

Heisalan ranta-asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

18.2.2022

tark. 24.3.2023



Heisalan ranta-asemakaava

SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1 | Johdanto | 1 |
| 2 | Aloite ja suunnittelun tarve | 1 |
| 3 | Suunnittelualue | 1 |
| 3.1 | Suunnittelualueen sijainti | 1 |
| 3.2 | Suunnittelualueen kuvaus | 2 |
| 3.3 | Maanomistus | 2 |
| 4 | Tavoitteet | 2 |
| 5 | Suunnittelutilanne | 3 |
| 5.1 | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet | 3 |
| 5.2 | Maakuntakaava | 3 |
| 5.3 | Yleiskaava | 4 |
| 5.4 | Ranta-asemakaava | 5 |
| 5.5 | Rakennusjärjestys | 5 |
| 5.6 | Pohjakartta | 5 |
| 6 | Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen selvitykset | 5 |
| 6.1 | Vaikutusten arviointi | 5 |
| 6.2 | Laaditut selvitykset | 6 |
| 7 | Osalliset | 6 |
| 8 | Kaavatyön vaiheet, osallistuminen ja tavoiteaikataulu | 6 |
| 9 | Tiedottaminen | 7 |
| 10 | Yhteystiedot | 7 |

Heisalan 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.paraainen.fi ja www.pargas.fi, sekä kaavoitusyksikön toimistolla, osoitteessa Rantatie 28, 21600 Paraainen, koko kaavoituksen ajan.

2 Aloite ja suunnittelun tarve

Maanomistajalla on MRL 74 §:n mukainen oikeus laadittua ranta-alueelleen ranta-asemakaava. Maanomistaja on tehnyt aloitteen ranta-asemakaavan käynnistämisestä 7.9.2021.

3 Suunnittelualue

3.1 Suunnittelualueen sijainti

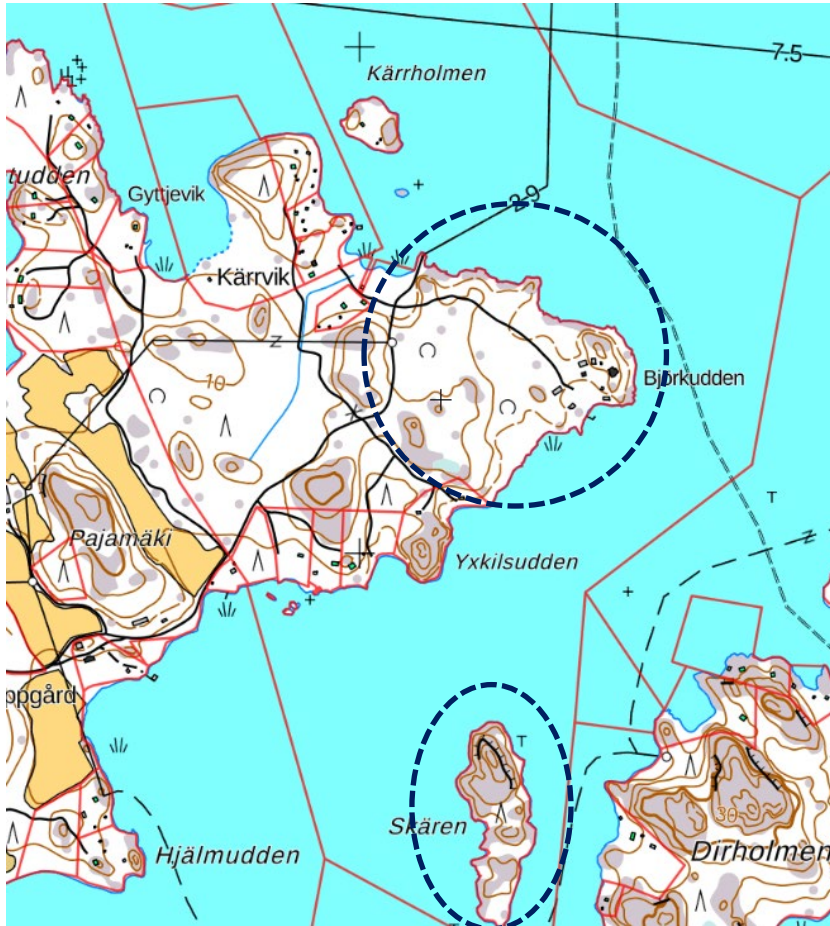
Alue käsittää osan kiinteistöstä 445-430-2-36 Heisalassa ja kiinteistön 445-430-2-10 Skärenin saarella, Paraissilla. Ranta-asemakaava-alueeseen kuuluu myös osa vesialueesta, kiinteistöstä 445-430-876-3. Heisalan saari sijaitsee Paraisten pääsaaren eteläpuolella, noin 20 km Paraisten keskustasta etelään.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

3.2 Suunnittelalueen kuvaus

Kaava-alue sijaitsee sisäsaaristossa Heisalan saaren itäosassa ja Skären saarella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 21 ha, josta noin 17 ha on Heisalan saarella ja noin 4 ha Skärenin saarella. Suurin osa suunnittelualueesta on metsää, tilan 445-430-2-36 itäisin kärki on rakennettu.



Kuva 2. Suunnittelualue sijaitsee Heisalan saaren itäosassa ja Skärenin saari.

3.3 Maanomistus

Kiinteistöt 445-430-2-36 ja 445-430-2-10 ovat yksityisomistuksessa. Skärenin saari, kiinteistö 445-430-2-10, on myyty toiselle maanomistajalle ja maanomistajien välisessä kaupassa sovittu yhden rakennuspaikan siirtämisestä Heisalaan kiinteistölle 445-430-2-36.

4 Tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoite on kehittää aluetta matkailu- ja yrityspalveluiden alueena esim. yritysten johtoryhmäkokoontumisiin tai virkistyspäiviin. Tavoitteena on lisätä majoituskapasiteettia alueella yhteensä noin 80 henkilölle. Olemassa oleviin rakennuksiin on tarkoitus tehdä käyttötarkoituksenmuutoksia. Lisäksi toteutettaisiin mm. isompi monitoimitila, joka toimisi tarvittaessa myös kookkaampana juhlatilana. Alueelle tavoitellaan palveluita kuten kahvilaa, venevalkamaa ja muuta matkailuun liittyvää palvelua. Yksi rantatyleiskaavassa Skärenin saaren osoitettu loma-asunnon rakennuspaikka poistetaan ja rakennusoikeus hyödynnetään Heisalan saarella osana matkailupalvelujen korttelialueen rakennusoikeutta. Kaavasunnittelussa huomioidaan ympäristön asettamat reunaehdot kuten luonnonarvot ja maisema-arvot.

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.

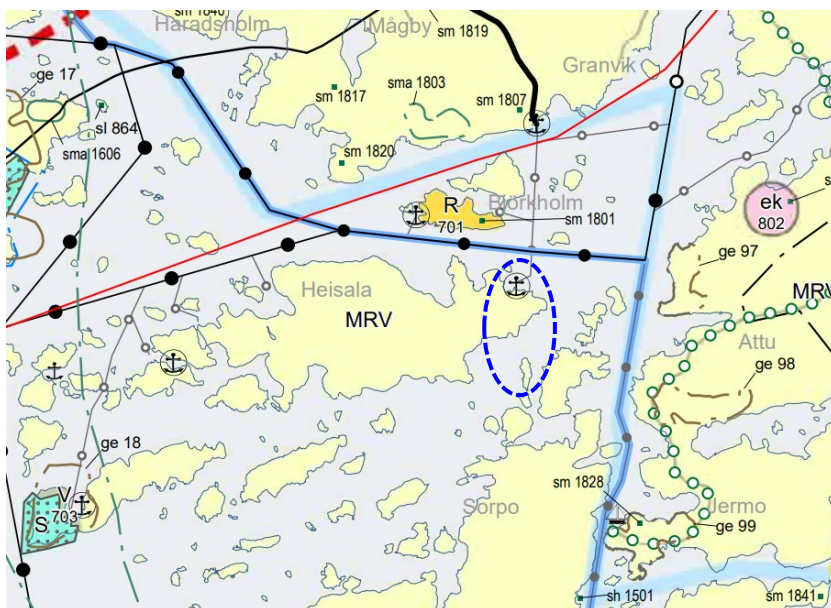
5.2 Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat on vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013. Heisalan saari on osoitettu maa- ja metsätalous-/retkeily- /virkistysalueeksi (MRV), joka on *maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarkoitusta palvelevia toimintoja. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.*

Aluetta koskee suunnittelumääräys: *Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.*

Saaren itäosan pohjoisrannalle on osoitettu yhteysalussatama .

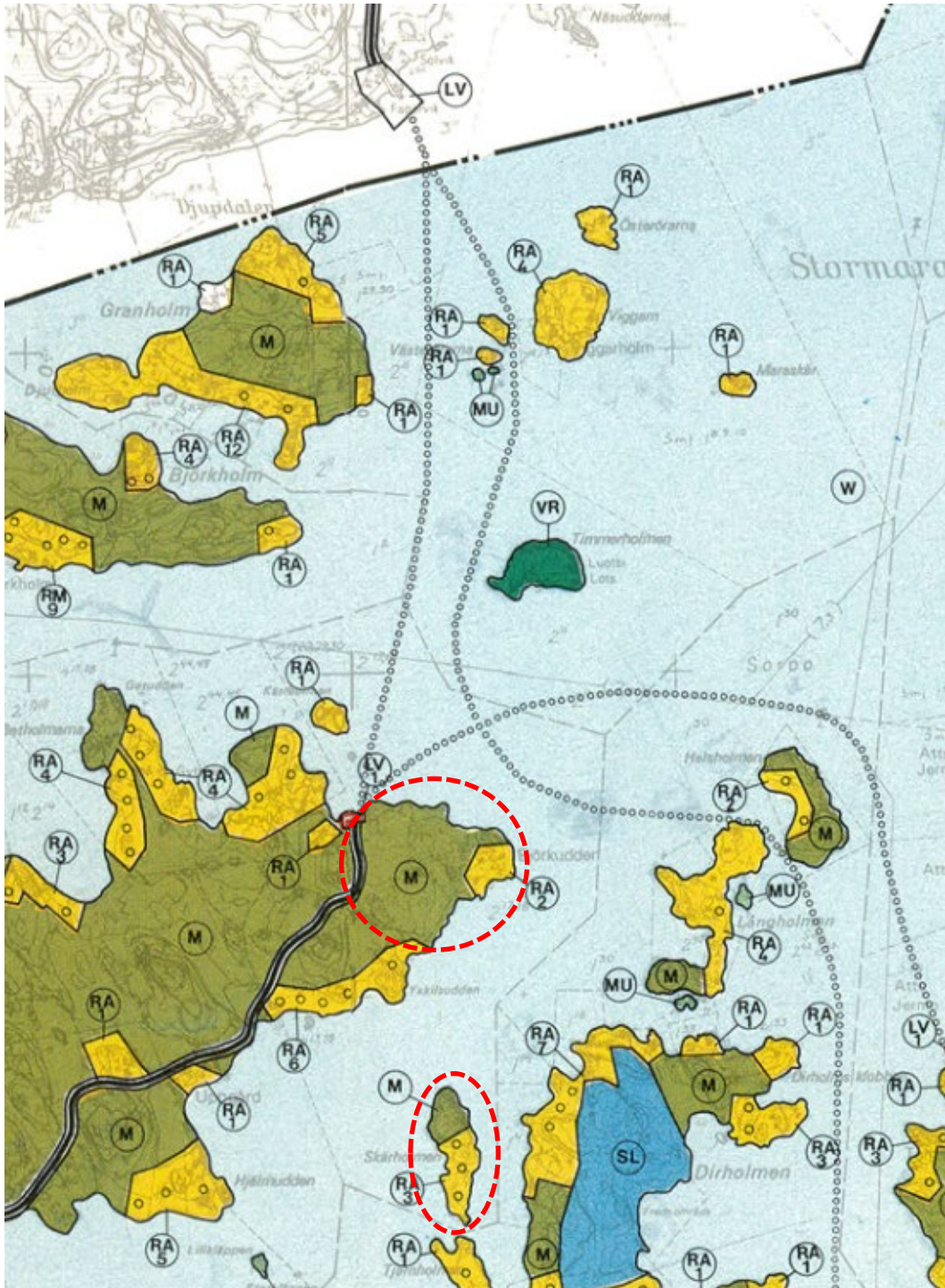
Tuulivoimavaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 9.9.2014. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja Taajamien Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Vaihemaakuntakaavoissa ei ole osoitettu suunnittelualueelle merkintöjä.



Kuva 3. Turunmaan maakuntakaava 2013, Varsinais-Suomen liitto.

5.3 Yleiskaava

Alueelle on laadittu Eteläsaariston ranta-yleiskaava, joka on vahvistettu 27.4.1983. Rantaosayleiskaavassa alue on osoitettu osin loma-asuntoalueeksi, jolla loma-asuntojen sallittu enimmäismäärä on kaksi (RA 2) ja osin maa- ja metsätalousalueeksi (M), jolle ei saa rakentaa loma-asuntoja, rakennusoikeus on kiinteistökohtaisesti siirretty RA- ja RM-alueille. Skärenin saarelle on osoitettu kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa ja maa- ja metsätalousaluetta.



Kuva 4. Ote rantaosayleiskaavasta (Paraisten kaupunki, 1983).

5.4 Ranta-asemakaava

Alueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

5.5 Rakennusjärjestys

Paraisten kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.5.2020.

5.6 Pohjakartta

Alueelle on laadittu maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset täyttävä pohjakartta 1:2000. Kartta on hyväksytty Paraisten kaupungin kaupungingeodeetin viranhaltijapäätöksellä 16.3.2021.

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 tarpeellisesti määrin selvittävät 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

Ranta-asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan maisematarkastelu kaavaselostukseen sekä erillinen luontoselvitys, arkeologinen inventointi ja rakennusinventointi.

Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet

Suomen ympäristökeskuksen oppaan mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus suunnittelualueella on +2,45 m (N2000-korkeusjärjestelmässä), johon lisätään rakennuspaikasta aiheutuvat olosuhdelisät, mm. aaltoiluvara.

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 maanomistajat
- rajanaapurit ja lähialueiden maanomistajat ja asukkaat
- kaupungin asukkaat
- muut alueella toimivat yhdistykset, yhteisöt ja järjestöt
- viranomaiset ja lausunnonantajat: kaupungin eri hallintokunnat, Varsinais-Suomen ELY-keskus (ympäristö ja luonnonvarat, liikenne), Varsinais-Suomen liitto, Turun Museokeskus (Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo) sekä sähkönjakeluyhtiö osallistuvat kaavatyöhön omien toimialojensa osalta.

8 Kaavatyön vaiheet, osallistuminen ja tavoiteaikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) toimitetaan osallisille viranomaisille tiedoksi mahdollisia kommentteja varten ja se on saatavilla kaupungin verkkosivuilla koko kaavatyön ajan. Järjestetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
- Valmisteluvaihe → 9/2021–2/2022
- OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävilläolo → 3/2022: kaupunki kuuluttaa vireilletulosta ja kaavaluonnoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta, kaupunkilaiset ja osalliset voivat esittää mielipiteensä suullisesti tai mielellään kirjallisesti
- Ehdotusvaihe → 6/2022-
- Kaavaehdotuksen nähtävilläolo → 4–5/2023: kaupunki kuuluttaa kaavan ehdotusvaiheen kuulemisesta, kaupunkilaiset ja osalliset voivat esittää muistutuksensa kirjallisesti
- Tarvittaessa järjestetään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu
- Hyväksymisvaihe → 8–9/2023: kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle ranta-asemakaavan hyväksymistä. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös toimitetaan tiedoksi viranomaisille ja niille osallisille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa pyytäneet.

Kaava saa lainvoiman kuulutuksella, mikäli hyväksymispäätöstä koskevia valituksia ei ole jätetty hallinto-oikeuteen 30 vrk:n valitusaikana.

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavakonsulttiin. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan tarvittaessa järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Siitä tiedotetaan erikseen.

9 Tiedottaminen

Kaavan vireilletulosta, kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta sekä lopulta kaavan hyväksymisestä kuulutetaan. 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 Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Kaavan laatija, arkkitehti Johanna Närhi

A-Insinöörit Civil Oy
Puutarhakatu 10, 33210 Tampere
Puh. 040 746 5533
johanna.narhi@ains.fi

Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin

Paraisten kaupunki, Ympäristöosasto
Rantatie 28, 21600 Parainen
Puh. 040 488 5888
heidi.saaristo-levin@parainen.fi

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavissa Paraisten kaupungin ympäristöosastolta tai kaavan laatijalta.