OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

SASTAMALAN KAUPUNKI

SALONNOKAN KOIVUNKYKÄN RANTA-ASEMAKAAVAN LAAJENNUKSEN MUUTOKSEN LAATIMINEN

KIINTEISTÖT SALONIEMI 790-433 2-33 JA KUUSELA790-433-2-34

TYÖNUMERO: 20602594

PÄIVÄYS: 13.10.2022

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti, mielipiteensä asiasta.

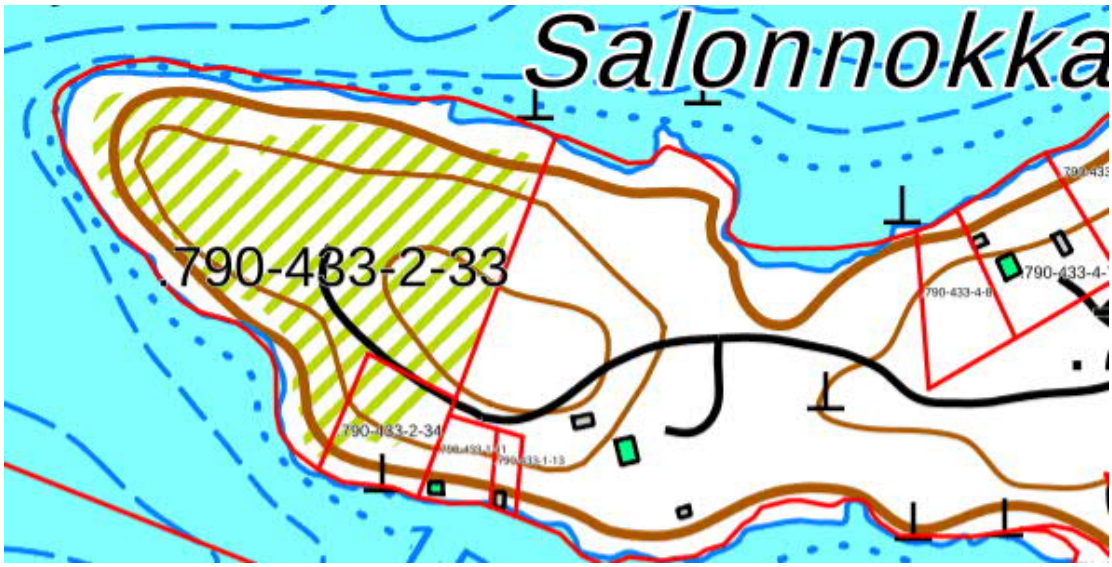
Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittelee Sastamalan kaupungin tilojen Saloniemi 790-433 2-33 ja Kuusela790-433-2-34 ranta-asemakaavan muutoksen laadinnan lähtökohtia, sisältöä ja tavoitteita sekä sisältää suunnitelman siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan maanomistajia, asukkaita ja muita osallisia sekä suunnitelman siitä, mitä kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan.

1 SUUNNITTELUALUE

Kaavan muutoksen alue sijaitsee Kutalan saaren lounaisosassa Salonnokassa noin 13 kilomeriä Sastamalasta koilliseen.

Kuva: Kaava-alueen sijainti (Alue mustalla rajauksella kuvan oikeassa ylänurkassa.).

Kaavan muutos laaditaan Sastamalan kaupungin tiloille Saloniemi 790-433 2-33 ja Kuusela790-433-2-34.



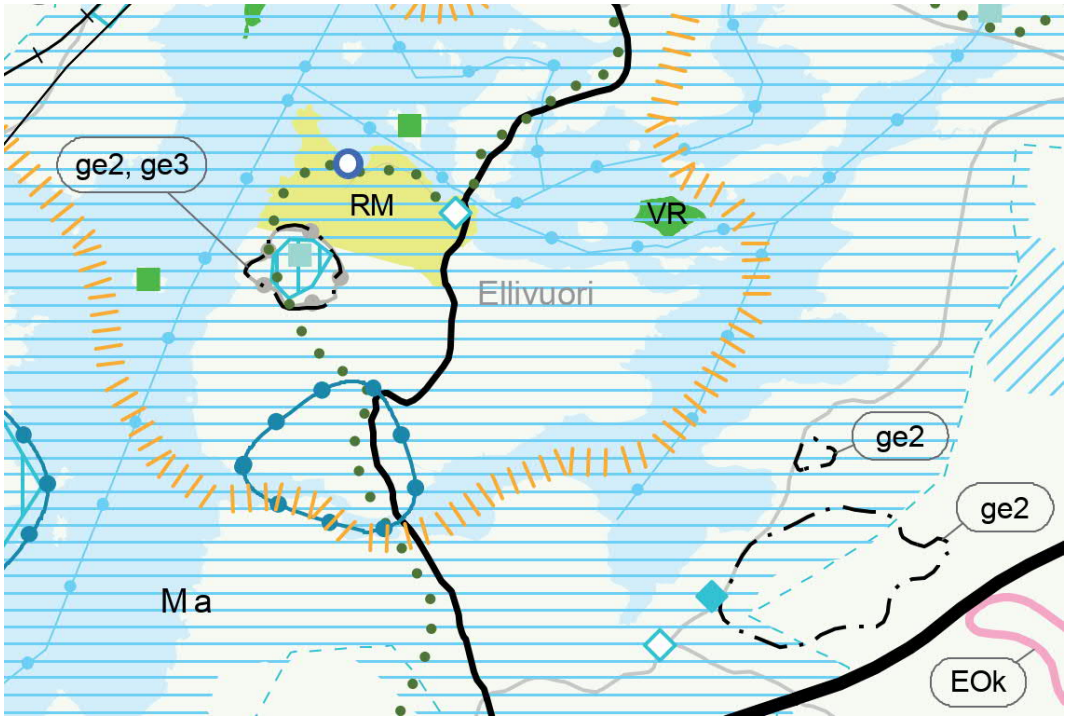
Kuva: Tilojen Saloniemi 790-433 2-33 ja Kuusela 790-433-2-34 alueet.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaavoitus

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta.

Suunnittelualueella tai sen ympäristössä on seuraavat kaavamerkinnät ja -määräykset.

Maaseutualue.

Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

Suunnittelumääräys:
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

mv

Matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät matkailuelinkeinojen, kulttuuri-, luonto- ja maisemamatkailun sekä ulkoilun ja virkistyskäytön kehittämisalueet.

Kehittämissuositus:
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää matkailuelinkeinojen ja yleisen virkistyksen palvelujen sijoittumista alueelle. Erityistä huomiota tulee kiinnittää palveluiden saavutettavuuteen sekä uusien toimintojen yhteensovittamiseen alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Alueella tulee edistää virkistysreittien toteuttamista ja ylläpitoa.

VR

Retkeily- ja ulkoilualue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ja alueeltaan laajat taajamarakenteen ulkopuolella sijaitsevat retkeilyn ja ulkoilun alueet.

Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää.

Suunnittelumääräys:
Alue varataan yleiseen retkeilyyn ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava retkeily- ja ulkoilukäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Ma

Mam

Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam).

Suunnittelumääräys:
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla ”Kulttuurimaisemat”.

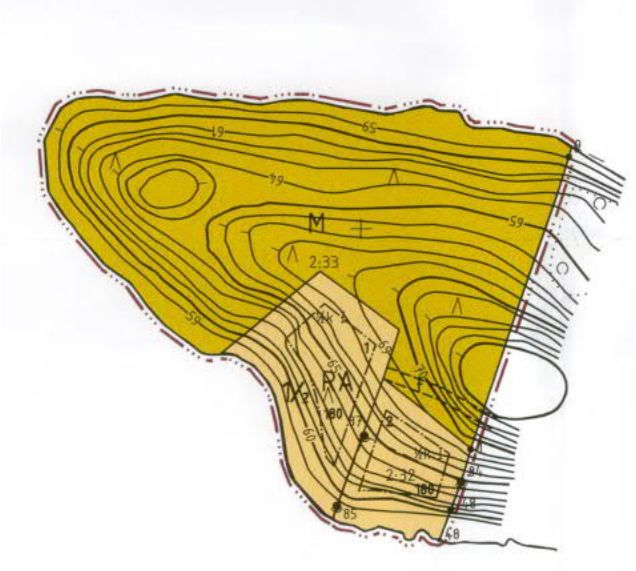
Parhaillaan laaditaan edellä mainittua kaavaa täydentävä vaihemaakuntakaava, jossa keskitytään kahteen teemaan: tukemaan pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa sekä vahvistamaan edellytyksiä kestävälle energiantuotannolle maakunnan alueella. Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.5. – 23.6.2022.

Yleiskaavoitus
Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän ja Sastamalan kaupungin karttapalvelun mukaan suunnittelualueen kiinteistöillä ei ole voimassa yleiskaavaa.

Asemakaavoitus
Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

Ranta-asemakaavoitus
Suunnittelualueelle on laadittu ranta-asemakaava, joka on hyväksytty 21.6.2010.

Ko. voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kaksi loma-asunnon (RA) rakennuspaikka.



Kuva: Voimassa oleva ranta-asemakaava.

2.2 MAANOMISTUS

Kiinteistöjen maanomistajana on yksityiset henkilöt.

2.3 RAKENTAMISTILANNE

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat rakentamattomia.

2.4 POHJAKARTTA

Alueella voimassa olevan 21.6.2010 hyväksytyn ranta-asemakaavan selostuksen mukaan em. ranta-asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 16.3.2009. Kartan on laatinut Kiinteistö ja Mittaus Oy. 5.11.2019 pidetyssä kaupungin edustajien kanssa pidetyssä neuvottelussa kaupungin kaavoitusviranomainen totesi, että kaupungin alueelle laadittua kaavan pohjakarttaa ei ole hyväksytty. Em. kaavoitusviranomaisen mukaan pohjakartan tarkastamisesta ja hyväksymisestä vastaava kaupungin viranomainen en todennut, että karttaa tulee täydentää, jonka jälkeen se voidaan hyväksyä. Kartan täydentämisen maanomistaja voi tilata Sastamalan kaupungin mittausosastolta.

Kaavan laadinnan valmisteluvaiheessa pohjakarttana on käytetty 16.03.2009 hyväksyttyä pohjakarttaa, jonka on hyväksynyt Sastamalan kaupungingeodeetti. Pohjakarttaa on tarkistettu ja täydennetty Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterin kiinteistötiedoilla.

2.5 RAKENNUSJÄRJESTYS

Sastamalan voimassa oleva rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2015.

2.6 LUONTO JA MAASTO

Alue on niemen kärjessä olevaa rinnemaastoa ja kokonaan rakentamatonta metsämaata.

Alue on maastoltaan hyvin kivistä. Alueen puusto on jouduttu hakkaamaan kirjanpainajakuoriaisen vuoksi. Hakkuiden jälkeen myrskyt ovat kaataneet osan jäljelle jääneestä puustosta.

Keväällä 2022 tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

2.7 YHDYSKUNTATEKNIIKKA

Alueella ei ole kunnallista vesijohto- ja viemäriverkkoa.

2.8 LIIKENNE

Alueelle kuljetaan yksityistietä pitkin maantieltä 2501.

2.9 PERUSSELVITYKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoituksen tulee perustua riittäviin selvityksiin. Tärkeimmät suojelualueet ja -kohteet on selvitetty Pirkanmaan maakuntakaavassa. Tämän lisäksi todetaan alueelta aiemmin tehdyt perusselvitykset sekä ympäristöhallinnon ja Museoviraston palveluista saatavat tiedot. Kaavan laadinnan aikana perusselvityksiä (luonto, muinaismuistot, rakennushistoria) täydennetään tarpeen mukaan viranomaislausuntojen perusteella.

Alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan laadinnan aikana on alueelta tehty luontoselvitys vuonna 2006.

Alueelta on tehty luontoarvojen perusselvitys 2022.

2.10 RAKENNUSOIKEUDEN MITOITTAMINEN RANTA-ALUEILLA

Maakuntakaava ei ohjaa loma-asumisen mitoittamista.

Kaavan muutoksen tarkoituksena ei ole osoittaa alueelle lisää rakennuspaikkoja. Kaavan laadinnan aloitusvaiheessa selvitetään kaupungin kanta mitoitukseen liittyen. Asiaa on selvitetty maanomistajan, kaupungin kaavoitusviranomaisen ja kaavan laatijan kesken 5.11.2019 pidetyssä neuvottelussa sekä maanomistajan, kaupungin kaavoitusviranomaisen, ELY -keskuksen viranomaisten ja kaavan laatijan kesken 8.9.2021 pidetyssä neuvottelussa.

Suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asemakaavan selostuksessa ei kerrota loma-asumisen mitoitusnormeja, mitoitusperusteita tai laskennallista rantarakennusoikeutta. Kaavassa on osoitettu suunnittelualueelle yhteensä kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa. Selostuksen mukaan voimassa olevan kaavan itäpuolelle on laadittu ranta-asemakaava, jonka mitoitusta on ilmeisesti käytetty mitoitusperusteena.

Vuonna 1994 laaditussa Salonnokan ja Koivunkylän rantakaavassa on käytetty loma-asumisen mitoitusnormia 7 lay/km.

Mitoitusrantaviiva
Rantaviivan määrä lasketaan ns. mitoitusrantaviivan perusteella. Mitoitusrantaviiva mitataan 50 metrin murtoviivalla. Tällä menettelyllä rannan pienmuodoista sekä osa erittäin kapeista niemistä ja lahdista karsiutuu pois. Näistä ei siten muodostu mitoitusrantaviivaa yhtä paljon kuin suorasta rantaviivasta.

Mitoitusrantaviivan laskennassa käytetään seuraavia alennuskertoimia:

- niemen, kannaksen tai saaren leveys alle 50 m, ei mitoitusrantaviivaa (kerroin 0)
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 50-100 m, alennuskerroin 0.5
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 100-150 m, alennuskerroin 0.75
- alle 100 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0.25
- 100-200 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0.5
- 200-300 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0.75

Em. periaattein laskettuna kaava-alueen kiinteistöillä on mitoitusrantaviivaa yhteensä 0,42 kilometriä.

Kantatilatarkastelu
Yleisten rantojen maankäytön suunnitteluperiaatteiden mukaan rantarakennusoikeus lasketaan kiinteistöittäin ns. kantatilaperiaatteella. Vuoden 1969 (19.09.1969) jälkeen kantatilasta muodostetut rantarakennuspaikat vievät kantatilan jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Vuotta 1969 käytetään ns. kantatilavuotena, koska silloin tuli rakennuslakiin ranta-asemakaavoitusta koskevat säännökset.

Em. kantatilatarkastelu ajankohdan mukaan kiinteistöjen Saloniemi 790-433-2-33 ja Kuusela 790-433-2-34 kantatila on 15.11.1915 rekisteröity kiinteistö Saloniemi 912-441-2-6 (x). Ko. kantatilasta on muodostettu seuraavat voimassa olevat kiinteistöt:

- Saloniemi 790-433-2-33 (rekisteröity 01.01.2009)
- Kuusela 790-433-2-34 (rekisteröity 18.06.2013)

Rantarakennusoikeus
Em. loma-asumisen mitoitusnormia (7 lay/km) käyttäen kaava-alueen kiinteistöjen rantarakennusoikeus yhteensä on 2,94 loma-asuntoyksikköä eli yleisen pyöristyssäännön mukaan kolme (3) loma-asuntoyksikköä.

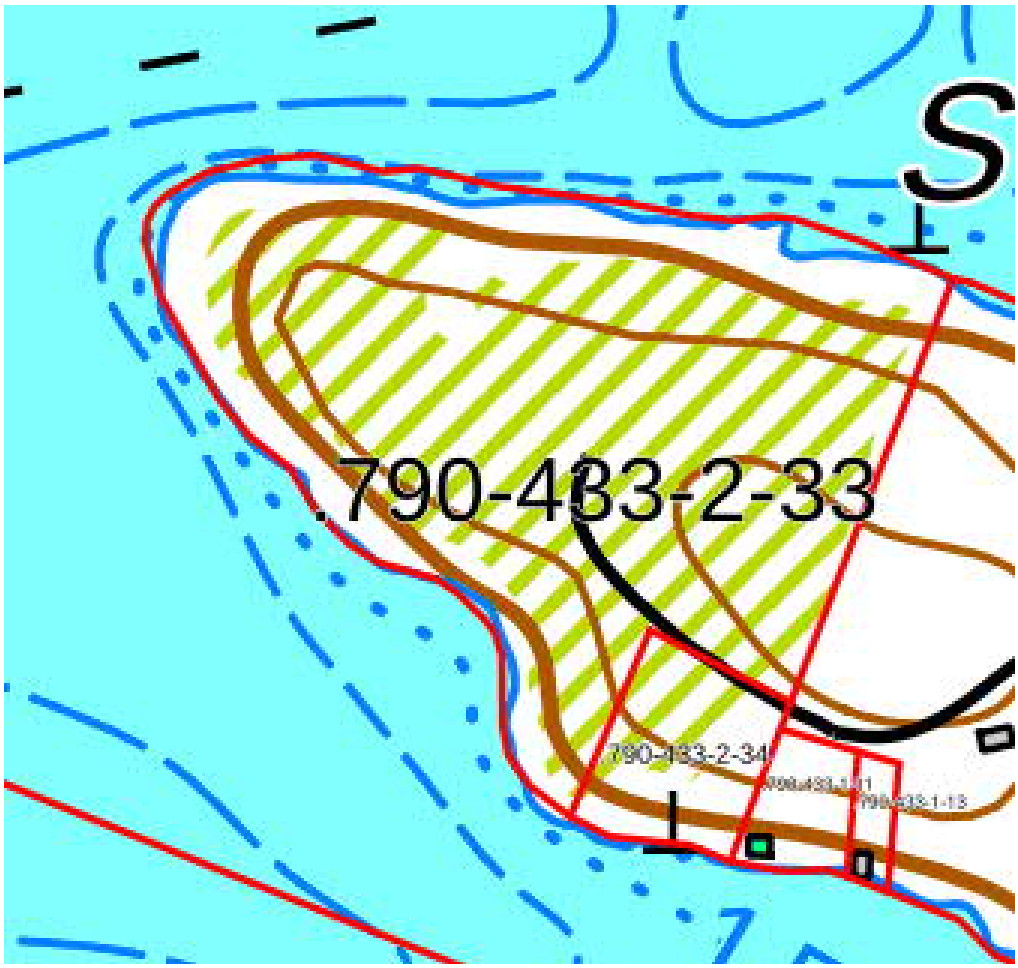
Muutettavan ranta-asemakaavan selostuksessa todetaan, että ”Maanomistajien tavoitteena oli alun perin saada 3 uutta tonttia kyseiselle alueelle. Ympäristökeskuksen ja kaupungin esitysten perusteella on päädytty kahteen uuteen tonttiin”. Nyt laadittava kaavan muutos perustuu muutettavan (voimassa olevan kaavan) ratkaisuun.

2.11 MUUT LÄHTÖKOHDAT

Maanomistaja on yrittänyt hakea poikkeamislupaa, jolla kaavan mukainen rakennuspaikka olisi rakennettu kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle. Kaupungin kanta on ollut, että rakennuspaikan siirtäminen tulee ratkaista kaavan muutoksella.

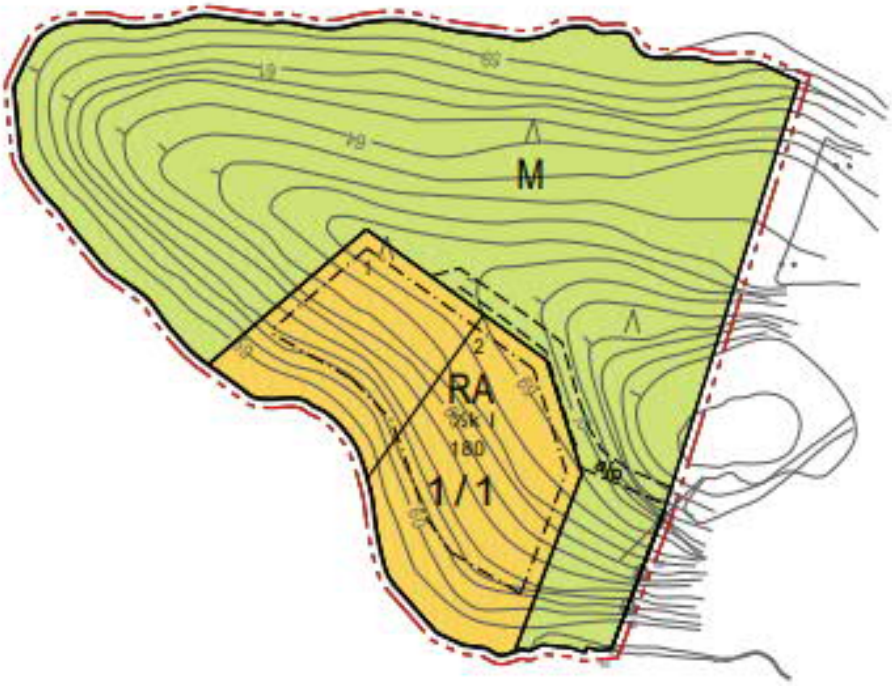
3 TAVOITTEET

Maanomistajan tavoitteena on siirtää muutettavan kaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka kiinteistöltä Kuusela790-433-2-34 kiinteistölle Saloniemi 790-433 2-33 rakentamisen, rannanlaadun ja naapurikiinteistöjen rakennuspaikkojen kannalta peremmin verrattuna voimassa olevaan ranta-asemakaavaan.



Kuva: Tilojen Saloniemi 790-433 2-33 ja Kuusela 790-433-2-34 alueet.

Maanomistajan tavoitteiden pohjalta on pidetty 8.9.2021 työneuvottelu maanomistajan, kaupungin kaavoitusviranomaisen, ELY -keskuksen viranomaisten ja kaavan laatijan kesken liittyen mm. rakennuspaikkojen sijoitteluun. Neuvottelun jälkeen ja sen perusteella maanomistaja on toimittanut kaupungille kommentoitavaksi alla olevan kuvan mukaisen alustavan luonnoksen rakennuspaikkojen sijainnista.



Kuva: Maaomistajan esitys rakennuspaikkojen sijoittelusta.

Esitys rakennuspaikkojen sijoittelusta perustuu seuraaviin asioihin:

- Kiinteistön 790-433-2-34 rakennuspaikan vieressä (itäpuolella) olevalla kiinteistöllä 790-433-1-11 on loma-asunnon rakennuspaikka (kuva alla). Rakennuspaikan rakennukset ovat lähellä rantaa. Maaston korkeussuhteet ja kaavan mukainen rakennusala huomioiden siirrettävälle rakennuspaikalle (kiinteistö 790-433-2-34) rakennettaessa aiheutuisi haittaa huomattavasti alempana olevalle naapurille. Rakennuspaikan siirtäminen poistaa nykyisen kaavan mukaisen rakentamisen haitalliset vaikutukset naapuritilan rakennuspaikalle.

Kuva: Kiinteistön 790-433-1-11 rakennukset ovat lähellä rantaa. Kiinteistölle 790-433-2-34 voimassa olevan kaavan mukaisesti rakennettaessa rakennukset tulisivat huomattavasti korkeammalle aiheuttaen haittaa naapurille.

- Kiinteistön 790-433-2-34 voimassa olevan kaavan mukaisen siirrettävän rakennuspaikan alue on kalliomaata. Rakennuspaikan vesihuoltoratkaisujen kannalta katsottuna ehdotettu uusi kaavaratkaisu on parempi.
- Em. siirrettävän rakennuspaikan edustalla ranta-alue on matalaa ja umpeutuu kokonaan kuivana kesäaikana. Esitetty kaavaratkaisu on rakennuspaikkojen rannan laadun osalta loma-asumisen ja vesistön kannalta parempi.

- Esitetyn kaavaratkaisun mukaisten rakennuspaikkojen maapohja on rakentamisen kannalta parempi kuin siirrettävällä rakennuspaikalla.
- Esitetyssä ratkaisussa on huomioitu yhtenäisen vapaan rannan muodostuminen.
- Kiinteistöllä 790-433-2-34 oleva puusto on huomioitu niin, että se jää suojapuustoksi naapurikiinteistön rakennuspaikalle, jolla rakennukset sijaitsevat matalassa maastossa.

4 LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Kaavan muutos laaditaan yhteistyössä kaupungin kaavoitus- ja rakennuslupaviranomaisen kanssa maanomistajan tavoitteiden ja suunnitelmien mukaisesti. Tällöin alueen kokonaisuus, luonto ja maisemalliset arvot tulee parhaiten huomioitua.

5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan suunnitelmasta aiheutuvat
- taloudelliset vaikutukset
- liikenteelliset vaikutukset
- ympäristövaikutukset (luonto, maisema, maaperä, vesialueet)

6 OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat
- kaavoitettavan alueen maanomistajat
- lähialueiden maanomistajat

Kaupungin hallintokunnat ja viranhaltijat

Viranomaiset:
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueiden käyttö, luonnonsuojelu, liikenne)
- Pirkanmaan liitto (maakuntakaavoitus)
- Pirkanmaan maakuntamuseo

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa.

7 TYÖVAIHEET, OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

7.1 ALOITUS

- Kaavan laadintaan liittyvä alustava selvitys on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta syyskuussa 2019.
- Kaavan laadintaan liittyvä alustavaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) on koottu suunnittelualueen lähtökohdat ja lähtötiedot kaupungille tiedottamista varten. Selvitysaineisto (OAS) on toimitettu kaupungin kaavoitusviranomaiselle tiedoksi ja kannanottoa varten. Aineiston perusteella pidettiin 5.11.2019 neuvottelu maanomistajan, kaupungin kaavoitusviranomaisen ja kaavan laatijan kesken.

7.2 LUONNOSVAIHE

- Alustava kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistuivat 27.5.2020. Aineiston perusteella pidettiin työneuvottelu 8.9.2021 maanomistajan, kaupungin kaavoitusviranomaisen, ELY -keskuksen viranomaisten ja kaavan laatijan kesken. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 16.8.2022.
- Kaupungin ympäristölautakunta päätti kaavan vireille tulosta 27.9.2022 § 81.
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet -sivuilla 29.9.2022.
- Kaavaluonnos valmistui 10.10.2022.
- Maanomistaja hyväksyi kaavaluonnoksen.
- Kaupungin ympäristölautakunta käsitteli kaavaluonnosta __.__.2022 § __.
- Ns. laatimisvaiheen kuuleminen (MRL 62 §) hoidettiin asettamalla kaavaluonnos nähtäville __.__. – __.__.2020 väliseksi ajaksi.
- Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot

7.3 EHDOTUSVAIHE

- Ympäristölautakunta päätti asettaa kaavan virallisesti nähtäville __.__.2022, § ___.
- Tarvittavat lausuntopyynnöt.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä _.__. - __.__.2023.
- Ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti esittää kunnanhallitukselle ranta-asemakaavan muutoksen hyväksymistä __.__.2023 (§ __).

7.4 HYVÄKSYMINEN

- Sastamala kaupunginhallitus hyväksyi ranta-asemakaavan muutoksen __.__.2023 (§ __).
- Sastamalan kaupunginvaltuusto hyväksyi ranta-asemakaavan muutoksen __.__.2023 (§ __).

Turussa 18.10.2019, 4.2.2020, 16.8.2022, 10.10.2022
Sweco Infra & Rail Oy

Petri Hautala
maanmittausinsinööri