

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1. KAAVOITUSALOITE

Fastighets Ab Råbacka vid Pojoviken ja Nordcenter Village Oy ovat yhdessä tehneet aloitteen asemakaavan muuttamiseksi liittyen rakentamisen järjestämiseen Pohjan kunnan Åminnen asemakaavan alueella omistamallaan rekisteritiloilla.

Åminnen asemakaava-alue sijaitsee Pohjanpitäjänlahden itäpuolen pohjoisosassa ja käsittää pääasiassa Nordcenterin golf- ja vapaa-ajankeskuksen siihen liittyvine toimintoinen ja alueineen.

2. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Pohjan kunnan Åminnen asemakaava-alueella rajoittuen pohjoisessa Oy Nordgolf Ab:n golfkenttään (Fream-kenttä) ja lännessä Pohjanpitäjänlahteen. Suunnittelualueen eteläreunassa kulkee Fingrid Oyj:n 110 kV:n kantaverkon voimajohtolinja ja suunnittelualueen itäpuolella on Nordcenter Village Oy:n omistamia, asemakaavassa vapaa-ajankeskustoimintoihin varattuja alueita.

Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on esitetty liitekartoissa (liitteet 1 ja 2).

Suunnittelualue sisältää Nordcenter Development –nimisen rekisteritilan RN:o 1:60 maa-alueen ja Village-nimisen rekisteritilan RN:o 1:72 alueesta asemakaavan mukaiseen kortteliin 17 kuuluvan tontin 1 viereisine VL-1 –alueineen. Tilan RN:o 1:60 omistaja on Fastighets Ab Råbacka vid Pojoviken ja tilan RN:o 1:72 omistaja Nordcenter Village Oy.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 15,2 hehtaaria.

3. KAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava osoittaa rakennusoikeutta korttelin 17 tontille 1 yhteensä 6130 kem2 (RA-1, I-IV, 6130, as.30%) ja kortteliin 16 yhteensä 350 kem2 (RA-2, II, 300+50). Noin 6 hehtaaria suunnittelualueesta on kaavassa M-1 –aluetta (maa- ja metsätalousaluetta), jolla ei ole rakennusoikeutta. Suunnittelualueeseen kohdistuu määräyksiä luonnon- ja rakennussuojelusta.

Tarkat maastotutkimukset ja huolellinen aluesuunnittelu osoittavat, että voimassa oleva asemakaava ei anna mahdollisuutta alueen rakentamiseen niin, että siitä muodostuisi maisemallisesti sopusuhtainen ja muuta Åminnen asemakaava-aluetta toiminnallisesti täydentävä kokonaisuus. Nykyinen kaava johtaa osittain liian tiiviisti rakennettuun alueeseen ja osittain jättää käyttämättä maisemallisesti ja toiminnallisesti rakentamiseen hyvin soveltuvia alueita.

Kaavamutoksen tavoitteena on sijoittaa suunnittelualueelle osoitettu rakennusoikeus maisemalliset arvot

paremmin huomioon ottavalla tavalla ja luoda kaavalliset edellytykset Nordcenterin vapaa-ajankeskuksen elinvoimaiselle, luonto-, kulttuuri- ja virkistysarvot huomioonottavalle kehitykselle. Vakituiselle asumiselle varattu rakennusoikeuden määrä arvioidaan ja suunnitellaan kaavamuutosprosessin aikana. Tavoitteena ei ole lisätä suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeutta vaan luoda hyvät edellytykset kaava-alueen erityispiirteet huomioon ottavalle rakentamiselle. Suunnittelualueeseen liittyvät suojelumääräykset tarkistetaan ja tarkennetaan kaavamuutosprosessin aikana.

4. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Maakuntakaava

Koko Uudenmaan kattava maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa ns. valkoista aluetta, jolle ei ole osoitettu erityistä pääkäyttötarkoitusta. Maakuntakaavan mukaan suunnittelualue on kuitenkin kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Yleiskaava

Suunnittelualue sisältyy Pohjan kuntaan laadittuun Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavaan, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 8.6.1992 ja lääninhallitus vahvistanut 27.1.1993. Alue on käsitelty siinä erillisten tai kytkettyjen loma-asuntojen alueena (RA-2), maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MU) sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueena (VU-1).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Åminnen asemakaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt Åminnen rakennuskaavan nimellä 8.6.1992 ja lääninhallitus vahvistanut 29.1.1993. Suunnittelualue on asemakaavassa varattu pääosin Nordcenterin vapaa-ajankeskuksen toiminnoille.

Korttelin 17 tontilla 1 on kytkettyjen loma-asuntojen rakennusoikeutta 6130 kem², josta 30 % eli 1839 kem² on mahdollista käyttää asuinhuoneistoja (vakituista asumista) varten.

Kortteli 16 on loma-asuntojen korttelialue, jolla on sauna- ja talousrakennuksia varten yhteensä 350 kem² rakennusoikeutta. Korttelissa 16 tontilla 1 oleva vanha asuinrakennus on merkitty kaavassa sr-merkinnällä suojeltavaksi rakennukseksi. Korttelia 16 ympäröi alueen sisäinen, maisemoitava virkistysalue (VL-1).

Suunnittelualueen läpi itä-länsi -suunnassa kulkee Kirsikkapolku-niminen tieyhteys (jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittua), joka päättyy Pohjanpitäjänlahden rannassa olevalle VV-1 -alueelle (yksityisiä uimarantoja varten varattu alue).

Suunnittelualueen eteläreunassa on kaistale VL-1 -aluetta, joka on pääosin varattu sähkölinjaa varten.

Suurin osa Pohjanpitäjänlahteen rajoittuvasta suunnittelualueen länsireunasta on kaavassa merkitty M-1 -alueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta. M-1 -alueella metsänhoitotyöt tulee kaavan mukaan suorittaa rantamaisemaa suojaavasti eikä avohakkuu ole sallittua.

Suunnittelualueella asemakaavan toteuttamista ei ole vielä käytännössä aloitettu. Alueella on tehty puistotushakkuuta ja rakennettu alueen läpi itä-länsi -suunnassa kulkeva metsäautotie.

Rakennusjärjestys

Pohjan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.11.2004 ja on tullut voimaan 1.1.2005 lukien.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue sivuaa Pohjanpitäjänlahden Natura2000-aluetta ja Ramsar-aluetta. Osa suunnittelualueen rantavyöhykkeestä kuuluu valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan ja arvokkaiden maisemakokonaisuuksien alueeseen.

Suurin osa suunnittelualueesta on kuivaa mäntyvaltaista kangasmetsää.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella korttelissa 16 on vanha asuinrakennus, joka on merkitty kaavassa suojeltavaksi rakennukseksi. Lisäksi korttelissa 16 on vanha huonokuntoinen talousrakennus. Rannan tuntumassa on puretun talousrakennuksen jäänteet.

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole rakennuksia. Lähin rakennus on noin 600 metrin päässä golfkeskuksen alueella oleva lomahuoneisto.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualueelle tulee kunnallistekniikka. Teyhteytenä on asemakaavaan merkitty Kartanontieniminen katu. Vesi- ja viemäriputkistot sekä Fortum Oyj:n sähköputkitukset ja Karjaan Puhelimen teleputkitukset on jo vedetty suunnittelualueelle asti.

5. OSALLISET

Kaavamuutokseen osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat, viranomaiset ja yhteisöt sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Näitä ovat mm:

- maanomistajat, asukkaat, elinkeinonharjoittajat
- Pohjan kunnan eri hallinnonalat
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ympäristökeskus
- Maakuntamuseo/museovirasto

6. OSALLISTUMISEN JÄRJESTÄMINEN JA TIEDOTTAMINEN

Kaikki kunnan kaavoitusta koskevat tiedotukset julkaistaan kunnan kotisivuilla www.pohja.fi sekä kunnan kuulutuslehdissä:

- Etelä-Uusimaa suomeksi
- Västra Nyland ruotsiksi

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan em. lehdissä. Osallisille varataan mahdollisuus mielipiteen esittämiseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille ja asetetaan nähtäville kunnantalolle.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kunnantalolle ja kunnan kotisivuille. Suunnittelun laadun, vuorovaikutteisuuden ja asiantuntemuksen monipuolisuuden turvaamiseksi kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta laaditaan ehdotus asemakaavan muutokseksi. Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kunnantalolle. Kaavaehdotuksesta voi tehdä kirjallisen muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Kaavahankkeesta järjestetään viranomaisneuvottelu MRL 66 §:n mukaisesti Uudenmaan ympäristökeskuksen ja kunnan kesken. Neuvotteluun kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti ainakin Uudenmaan liitolta, Uudenmaan ympäristökeskukselta, museoviranomaisilta ja kunnan eri hallintokunnilta.

Kaavamuutosprosessin kulku on kuvattu Pohjan kunnan tiedotteessa, joka on liitteenä (liite 3). Tiedote on nähtävillä myös kunnan kotisivuilla.

7. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavan laatija ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueesta jo tehtyjä selvityksiä käytetään kaavatyössä hyväksi.

8. KAAVOITUKSEN TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Kaavamuutoksen tavoitteellinen aikataulu on seuraava:

- vireilletulo, jolloin kunnanvaltuusto päättää kaavan laatimisesta, kesä 2008
- selvitysten teko ja kaavaluonnos, syksy 2008
- kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtävillä pito, talvi 2008-2009
- kaavan hyväksymismenettely, kevät 2009

9. YHTEYSTIEDOT

Arkkitehti Kirsti Sivén
Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy
Korkeavuorenkatu 25 a 5, 00130 Helsinki
Puhelinnumero: 09 68601611
Sähköpostiosoite: kirsti.siven@arksi.fi

Tekninen johtaja Kukka-Maaria Luukkonen
Pohjan kunta
Vanha Turuntie 75, 10420 Pohjankuru
Puhelinnumero: 044 7602282
Sähköpostiosoite: kukka-maaria.luukkonen@pohja.fi

- LIITTEET:
1. Suunnittelualan sijainti Pohjan kunnassa
 2. Suunnittelualan raja
 3. Kaavamuutosprosessin kulku, Pohjan kunnan tiedote