

POHJAN KUNTA, ÅMINNEN KYLÄ
SKOGSMARKIN OSAYLEISKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

29.09.2008

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Pohjan kunnan Åminnen kylän tiloja Skogsmark RN:0 1:12 ja Österängen RN:0 1:46 sekä Grönkulla RN:0 1:62 koskeva osayleiskaava.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavatyön kuluessa.

1. Osayleiskaavatyön taustat ja tarkoitus

Pohjan kunta on maanomistajien pyynnöstä käynnistänyt asemakaavan laatimisen vuodenvaihteessa 2006/2007 Åminnen kylässä sijaitseville tiloille Skogsmark 1:12 ja Österängen 1:46. Sittemmin kaava-alue laajennettiin käsittämään myös tilan Grönkulla 1:62.

Asemakaavaluonnoksesta kesällä 2008 saadun palautteen käsittelyn yhteydessä maankäyttöjaosto kiinnitti huomiota siihen, että kaikilta osin Mustionjokilaakson osayleiskaava ei tue suunniteltua asemakaavaa, vaan asemakaavaratkaisu olisi esitetyssä muodossa osayleiskaavan vastainen. Alue on voimassa olevassa osayleiskaavassa suurimmaksi osaksi urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta, jolle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Pieni osa länsiosassa on AP-korttelia (pientalovaltainen asuntoalue) ja S-1 – aluetta (suojelualue).

Keskusteluissa Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa on päädytty siihen, että koko asemakaava-alueelle on perusteltua laatia osayleiskaavan muutos. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja se korvaa Mustionjokilaakson osayleiskaavan kaava-alueensa osalta. Kaava-alueen pinta-ala on n. 50 ha. Kaavasta käytetään nimeä Skogsmarkin osayleiskaava.

Osayleiskaavan päätavoitteena on suunnitella alueelle ensisijaisesti loma- ja vapaa-ajankäyttöön tarkoitettuja rakennuksia. Olemassa olevien rakennusten nykyinen käyttö ja kehittämistarpeet otetaan suunnittelussa huomioon. Kaavoitustyössä hyödynnetään jo tehdyt selvitykset, mm. kesän 2007 aikana tehdyt luonto- ja ympäristöselvitykset. Lisäksi suunnittelualueen länsiosassa olevan rautatien osalta on laadittu melumallinnus elokuussa 2008.

Oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla on mahdollista osittain suoraan ohjata rakentamista (eli myöntää rakennusluvut suoraan osayleiskaavan pohjalta). Esimerkiksi MRL 137.3 §:n mukaan kyläalueella, jolla rakennuspaine on vähäistä, voidaan olemassa olevaa asutusta täydentävän, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennusluvan erityiset edellytykset selvittää yleiskaavassa.

2. Suunnittelualue

Skogsmarkin, Österängenin ja Grönkullan tilat ovat pinta-alaltaan yhteensä 53,5ha. Kaavoitettava alue sisältää lähes kokonaan näiden tilojen alueet lukuun ottamatta pohjoissivulla olevaa tiealuetta ja pientä Mustionjoen rantaan ulottuvaa maakaistalletta. Riippuen kaavaprosessin aikana tehtävistä ratkaisuksista voidaan osayleiskaava tarpeen mukaan ulottaa koskemaan tilojen aluetta kokonaisuudessaan ja mahdollisesti laajentaa osin myös eteläsuunnassa. Alustavasti rajattu suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 50 ha.

Suunnittelualue rajautuu länsiosastaan Helsinki-Turku rautatiealueeseen ja sen länsipuolella olevaan NordCenterin golfalueeseen. Alueen pohjoispuolella virtaa Mustionjoki. Pohjan kuntakeskukseen on suunnittelualueen keskiosasta matkaa linnunteitse noin 3 km ja katuja pitkin noin 3,5 km. Pohjanpitäjänlahden perukka ja Pohjankurun satama-alue ovat noin 1 km eteläisyydellä suunnittelualueesta länteen. Pinjaisten ruukkialue sijaitsee 3,5 km etäisyydellä suunnittelualueesta itään. Helsingin keskustasta on suunnittelualueelle matkaa noin 82 km ja Pohjan kuntakeskukseen 86 km.

Kaava-alueen sijainti on esitetty liitteillä 1a ja 1b.

3. Lähtötiedot

Ympäristöolosuhteet

Suunnittelualue on noin 1,2 km:n levyinen itä-länsisuunnassa ja 400–500 metriä pohjois-eteläsuunnassa. Maasto on topografialtaan hyvin kumpuileva ja laskee pohjoisreunastaan pohjoiseen osin jyrkästikin. Maaston korkein kohta on alueen keski-eteläosassa tasolla + 65 mvp ja matalimmillaan pohjoissivun tien osalta tasolla + 6-7 mvp ja länsi-luoteiosassa tasolla + 15 mvp. Mustionjoki on lähes merenpinnan tasossa.

Suunnittelualueen läntisemmässä osassa on muutamia vanhoja rakennuksia ja alueen pohjoisosassa on vanha teollisuus-/toimistorakennus jonka muuttamisesta kokonaan loma-asuinkäyttöön on jo tehty suunnitelmia. Muu osa alueesta on kokonaan rakentamatonta metsätalousaluetta.

Alueen länsireunassa on niittymäistä aluetta ja kalliopaljastumia on eniten alueen keski- ja itäosassa. Puusto on alueen keski- ja itäosissa pääosin havupuuvältaista.

Pohjan kunta on teettänyt tarkentavan luontoselvityksen Mustionjoen osayleiskaavatyön yhteydessä. Nyt laadittavana olevan osayleiskaavan alueella on selvityksessä rajattu 2 kohdetta ja erikseen mainittu myös alueen koilliskulmassa maastotietokanta-aineistossakin esiintyvät 2 lähdeä. Mustionjoen osayleiskaavan luontoselvityksen arvotuksen mukaan selostuksen kohde 7 / Äminneforsin etelärinne on arvokasta lehtipuuvältaista tiheää lehtoa ja inventoijan mukaan rinteessä elelee liito-orava.

Vuoden 2007 kesällä suunnittelualueelle laadittiin uusi luonto- ja ympäristöselvitys. Selvityksessä tarkastettiin myös aiempien selvitysten mukaiset arvokkaat kohteet. Selvityksissä ei löydetty merkkejä liito-oravan esiintymisestä alueella. Uuden luonto- ja ympäristöselvityksen tulokset ja johtopäätökset/suosituksot otetaan kaavasuunnit-

telussa huomioon. Selvityksen tulokset on tarkemmin kuvattu erillisessä luontoselvitysraportissa.

Kiinteistöolosuhteet

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueen läheisyydessä on yleinen vesihuoltoverkosto tai verkosto tullaan lähiaikoina ulottamaan alueen pohjoisivulle. Suunnittelualueen pohjoispuolella olevat tiet ovat kokoojakatuluokkaa ja kaava-alueen sisäinen tieverkosto voidaan liittää niihin.

Kartta-aineistot

Alueelle on teetetty uusi ilmakuvauus keväällä 2007 ja siitä on laadittu digitaalinen maastomalli ja asemakaavan pohjakartta mittakaavassa 1:2000. Osayleiskaava laaditaan mittakaavassa 1:2000 hyödyntäen valmiiksi laadittuja digitaalisia maastomalli- ja kartta-aineistoja.

Maakuntakaava

Suunnittelualue sisältyy Uudenmaan liiton uuteen maakuntakaavaan. Uudenmaan maakuntakaava (maakuntavaltuusto 14.12.2004) on valitusprosessien jälkeen tullut voimaan KHO:n päätöksen mukaisesti 9.11.2006. Maakuntakaavassa suunnittelualueelle tai lähiympäristöön on osoitettu taajama-alueita, Kuninkaantien historiallinen tielinjaus, siirtoviemäriin ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta sekä suunnittelualueen länsipuolella kulkeva rautatielinja. Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva Mustionjoki on Natura aluetta. Ote maakuntakaavasta on esitetty liitteellä 3a.

Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Pohjan kunnan toimesta laadittuun Mustionjokilaakson osayleiskaavaan, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 12.12.2005. Kaava on saanut lainvoiman 10.2.2006. Osayleiskaavassa suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan osoitettu VU alueeksi. VU alue sisältää myös jo olemassa olevat asuin- ja tuotantorakennukset. Alueen länsiosaan on osayleiskaavassa rajattu pieni S-1 alue ja VU-alueen länsiosaan päällekkäismerkintänä sl (erityinen luontokohde). Kulttuuriympäristömerkintä ma kohdistuu alueen pohjoiseen osaan ja länsiosaan. Ote Mustionjoen osayleiskaavasta on esitetty liitteellä 4.

Asemakaavat

Alueelle ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Suunnittelualueen länsipuolella (rautatiealueen länsipuolella) olevalle NordCenterin alueelle on laadittu asemakaava. Suunnittelualueelle aiemmin (vuodenvaihte 2006/2007) käynnistyneen asemakaavan jatko ratkaistaan osayleiskaavaprosessin aikana.

3. Tavoitteet ja suunniteltavat asiat

Osayleiskaavatyön päätehtävä on suunnitella alueelle ensisijaisten loma- ja vapaa-ajankäyttöön tarkoitettuja asuintiloja/-rakennuksia ja niitä palvelevia toimintoja varten tarvittavia muita rakennuksia, tiloja ja rakenteita. Osa rakentamisesta voidaan osoittaa ympärivuotiseen käyttöön. Alueella olemassa oleva rakennuskanta ja niiden nykyinen käyttötarkoitus sekä kehittämistarpeet otetaan suunnittelussa huomioon. Teollisuus-/toimistokäytössä ollut rakennus on osa asumisen ja sitä palvelevien toimintojen kehittämiskohteita.

Osayleiskaavan muut päätavoitteet ja tehtävät ovat seuraavat:

- Suunnittelussa otetaan huomioon kulttuurimaiseman/-ympäristön asettamat lähtökohdat sekä luonto- ja ympäristöselvitysten mukaiset erityiskohteet. Uudet selvitykset on laadittu kesällä 2007.
- Rautatieliikenteen mahdollinen melu- ja muu ympäristöhaitta otetaan suunnittelussa huomioon. Rautatien osalta on laadittu melumallinnus elokuussa 2008.
- Suunnittelussa pyritään monimuotoisen ja ympäristökuvaltaan laadukkaan asuinympäristön luomiseen.
- Rakennukset liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.
- Alueelle laaditaan riittävässä laajuudessa rakentamistapaohjeet.

Kaavatyön tavoitteet täsmentyvät suunnittelutyön aikana tehtävien tarkastelujen ja selvitysten sekä laadittavien suunnitelmavaihtoehtojen ja arviointien pohjalta.

4. Osalliset

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin tehtävä kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Osallisia ovat:

- Kaava-alueen omistaja ja haltija sekä lähialueiden maanomistajat ja asukkaat.
- Viranomaistahoista osallisia ovat Pohjan kunnan ympäristö- ja rakennuslautakunta, Uudenmaan liitto, sekä valtion aluehallinnon viranomaisista Uudenmaan ympäristökeskus, museovirasto/maakuntamuseo ja ratahallintokeskus.
- Mahdolliset alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja järjestöt.

5. Kaavatyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

Kaavaprosessin yleisistä vaiheista ja Pohjan kunnan erityspiirteistä on kuvaus kunnan internetsivuilla. Internetsivun kaavaprosessikaaviot ovat myös OAS:n liitteenä.

Osayleiskaavatyön aloittaminen	– Osayleiskaavan muutoksen laatiminen on todettu tarpeelliseksi alueelle käynnistyneen asemakaavan luonnosvaiheen kommenttien käsittelyjen yhteydessä kesällä 2008.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen	– Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ehdotus on laadittu 29.09.2008 – Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan kuntakäsittelyyn lokakuun alussa 2008.

Kaavan vireilletulo	<ul style="list-style-type: none"> - Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa kirjeellä lähialueen osallisille ja yleisesti kuulutuksella kunnan käyttämissä ilmoituslehdissä ja kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internetsivuilla.
Viranomaisneuvottelu	<ul style="list-style-type: none"> - Hankkeeseen liittyvä viranomaisneuvottelu järjestetään Uudenmaan ympäristökeskuksen, maanomistajien edustajien ja kunnan kanssa kaavan valmisteluaineistojen ja luonnossuunnitelmien nähtäville asettamisen yhteydessä. Neuvotteluun kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia koskee.
Valmisteluaineistot ja luonnossuunnitelmat	<ul style="list-style-type: none"> - Konsultti laatii kaavaluonnossuunnitelmat ja kokoaa kaavan valmisteluaineistot nähtäville asettamista varten (alustava ajankohta marraskuu 2008).
Luonnossuunnitelmien jatkokäsittely ja lausuntojen pyytäminen	<ul style="list-style-type: none"> - Kunta käsittelee luonnossuunnitelmat / -suunnitelman ja päättää aineistojen nähtäville asettamisesta. - Nähtäville asetettu materiaali on kommentoimisajan esillä (30 pv.) teknisen toimiston ilmoitustaululla (alustava ajankohta marraskuu 2008) - Suunnitelmaote lähetetään tavallisella kirjeellä osallisille. - Laadittujen selvitysten, tehtyjen vaikutustarkastelujen ja luonnossuunnitelmien esittelemiseksi järjestetään yleisötilaisuus laatimisvaiheen kuulemisen aikana. - Osalliset voivat toimittaa esillä olevia aineistoja ja suunnitelmia koskevia mielipiteitä joko suullisesti tai kirjallisesti. - Pyydetään alustavat lausunnot viranomaisosallisilta. - Kommentit ja huomautukset tulee jättää viimeistään kaavan viimeisenä nähtävänäolopäivänä kaavoitusyksikölle.
Kaavaehdotuksen laatiminen	<ul style="list-style-type: none"> - Konsultti laatii kaavaehdotuksen sen jälkeen, kun laatimisvaiheen materiaaleista ja suunnitelmista saatu palaute on käsitelty.
Kaavaehdotuksen hyväksyminen jatkokäsittelyä varten	<ul style="list-style-type: none"> - Kaupunki (Raaseporin kaupunki) käsittelee kaavan ja hyväksyy kaavaehdotuksen julkista nähtävänäpitoa varten.
Julkinen nähtävänäpito ja lausuntojen pyytäminen	<ul style="list-style-type: none"> - Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivän ajan (MRA 27 §) keväällä 2009 - Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava perille ennen nähtävillä oloajan päättymistä. - Kaavaehdotuksesta mahdollisesti annetun palautteen käsittely. - Tarpeen mukaan viranomaisneuvottelu.
Kaavan hyväksyminen	<ul style="list-style-type: none"> - Kaupunginhallitus käsittelee kaavan - Kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä. - Ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet. - Ilmoitetaan Uudenmaan ympäristökeskukselle.

Kaavan voimaan tulo	– Ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla ja paikallislehdessä sekä kaupungin internet-sivuilla.
Yleinen tiedottaminen	– Pohjan kunnan kaavoituksesta on jatkuvasti tietoja kunnan kotisivulla sekä maankäyttö- ja rakennuslain 7 § mukaisessa kaavoituskatsauksessa. Vuoden 2009 alusta Pohjan kunta kuuluu Raaseporin kaupunkiin.

6. Kaavan toteuttaminen

Oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla on mahdollista osittain suoraan ohjata rakentamista (eli myöntää rakennusluvat suoraan osayleiskaavan pohjalta). Esimerkiksi MRL 137.3 §:n mukaan kyläalueella, jolla rakennuspaine on vähäistä, voidaan olemassa olevaa asutusta täydentävän, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennusluvan erityiset edellytykset selvittää yleiskaavassa.

Kaava-alueen teiden ja kunnallistekniikan rakentaminen on maanomistajan vastuulla.

7. Vaikutusten arviointi

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua.

Kaava-alueen toteuttamisen välittömät ja välilliset vaikutukset arvioidaan kaavatyön yhteydessä, jolloin myös vaikutusten laajuus tarkentuu. Kaavan laativat suunnittelijat ja tarpeen mukaan muut eri alojen asiantuntijat selvittävät ja arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia asiantuntijatyönä. Osallisilla on mahdollisuus tutustua selvitettyihin vaikutuksiin ja lausua niistä mielipiteensä, kun kaavaluonnos esitellään yleisötilaisuuksissa ja asetetaan julkisesti nähtäville sekä kaavaehdotuksen yhteydessä.

Arvioitavia kohteita ovat alustavan tarkastelun mukaan seuraavat:

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ja maakuntakaavan tavoitteet ja tavoitteiden toteutuminen. Mustionjoen osayleiskaavan tavoitteet.
- Kaava-alueen sijoittuminen Mustionjoen kulttuurimaisemaan ja vaikutukset alueen yhdyskuntarakenteeseen.
- Laajemman lähialueen yleinen virkistyskäyttö.
- Kunnallisten palvelujen tarpeet ja toteutustavat alueella.
- Yleisen liikenneverkon kehittämistarpeet ja liikenneturvallisuus.
- Vesihuollon ratkaisut.
- Mahdollinen melu ja muu ympäristöhäiriö.

8. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavilla Pohjan kunnanviraston asiakaspalvelusta os: Vanha Turuntie 75, 10420 Pohjankuru.

Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 64 §) nojalla oikeus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville esittää alueelliselle ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta Pohjan kunnanvirastoon: Vanha Turuntie 75, 10420 Pohjankuru tai suoraan kaavan laatijalle.

9. Suunnittelijat ja yhteystiedot:

Asemakaavan valmistelusta ja aikataulusta saa lisätietoja seuraavasti:

Pohjan kunta:

Kunnantoinisto: Pohjan kunta, Vanha Turuntie 75, 10420 Pohjankuru
p. 019–27821
Yhteyshenkilö: Kukka-Maaria Luukkonen,
kukka-maaria.luukkonen@pohja.fi

Vuoden 2009 alusta Pohjan kunta kuuluu Raaseporin kaupunkiin.

Kaavan laatija/konsultti

Seppo Lamppu tmi: Kurtinniitynkuja 11, 02780 Espoo
Yhteyshenkilö: Seppo Lamppu, 040–8674451,
seppo.lamppu@kaavoitus.fi