
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

MASKUN KUNTA

ASKAISTEN YLEISKAAVAN MUUTOS

KIINTEISTÖT: Isojärvi 481-522-2-24 Rauhoitusalue 481-522-876-3, Palmuranta 481-522-2-25,
Honkaranta 481-522-2-1, Tontinpää 481-522-2-31

TYÖNUMERO: 20601953

PÄIVÄYS: 26.9.2022

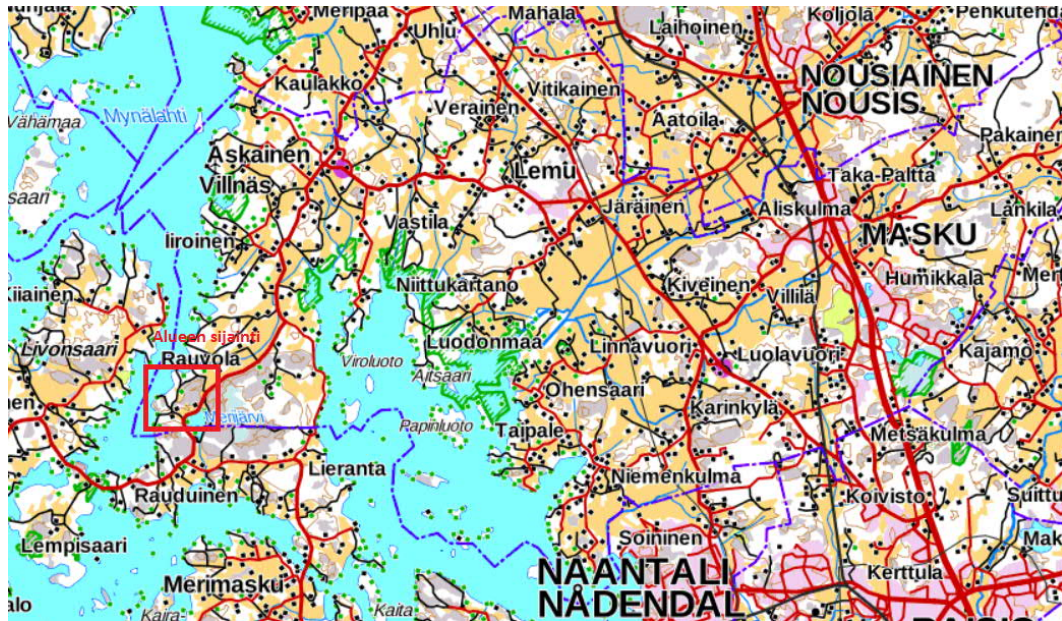
Sweco Infra & Rail Oy

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Yleiskaavan muutos laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 42 §:n mukaiseksi oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi.

1 SUUNNITTELUALUE

Yleiskaavan muutoksen alue sijaitsee Maskun kunnassa, noin kuusi kilometriä Askaisten taajamasta etelään, Livonsaaren itäpuolella, Tontinpäässä.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti (Alue punaisella kuvan vasemmassa reunassa).

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

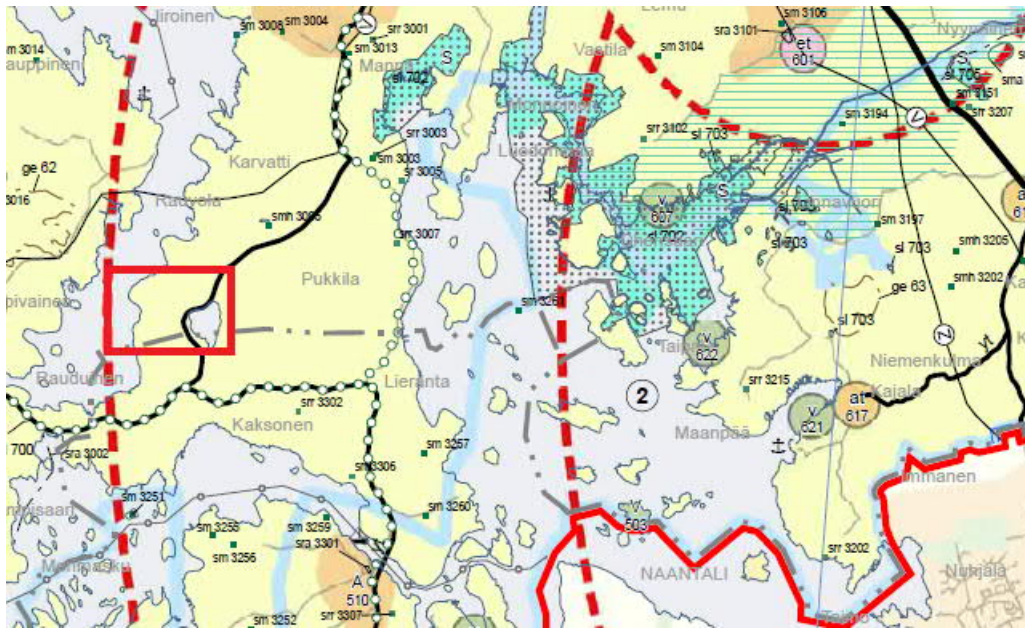
2.1 KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaavoitus

Ympäristöministeriö on vahvistanut Varsinais-Suomen maakuntakaavan 20.3.2013.

Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalous- /retkeily /virkistysalueena (MRV).

Kaava-alue on maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituksen osa-alueella 1, jolla rantarakentamisen mitoitusnormi on 7-10 lay/km ja muuhun kuin loma-asutukseen osoitettavan rannan määrä 40%.



Kuva 2: Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta

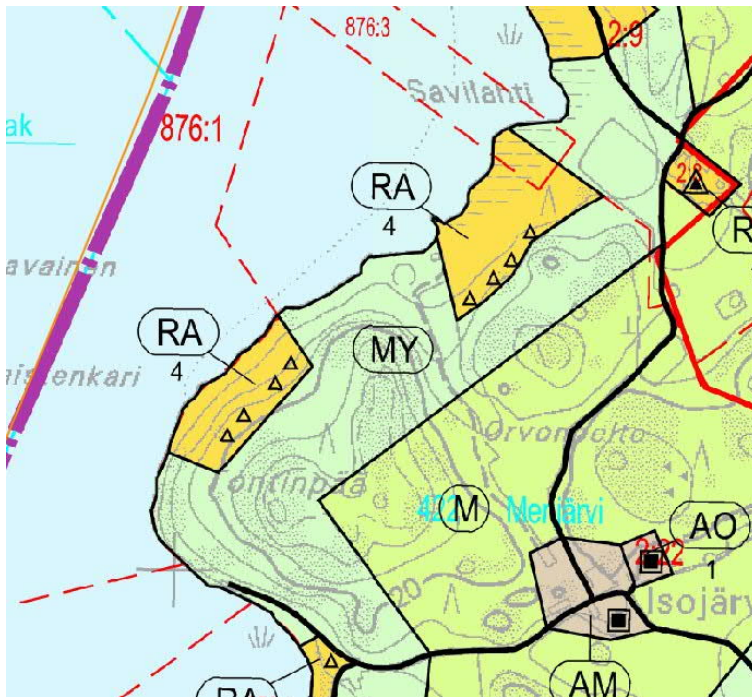
Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan 11.6.2018. Maakuntahallitus määräsi 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka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

Suunnittelualueella on voimassa maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja varojen vaihemaakuntakaava, jonka maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Tässä maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalous- /retkeily /virkistysalueena (MRV).

Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 29.3.2004 hyväksytty Askaisten yleiskaava.

Voimassa oleva yleiskaava perustuu ranta-alueiden osalta 29.4.1991 hyväksyttyyn ja 2.11.1992 lääninhallituksen vahvistamaan Askaisten rantayleiskaavaan.



Kuva 3: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Asemakaavoitus

Kaava-alueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

Ranta-asemakaavoitus

Kaava-alueelle ei ole laadittu ranta-asemakaavaa.

2.2 MAANOMISTUS

Kaavan muutos on lähtenyt liikkeelle kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 maanomistajan aloitteesta. Kiinteistön omistaa yksityinen maanomistaja.

Em. kiinteistön kaavan muutoksen myötä on tarkoituksenmukaista muuttaa voimassa olevan kaavan rakennuspaikkojen ulottuvuuksia vastaamaan nykyistä kiinteistöjakoa ja maanomistusta. Tämän perusteella kaavan muutos koskee em. kiinteistön lisäksi seuraavia kiinteistöjä:

- Rauhoitusalue 481-522-876-3, yhteinen vesialue
- Palmuranta 481-522-2-25, yksityinen maanomistaja
- Honkaranta 481-522-2-1, yksityinen maanomistaja
- Tontinpää 481-522-2-31, yksityinen maanomistaja

2.3 RAKENTAMISTILANNE

Kaavan muutosalueen osalta kiinteistö Isojärvi 481-522-2-24 on rakentamaton. Kiinteistöllä Palmuranta 481-522-2-25 on loma-asunto.

2.4 TEHDYT PERUSSELVITYKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoituksen tulee perustua riittäviin selvityksiin. Tärkeimmät suojelualueet ja -kohteet on selvitetty Varsinais-Suomen maakuntakaavassa. Tämän lisäksi yleiskaavan muutos perustuu muutettavan kaavan laadinnan aikana tehtyihin perusselvityksiin sekä ympäristöhallinnon ja Museoviraston palveluista saataviin tietoi-

hin. Kaavan muutoksen laadinnan aikana perusselvityksiä (luonto, muinaismuistot, rakennushistoria) täydennetään tarpeen mukaan viranomaislausuntojen perusteella. Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella on pyydetty asiantuntijalausunto alueen luontoarvoihin liittyen.

2.5 RAKENNUSOIKEUDEN MITOITTAMINEN RANTA-ALUEILLA

Kaavan muutoksen rantarakennusoikeuden mitoitus perustuu Askaisten yleiskaavan mitoitukseen.

Alueella voimassa olevassa Askaisten yleiskaavassa kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 RA-alue ulottuu kiinteistölle 481-522-876-3. Kaavan muutoksen laadinnan aikana selvitetään muutettavan kaavan mukainen em. kiinteistöjen rantarakennusoikeuden määrä, jotta saadaan selville kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 siirrettävien rakennuspaikkojen määrä.

2.6 MUUT LÄHTÖKOHDAT

Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä osoitetaan alueella voimassa olevan Askaisten yleiskaavan mukaisesti tai Maskun kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Asiasta sovitaan kunnan kanssa kaavan laadinnan alussa.

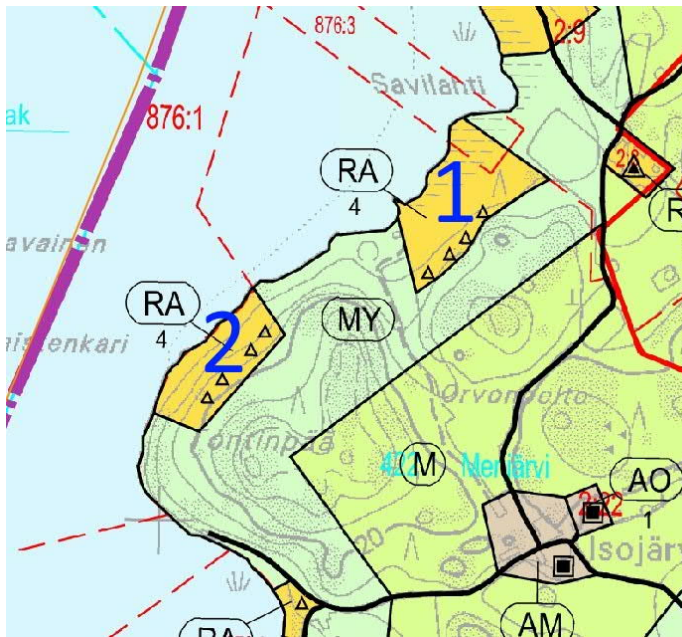
3 ALUSTAVAT TAVOITTEET

Tehtävänä on laatia kiinteistölle Isojärvi 481-522-2-24 Askaisten yleiskaavan muutos. Alueella on voimassa 29.3.2004 hyväksytty Askaisten yleiskaava.

Kaavan muutoksen alustavat tavoitteet kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 osalta ovat seuraavat:

1. Siirtää kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 alueella voimassa olevan Askaisten yleiskaavan mukaisia rakennuspaikkoja (4 rakennuspaikkaa) paremmin loma-asumiseen soveltuvalla rannanosalla.
2. Osoittaa em. siirrettävät voimassa olevan kaavan mukaiset loma-asunnon rakennuspaikat kaavan muutoksessa pysyvän asumisen rakennuspaikoina.

Alla olevassa kuvassa on osoitettu tavoitteen mukaiset em. voimassa olevan kaavan siirrettävien rakennuspaikkojen alue sinisellä numerolla 1. Sinisellä numerolla 2 on osoitettu RA -alue, jonka yhteyteen (samaan kokonaisuuteen) rakennuspaikat siirretään. Kaavaluonnosta muutettiin ehdotusvaiheessa niin, että kiinteistön 481-522-2-25 tieyhteyttä ei tarvitse muuttaa siirrettävien rakennuspaikkojen vuoksi.



Alueella voimassa olevassa Askaisten yleiskaavassa kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 RA -alue ulottuu kiinteistölle 481-522-876-3. Kaavan muutoksen laadinnan aikana selvitetään muutettavan kaavan mukainen em. kiinteistöjen rantarakennusoikeuden määrä, jotta saadaan selville kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 siirrettävien rakennuspaikkojen määrä.

Kaavan muutoksen rantarakennusoikeuden mitoitus perustuu Askaisten yleiskaavan mitoitukseen.

Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä osoitetaan alueella voimassa olevan Askaisten yleiskaavan mukaisesti tai Maskun kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Asiasta sovitaan kunnan kanssa kaavan laadinnan alussa.

Rakennuspaikat osoitetaan vapaan rannan muodostuminen huomioiden.

Kiinteistön Isojärvi 481-522-2-24 naapurikiinteistöjen osalta on tarkoituksen mukaista tarkistaa kiinteistöjen rakennuspaikkojen ulottuvuudet voimassa olevan kiinteistöjaon mukaisesti.

4 LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Erilaisia luonnosvaihtoehtoja ei laadita kaava-alueen suppeudesta ja kaavan tavoitteista johtuen. Kaavan muutos laaditaan yhteistyössä kunnan 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

Kunnan hallintokunnat:

- rakennustarkastaja
- tarvittavat lautakunnat

Viranomaiset

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueiden käyttö, luonnonsuojelu)
- Varsinais-Suomen liitto (maakuntakaavoitus)
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa.

7 TYÖVAIHEET, OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

7.1 ALOITUSVAIHE

- Alustava kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistuivat elokuussa 2018.
- Maanomistaja toimitti kuntaan em. OAS:n sekä hakemuksen yleiskaavan muutoksen laatimisen käynnistämisestä.
- Maskun kunnanhallitus käsitteli 29.10.2018 (§ 228) em. hakemuksen ja OAS:n. Kunnanhallitus päätti käynnistää kaavan muutoksen laadinnan.

7.2 LUONNOSVAIHE

- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistuivat 6.4.2021
- MRL 63 §:n mukainen kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kunnan tiedotuslehti Maskulaisessa ja Vakka-Suomen Sanomissa __. __. 2021 sekä kunnan ilmoitustaululla ja kunnan nettisivuilla __. __. 2021
- Asemakaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetettiin nähtäville 24.6.2021 - 9.8.2021 väliseksi ajaksi (MRL 62 §; MRA 30 §).
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot
- Lausuntoihin ja mielipiteisiin laadittiin vastineet ja ne on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

7.3 EHDOTUSVAIHE

- Kaavaehdotus valmistui 13.9.2022.
- Kaavaehdotus asetetaan nähtäville.
- Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §).
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot.
- Mahdollisiin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet, joiden perusteella kaavaa tarkistetaan tarvittaessa.

7.4 HYVÄKSYMINEN

- Kunnanhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja esittää kunnanvaltuustolle yleiskaavan muutoksen hyväksymistä.
- Kunnanvaltuusto hyväksyy yleiskaavan muutoksen.
- Kunta kuuluttaa kaavan voimaantulon.

8 LISÄTIEDOT

Lisätietoja yleiskaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat:

Maskun kunta:

Kunnanjohtaja Arto Oikarinen
puhelin: 044 7388 300
Tekninen johtaja Jukka Niemeläinen
puhelin: 044 7388 231
osoite: Keskuskaari 3, 21250 Masku
sähköposti: etunimi.sukunimi@masku.fi

Kaavan laativa konsultti:
Sweco Infra & Rail Oy
Maanmittausinsinööri Petri Hautala
puhelin 010 2414 407
sähköposti petri.hautala@sweco.fi
osoite Lemminkäisenkatu 34, 20520 Turku

Turussa 6.4.2021, tark. 30.8.2022
Sweco Infra & Rail Oy

Petri Hautala
maanmittausinsinööri

Maria Kirveslahti
Insinööri (AMK)