ja kaavaehdotus on valmistunut. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot nähtävilläoloajan yhteydessä. Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Lähialueen maanomistajia tiedotetaan kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta lähettämällä kirje kaupungin tiedossa oleviin osoitteisiin ja mielipiteissä ilmoitetuille henkilöille. Kaava-alueeseen kuuluvan yhteisen vesialueen osakaskunta on hyväksynyt kaavan laatimisen vesialueelle.

Liite	Kaavakartta Kaavaselostus Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Oheismateriaali	Luontoselvitys Vesikasvillisuus selvitys Natura-arviointi Arkeologinen inventointi Paraisten satamaselvitys Väyläviraston lausunto Museoviraston lausunto Syvyyskarttoitus Laituritoimittajan lausunto Kaavan laatijan vastineet luonnosvaiheen mielipiteisiin Seurantalomake Otteet muutettavista ranta- asemakaavoista
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville ehdotuksen Sattmarkin matkailualueen ranta- asemakaavaksi ja ranta- asemakaavojen muuttamiseksi osalle tilasta 445-439-1-6 sekä osalle yhteisestä vesialueesta 445-461-876-1 Kopparössä ja Lofsdalissa Paraisilla. Pohjakartta on hyväksyttävä ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. _____
Jakelu	Maanomistaja, maanomistajan konsultti, kaavoitusyksikkö