

Vastaanottaja
Maskun kunta

Asiakirjatyyppi
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päivämäärä
3.2.2016
päivitetty 2.3.2016
16.6.2016 (aikataulu)
10.8.2016 (kaavaluonnosvaihe)

MASKUN KUNTA

KANTA-MASKUN JA LEMUN RANTAOSAYLEISKAAVA



Tarkastus 3.2.2016
Päivämäärä 3.2.2016
Laatija Minna Lehtonen
Tarkastaja Elina Saine
Hyväksyjä Elina Saine
Kuvaus Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Viite 1510023545

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (MRL 9 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritetty maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti: "Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä." Tarkoituksena on kertoa, miksi kaavaa laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.2.2016 pidetään MRL:n 63 §:ssä säädetyllä tavalla nähtävillä 4.2.2016 alkaen koko kaavoitusprosessin ajan Maskun kunnanvirastossa ja kunnan internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitykset:

3.2.2016 Vireilletulo
2.3.2016 (tarkennuksia kohtiin 3.1, 3.2 ja 3.3, 5 ja 6.)
16.6.2016 Aikataulun päivitys
10.8.2016 Kaavan luonnosvaihe

SISÄLTÖ

1.	SUUNNITTELUN KOHDE JA TAVOITTEET	3
1.1	Suunnittelualueen sijainti ja laajuus	3
1.2	Suunnittelutehtävä ja tavoite	3
2.	YHTEYSHENKILÖT	5
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	6
3.2	Maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavoitukselle asettamat vaatimukset	7
3.3	Kaavatilanne	8
3.3.1	Maakuntakaava	8
3.3.2	Yleiskaava	11
3.3.3	Asemakaava ja muut aluetta koskevat suunnitelmat	11
3.3.4	Rakennusjärjestys	12
3.3.5	Maanomistus	12
3.3.6	Aluetta koskevat muut selvitykset ja suunnitelmat	12
4.	Ranta-alueen rantarakennusoikeuden mitoitus	12
5.	ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET JA ARVIOINTIMENETELMÄT	12
6.	OSALLISET JA ASIANTUNTIJATAHOT	13
7.	OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	13
7.1	Osallistumismenettely lain mukaan	13
7.2	Miten yksityinen maanomistaja parhaiten osallistuu?	14
7.2.1	Valmisteluvaiheen (kaavan luonnosvaihe) kuuleminen ja esittelytilaisuus	14
7.2.2	Ehdotusvaiheen kuuleminen ja esittelytilaisuus	14
7.2.3	Muu yhteydenpito	14
8.	KAAVOITUKSEN KUSTANNUKSET	14
9.	HANKKEEN AIKATAULU	15

1. SUUNNITTELUN KOHDE JA TAVOITTEET

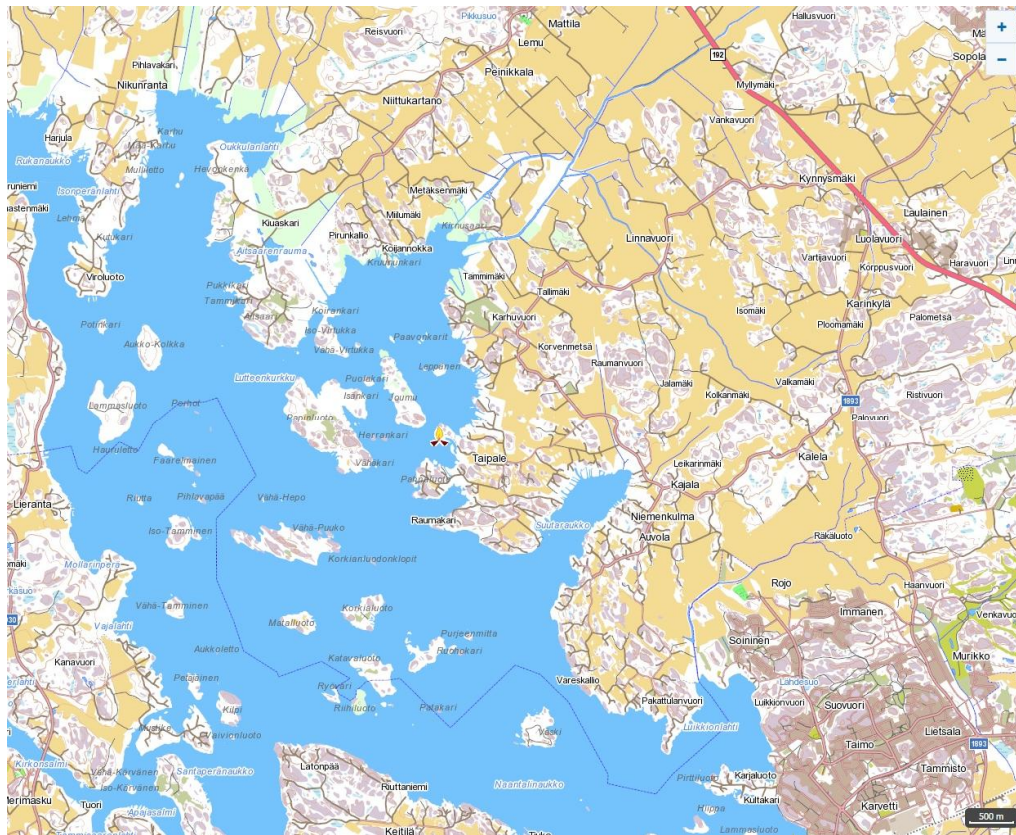
1.1 Suunnittelualan sijainti ja laajuus

Rantaosayleiskaavan laadinta kohdistuu Maskun kunnan vielä kaavoittamattomille ranta-alueille. Suunnittelualue koostuu Lemun ja Kanta-Maskun rannoista ja alueella sijaitsevista saarista.

Suunnittelukohteen sijainti suhteessa ympäröiviin alueisiin ilmenee kuvasta 1.

Suunnittelualan laajuus on noin 35 km². Suunnittelualue koostuu Maskun kunnan ranta-alueista sekä vesialueilla olevista saarista.

Alue rajautuu etelässä Naantalın kaupunkiin ja pohjoisessa entisen Askaisten kunnan rajaan. Alue koostuu suureksi osaksi alavista merenrannoista ja peltolohkoista, joita pilkkovat kallioiset metsäsaarekkeet. Rantojen tuntumassa on maaseutumaista kyläasutusta sekä varsin runsaasti loma-asutusta.



Kuva 1. Ote suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä (lähde: Eniro – maasto).

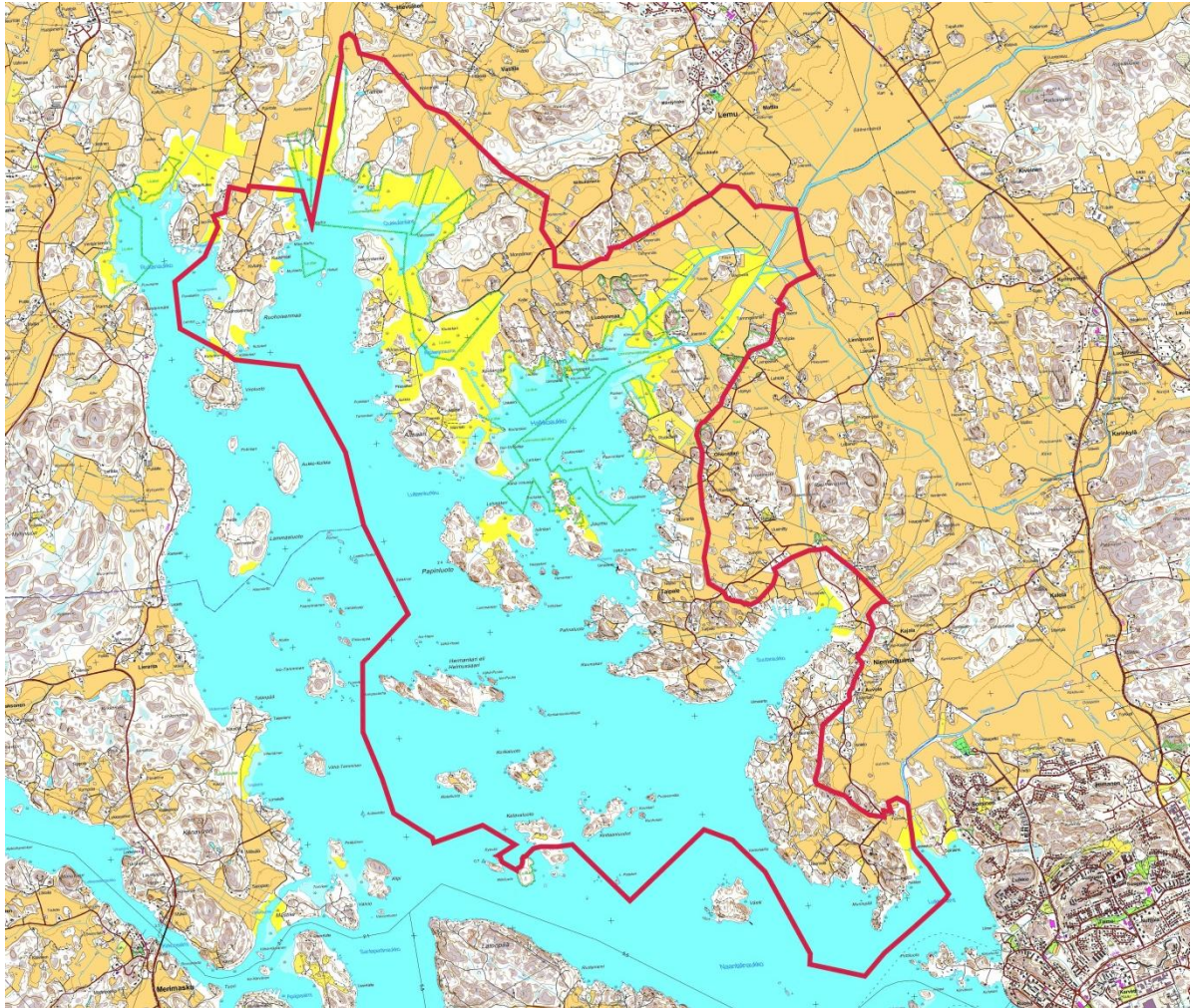
1.2 Suunnittelutehtävä ja tavoite

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavalla on tarkoitus ohjata rantojen maankäyttöä ja rakentamista MRL 72 §:n mukaisesti niin, että rakennuslupia voidaan myöntää suoraan rantaosayleiskaavan perusteella.

Maskun kunta on asettanut rantaosayleiskaavan laadinnalle seuraavat tavoitteet:

- keskeisenä tavoitteena on rakennuslupakäsittelyn helpottaminen ja poikkeamislupien tarpeen vähentäminen
- selvitetään kantakiinteistöjen enimmäisrakennusoikeus mitoitusrantaviivan ja kantatilojen nykyisen rakentamistilanteen perusteella
- määritetään kiinteistökohtainen rantarakennusoikeus kantatilaperiaatteella ja kunnan hyväksymien mitoitusnormien mukaisesti
- osoitetaan selvityksiin perustuen uusia rantarakennuspaikkoja (oma- ja yhteisrantaiset)
- osoitetaan uusia kuivan maan rakennuspaikkoja rantarakennusoikeuden perusteella

- osoitetaan rakennetut rakennuspaikat pääasiassa nykyisen käyttötarkoituksensa tai myönnetyn luvan mukaisesti
- tarkennetaan maakuntakaavan aluevaraukset, merkinnät ja määräykset yleiskaavatasoisiksi ottaen huomioon paikalliset erityispiirteet
- otetaan huomioon luonnon ja rakennetun ympäristön suojelutarpeet valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan sisältöön perustuen
- osoitetaan muut maankäyttöä ohjaavat aluevaraukset ja määräykset selvityksiin ja tavoitteisiin perustuen.



Kuva 2. Suunnittelualueen tarkempi rajaus.

2. YHTEYSHENKILÖT

Osayleiskaava laaditaan yhteistyönä Maskun kunnan (kaavoittava viranomainen ja työn tilaaja) ja Ramboll Finland Oy:n (kaavan laatija) kesken.

TILAAJA:

Maskun kunta

Maskun kunta
Keskuskaari 3
21250 Masku
Puh. +358 2 4388 200

Maankäyttöinsinööri
Jukka Niemeläinen
p. 02 4388 231
sähköposti: jukka.niemelainen@masku.fi

KAAVAN LAATIJA (konsultti):

Ramboll Finland Oy
Kaavoitus ja maankäyttö

Ramboll Finland Oy
Pakkahuoneenaukio 2
PL 718
33101 Tampere

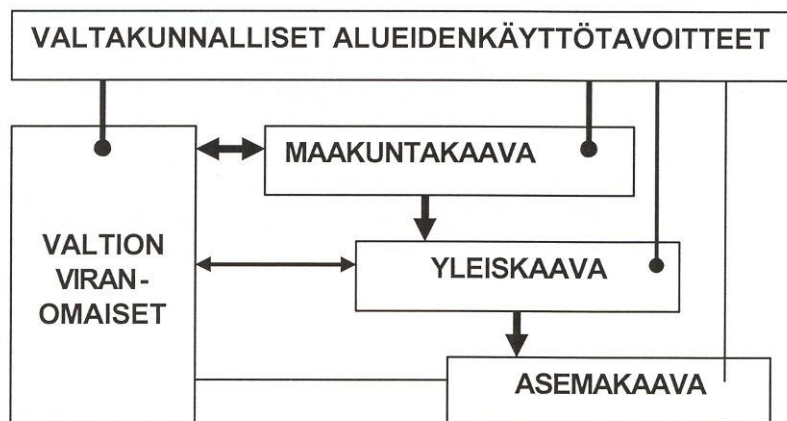
Minna Lehtonen
suunnittelija
p. 050 372 8523
minna.lehtonen@ramboll.fi

Elina Saine
projektipäällikkö
p. 050 412 3188
elina.saine@ramboll.fi

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Yleiskaavoitustyötä ohjaavat aina ylempi kaavataso eli maakuntakaava, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat siis oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.



Kuva 3. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet osana maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa asetetaan maamme alueidenkäytölle pitkän aikavälin linjaukset ja tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat.

Tässä osayleiskaavassa on erityisesti huomioitava seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Toimiva aluerakenne

Yleistavoitteet:

- Tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen tulee perustua ensisijaisesti alueen omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.
- Edistetään kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston kehittämistä. Kiinnitetään huomiota jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen, palveluiden saatavuuteen sekä maaseudun elinkeinotoiminnan monipuolistamiseen. Otetaan huomioon haja-asutukseen ja yksittäistoimintoihin perustuvat elinkeinot sekä maaseudun tarve saada uusia pysyviä asukkaita.

Erityistavoitteet:

- Otetaan huomioon maanpuolustuksen tarpeet ja turvataan riittävät alueelliset edellytykset varuskunnille, ampuma- ja harjoitusalueille, varikkotoiminnalle sekä muille maanpuolustuksen toimintamahdollisuuksille.
- Huomioidaan yhdyskuntarakenteen, elinympäristön laadun ja ympäristöarvojen asettamat vaatimukset.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Yleistavoitteet:

- Edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä.

- Hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia
- Erityistavoitteet:
- Edistetään yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esitetään eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet.
 - Maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnataan mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.
 - Edistetään olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä. Luodaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Yleistavoitteet:

- Edistetään kansallista kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä luonnon kannalta arvokkaiden alueiden monimuotoisuuden säilymistä.
- Edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä suojelutavoitteita vaarantamatta.
- Edistetään vesien hyvän tilan saavuttamista ja ylläpitämistä.

Erityistavoitteet:

- Otetaan huomioon viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.
- Otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelussa ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet ja järjestetään alueidenkäyttö siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.
- Huomioidaan maakuntakaavassa osoitetut ylikunnalliset ja seudulliset virkistyskäytön reitistöt ja verkostot sekä vapaa-ajan käytön vyöhykkeiden palvelukokonaisuudet
- Huomioidaan matkailun kehittämisen tarpeet.
- Huomioidaan alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen suunnittelu siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen ja loma-asumisen viihtyisyys
- Otetaan huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.
- Laajoja yhtenäisiä metsätalous- tai peltoalueita ei oteta taajamatoimintojen käyttöön eikä pirstota muulla maankäytöllä ilman erityisiä perusteita.

Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

Yleistavoitteet:

- Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään eri liikennemuodot käsittävinä kokonaisuuksina. Ensisijaisesti kehitetään olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön [www.sivuilla](http://www.sivuilla.fi) (www.ymparisto.fi)

3.2 Maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavoitukselle asettamat vaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 39§) asettaa yleiskaavalle seuraavat sisältövaatimukset:

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset on esitetty MRL 73 §:ssä:

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin 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; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

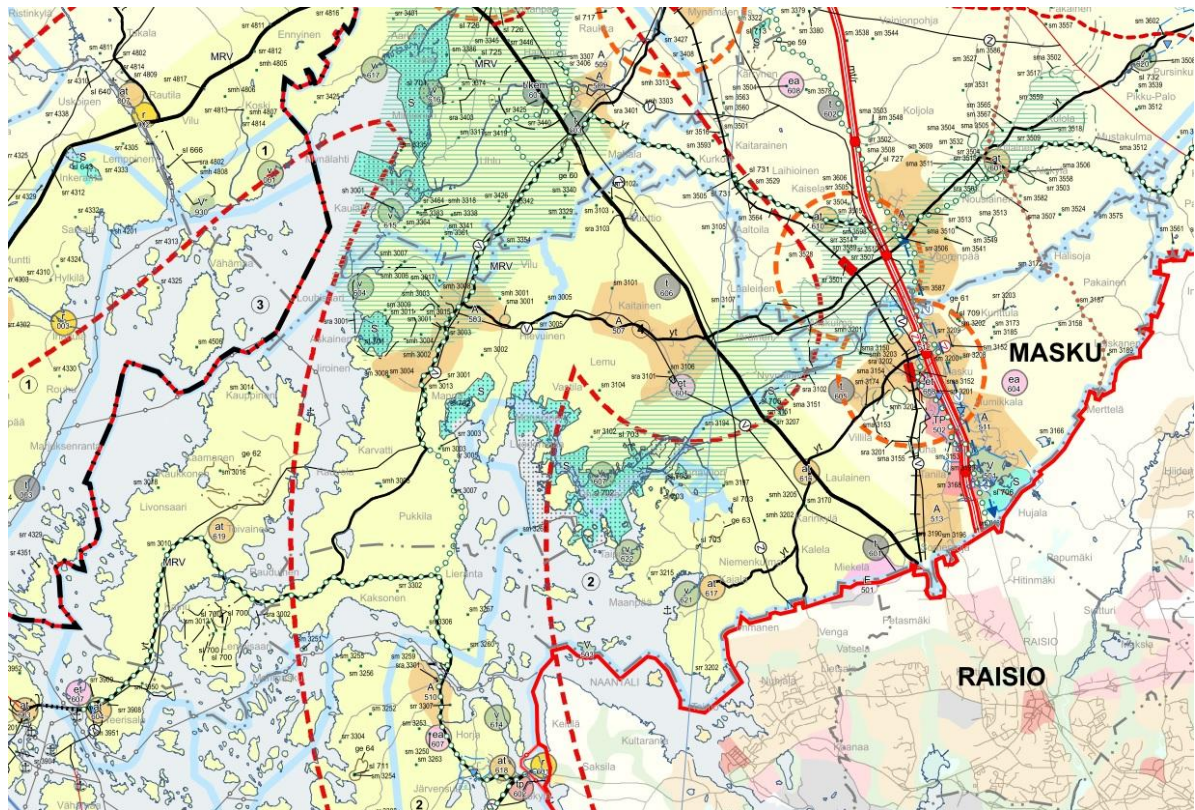
Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.

3.3 Kaavatilanne

3.3.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavan tehtävä on määrittää alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa aluevarauksia alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamisen kannalta tarpeellisessa laajuudessa ja tarkkuudella. Maakuntakaavaa laadittaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä mm. vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväan käyttöön, maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin, maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyteen (MRL 28§).

Maskun kunta kuuluu Varsinais-Suomen liiton alueeseen. Tarkasteltavalla alueella on voimassa Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen muodostama Varsinais-Suomen maakuntakaava. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavat 20.3.2013.



Kuva 4. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta (hyväksytty 13.12.2010, vahvistettu ympäristöministeriössä 20.3.2013).

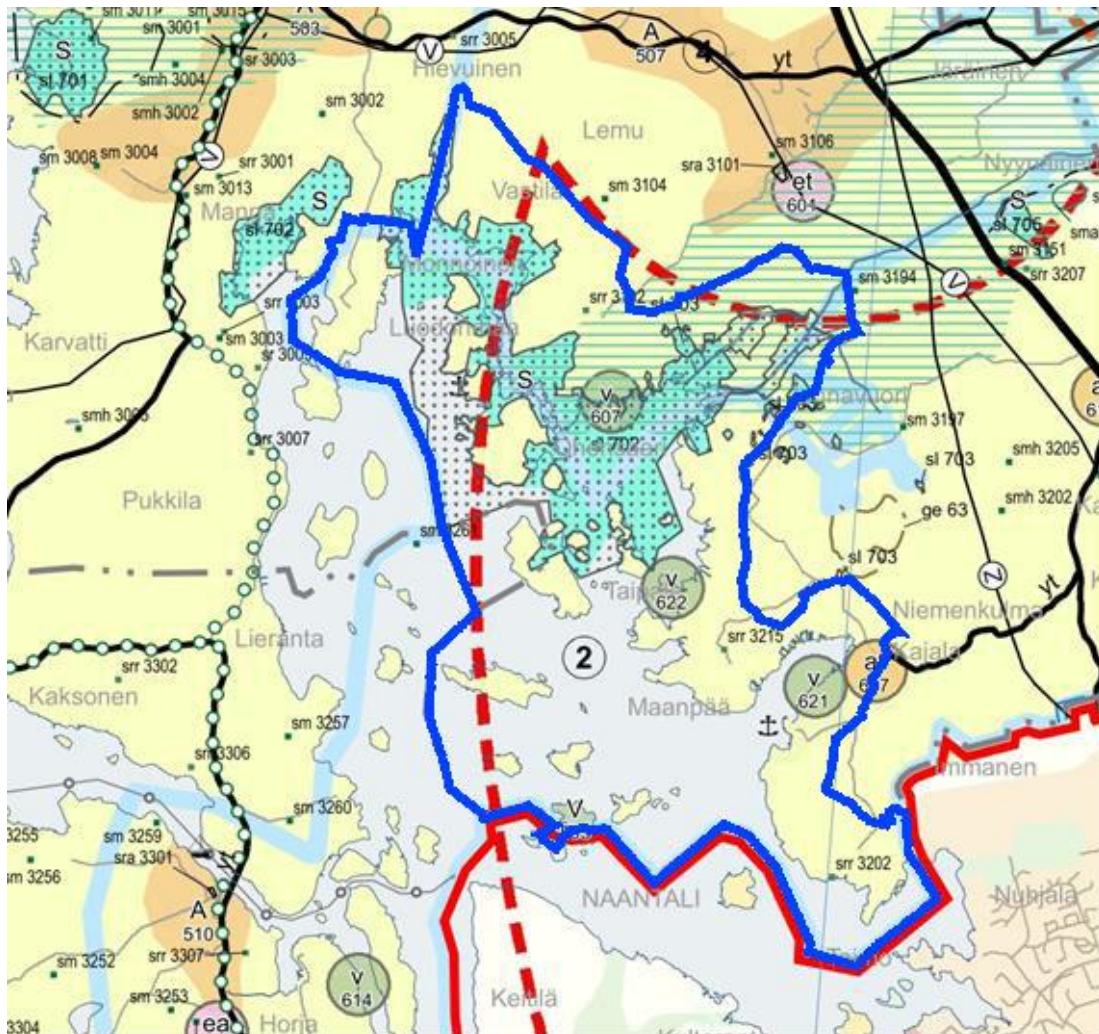
Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin merkinnällä MRV: Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita. Merkinnän mukaan alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyväan asutukseen.

Suunnittelumääräyksen mukaan:

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.

Maakuntakaavan muita alueeseen kohdistuvia merkintöjä ovat:

- osa maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (Nousiainen-Hirvijoki)
- osa saariston rengastiehen tukeutuvaa kehittämisvyöhykettä (paksu punainen katkoviiva)
- virkistysalueet/ -kohteet: V503 (Katavaluoto), V607 (Kuurnanpään uimaranta), V62 (Vähä-Joumun uimaranta, sauna ja venesatama), V621 (Maanpään uimapaikka)
- kyläalueet: at 617 (Niemenkulma)
- Natura-alue: Oukkulanlahti,
- lisäksi yksittäisiä suojelukohteita ja -alueita; mm. muinaismuistot, rakennettu ympäristö, luonnonsuojelu



Kuva 5. Varsinais-Suomen maakuntakaava Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan alueelta

Maakuntakaavassa osoitetun rantaviivan mitoituksen mukaan Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan suunnittelualue on jakautunut kahteen vyöhykkeeseen:

- Vyöhyke 2: 5-7 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km). Vapaan rannan osuus on 40 %
 - o Kanta-Maskun ranta-alueet sekä Lemun uloimmat rannat saarineen sijoittuvat pääasiassa mitoitusvyöhykkeelle 2.
- Vyöhyke 4: 2-3 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km). Vapaan rannan osuus on 50 %.
 - o Lemun rantojen laajat Natura-alueet Luodonmaan ja Oukkulanlahden seuduilla sijoittuvat mitoitusvyöhykkeelle 4.

Askaisten rantayleiskaavan alue sekä Askaisten yleiskaavan ja Louhisaaren osayleiskaavan ranta-alueet kuuluvat maakuntakaavan mitoitusvyöhykkeeseen 1 (7-10 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km). Vapaan rannan osuus on 40 %).

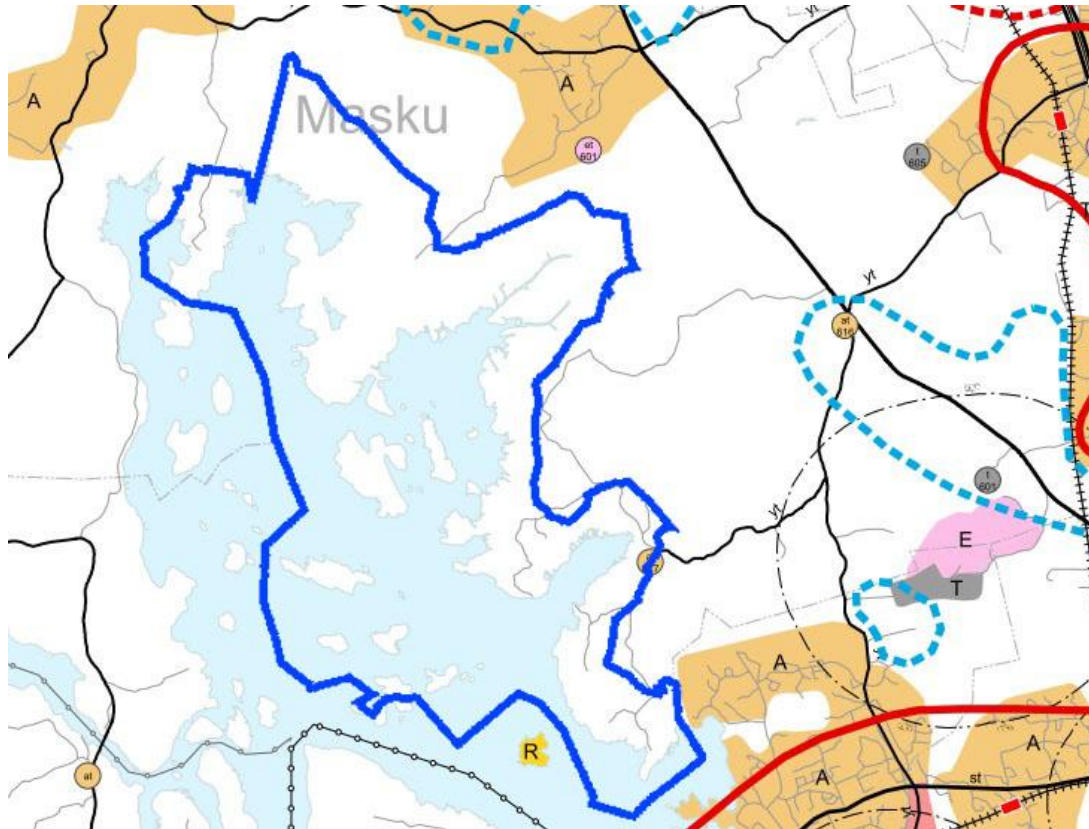
Varsinais-Suomen maakuntavaltuuston 10.6.2013 hyväksymässä ja ympäristöministeriön 9.9.2014 vahvistamassa Varsinais-Suomen tuulivoimavaihemaa-kuntakaavassa ei ole osoitettu tuulivoimala-alueita Maskun kunnan alueelle.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2013 käynnistää Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaa-kuntakaavan. Kaava laaditaan vaihemaa-kuntakaavana, jossa käsitellään

- keskusten ja taajamien maankäyttöä, erityisesti Turun kaupunkiseudulla rakennemallityöhön tukeutuen,
- vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijoittuminen tarkistetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti sekä
- liikenneverkon kehittämistarpeet maakunnan liikennejärjestelmätyn perusteella.

Kaava on edennyt luonnosvaiheeseen ja maakuntahallitus hyväksyi luonnoksen kokouksessaan 18.5.2015 ja päätti asettaa sen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 3.6.-10.7.2015 väliseksi ajaksi.

Kaavaehdotus on tarkoitus asettaa julkisesti nähtäville alkuvuodesta 2016 ja tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy kaavan vielä saman vuoden aikana.



Kuva 6. Ote Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaa-kuntakaavan luonnoksesta 18.5.2015

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan alueella on Niemenkulman kylä merkitty at 617 -merkinnällä. at-merkinnällä maakuntakaavassa on osoitettu seudullisesti merkittävät kyläalueet, joilla on asutuksen lisäksi kunnallisia ja yksityisiä peruspalveluita. Näitä koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan maankäytön- ja toimintojen suunnittelulla tulee turvata peruspalveluiden säilyminen. Uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 7.12.2015 käynnistää Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan tarkistuksen. Kaava tullaan laatimaan vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään kierto- ja biotalouden näkökulmasta keskeisten luonnonvarojen käyttö ja potentiaalit yhteen sovittaen ne maakunnallisesti arvokkaiden luontoalueiden ja virkistysmahdollisuuksien turvaamiseen. Vaihemaakuntakaavan käynnistämisen tarve liittyy erityisesti biotalouden ja kiertotalouden aiheuttamien alueellisten luonnonvarojen käytön lisääntymiseen. Keskeisiä muutoksia aiheuttavat myös kansalliset lainsäädännölliset muutokset jätehuoltosektorilla sekä EU:n tavoitteet kiertotalouteen siirtymisessä.

3.3.2 Yleiskaava

Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueilla ei ole suoraan rakentamista ohjaavaa rantayleiskaavaa. Maskun yleiskaavassa (2012) on osoitettu ohjeellinen rantavyöhyke suunnittelutarvealueeksi (stra). Merkinnän mukaan alue toteutetaan ranta-asemakaavalla tai rantaosayleiskaavalla MRL 72 §:n mukaisesti.



Kuva 7. Maskun yleiskaavoitetut alueet

- A. Askaisten rantayleiskaava (1992)
- B. Askaisten yleiskaava (2004)
- C. Louhisaaren osayleiskaava (2006)
- D. Askaisten yleiskaavan muutos, Karvatinlahti (2010)
- E. Maskun yleiskaava (2012)
- F. Lemun Keskustan osayleiskaava (ei koske ranta-alueita)

3.3.3 Asemakaava ja muut aluetta koskevat suunnitelmat

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavan suunnittelualueella on voimassa olevia asema- tai ranta- asemakaavoja pääasiassa ranta-alueilla ja saarissa (mm. Aitsaari, Ruohoisenmaa, Pihlavarikari, Kinttaanluodot ja Hevonkenkä).

3.3.4 Rakennusjärjestys

Koko Maskun kuntaa koskeva rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012. Samalla on kumottu Askaisten, Lemun ja Maskun kuntia koskeneet vanhat rakennusjärjestykset.

Rakennusjärjestyksen rantarakentamista koskevat määräykset ovat rakentamisen ohjeena kaa-voittamattomilla ranta-alueilla.

3.3.5 Maanomistus

Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueet ovat pääosin yksityisessä omistuksessa.

3.3.6 Aluetta koskevat muut selvitykset ja suunnitelmat

Rantaosayleiskaavan aloitusvaiheessa kootaan tarvittavilta osin yhteen suunnittelualueita koskevat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset.

4. RANTA-ALUEEN RANTARAKENNUSOIKEUDEN MITOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan: "Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena." Edellä esitetty koskee myös "ranta- aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi."

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ranta-alueelle voi rakentaa pääsääntöisesti vain oikeusvaikutteisen kaavan eli ranta-alueen mitoituksen sisältävän yleiskaavan tai ranta- asemakaavan perusteella. Tavallisesti rantakaavalla osoitetaan aina kantakiinteistön ja nykyisten kiinteistöjen enimmäisrakennusoikeus.

Rantaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdään Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueita koskeva kantatilatarkastelu käyttäen poikkileikkajankohdantana vuoden 1969 mukaista kiinteistöjako-ko (19.9.1969), jolloin rantakaavasäännökset tulivat rakennuslakiin. Kantatila- ja kiinteistökohtainen rakennusoikeuslaskelma tehdään mitoitusrantaviivan laskennan sekä kantatilojen nykyisten kiinteistöjen rakentamistilanteen perusteella. Laskelmassa otetaan huomioon maakuntakaavan mitoituskriteerit, yleiset rantaviivan vähennyskertoimet ja kunnan 28.9.2015 (§ 258, kunnan- hallitus) hyväksymät kaavan mitoituskriteerit.

Rantaviivan mittaaminen tehdään pohjakartta-aineistoon kiinteistö-/palstakohtaisesti. Tarkastelusta saatujen tietojen perusteella tehdään kiinteistö-/kantatila-kohtainen rantarakennusoikeuden laskenta kunnan hyväksymien mitoituskriteerien perusteella.

5. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET JA ARVIOINTIMENETELMÄT

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset 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.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään soveltuvin osin lähtö- ja selvitysaineistoja. Tarvittaessa varaudutaan aineiston ja olemassa olevien selvitysten ajantasaistamiseen mm. lisäselvityksin ja maastokäynnein (esim. Natura-arvioinnin tarveharkinta). Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan myös koko kaavaprosessin aikana saatava palaute (lausunnot, mielipiteet ja muistutukset).

6. OSALLISET JA ASIANTUNTIJATAHOT

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä ja antaa lausuntoja.

Kaavahankkeen osallisia ovat MRL:n 62 §:n mukaan:

Viranomaiset ja viranomaisluonteisia tehtäviä hoitavat tahot, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Naapurikunnat
 - Naantalin kaupunki
- Maskun kunnan eri hallintokunnat
 - tekniset palvelut (kunnallistekniikka, rakennusvalvonta)
 - vesilaitos (Maskun Vesihuolto Oy)
 - ympäristönsuojelu
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo (rakennettu kulttuuriympäristö, arkeologia)
- Museovirasto (vedenalainen kulttuuriperintö)
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen Pelastuslaitos
- DNA
- Caruna Oyj

Maanomistajat

- Kaavoitettavan alueen maa- ja vesialueiden omistajat

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa – tällaisia ovat esimerkiksi:

- Kaava-alueen asukkaat, loma-asukkaat ja muut toimijat
- Kaavan vaikutusalueen maa- ja vesialueiden omistajat, haltijat ja muut toimijat
- Alueella toimivat yritys- ja elinkeinoharjoittajat
- Alueella toimivien yritysten ja laitosten palvelujen käyttäjät
- Alueella työssä käyvät henkilöt
- Alueella vaikuttavat järjestöt ja muut yhteisöt
- Yhdistykset, joiden toimialaan kaavan käsittelemät asiat kuuluvat

7. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

7.1 Osallistumismenettely lain mukaan

Aloitusvaiheessa kaavan vireilletulosta tiedotetaan Vakka-Suomen Sanomissa, Maskulainen –tiedotuslehdessä ja Maskun kunnan kotisivuilla (MRL 63§). Osalliset voivat ottaa kantaa esillä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävytyteen antamalla siitä palautetta kaavahankkeen yhteyshenkilöille (ks. tämän asiakirjan kohta 2). Rantaosayleiskaavan laadinnan lähtökohdista ja tavoitteista käydään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Valmisteluvaiheessa kaavaluonnos ja siihen kuuluvat selvitysaineistot pidetään julkisesti nähtävillä (MRL 62§). Aineistoon on mahdollista tutustua nähtävillä oloaikana ja antaa siitä suullisia tai kirjallisia mielipiteitä, jotka osoitetaan Maskun kunnanhallitukselle. Lisäksi kunnassa pidetään yleisötilaisuus, jonka ajankohta ilmoitetaan valmisteluvaiheen kuulemisen ilmoituksen yhteydes-

sä. Kunnan maankäyttöä ohjaavilta viranomaisilta ja muilta osallistahoilta pyydetään viralliset lausunnot kaavaluonnoksesta.

Kaavaehdotus laaditaan huomioiden luonnosvaiheesta saatu palaute. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65§:n ja MRA 19 §:n mukaisesti. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Tarvittaessa järjestetään toinen yleisötilaisuus, missä esitellään rantaosayleiskaavan tarkennettua maankäyttöratkaisua. Lausuntopyyntö ehdotusvaiheen kaava-aineistosta lähetetään viranomaisille ja muille osallistahoille. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen viranomaisten kanssa pidetään vielä tarvittaessa neuvottelu ennen lopullisen kaavaratkaisun viemistä hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan lopullinen maankäyttöratkaisu esitellään kunnanhallitukselle ja –valtuustolle. Rantaosayleiskaavan hyväksymistä koskevan päätöksen tekee Maskun kunnanvaltuusto.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188§:n mukaan yleiskaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kun kuntalaissa säädetään.

7.2 Miten yksityinen maanomistaja parhaiten osallistuu?

7.2.1 Valmisteluvaiheen (kaavan luonnosvaihe) kuuleminen ja esittelytilaisuus

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana kaavaluonnos on nähtävillä Maskun kunnanvirastossa ja kunnan internet-sivuilla 30 vuorokautta. Tästä kuulutetaan Vakka-Suomen Sanomissa, Maskulainen –tiedotuslehdessä ja kunnan internet-sivuilla. Osallinen voi tällöin jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siten kuinka kuulutuksessa ilmoitetaan.

Kaavan luonnosvaiheessa järjestetään myös yleisötilaisuus, jossa suunnittelijat ja kunnan edustajat ovat esittelemässä kaavaluonnosta.

7.2.2 Ehdotusvaiheen kuuleminen ja esittelytilaisuus

Kaavaehdotus on 30 vrk nähtävillä ja siitä voi antaa kirjallisia muistutuksia siten kuinka kuulutuksessa ilmoitetaan. Nähtävillä olosta kuulutetaan samalla tavoin kuin kaavan valmisteluvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus.

7.2.3 Muu yhteydenpito

Vaikka maanomistajien yhteydenpito parhaiten kirjautuu ylös em. vaiheissa, voivat osalliset tarpeen mukaan olla yhteydessä asianosaisiin kaavan valmistelijoihin myös muina aikoina. Yhteystiedot kaavan laadinnasta vastaaviin henkilöihin löytyvät tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdasta 2.

8. KAAVOITUKSEN KUSTANNUKSET

Osayleiskaavan laatimisesta vastaa Maskun kunta. Kunta päättää kaavoituksen käynnistyessä miten maanomistajat osallistuvat kaavoituksesta aiheutuvien kustannuksien jakoon.

