
KAAVASELOSTUS

SÄKYLÄN KUNTA

Sinivuoren ranta-asemakaava

Kiinteistö: Sinivuori 783-401-4-101

Työnumero: E26338.30

PÄIVÄYS: 28.4.2016

Sweco Ympäristö Oy

SÄKYLÄN KUNTA Sinivuoren ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan selostus, joka koskee 29.12.2014 päivättyä ja 19.2.2015 sekä 25.4.2016 tarkistettua ranta-asemakaavakarttaa.

Ranta-asemakaava koskee Säkylän kunnan Sinivuoren tilaa (783-401-4-101).

Ranta-asemakaavalla muodostuvat korttelit 1- 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

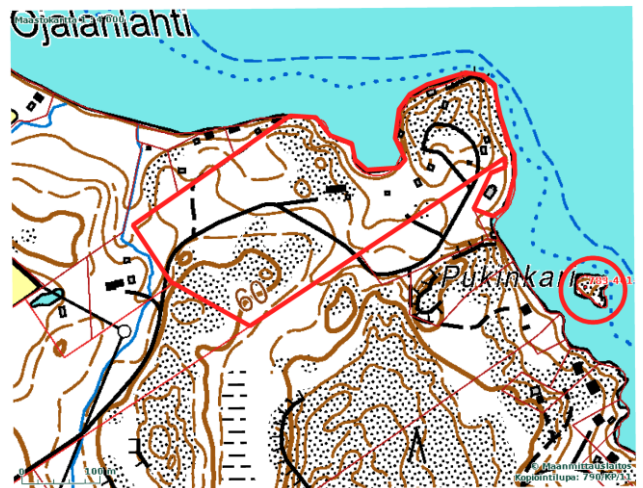
1. PERUSTIEDOT

1.1 Sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Pyhäjärven länsirannalla. Alueelta on matkaa Pöytyän Yläneen taajamaan on 13,5 km, Euran Honkilahdelle 10,5 km ja Euran Hinnerjoelle 18 km. Säkylän keskusta on matkaa veneellä Pyhäjärven poikki 11 km ja autolla Pyhäjärven eteläpuolelta kiertäen 33,5 km.

Oheisessa kartassa on punaisella rajattu kaavoitettava alue. Sen pinta-ala on 7,2 hehtaaria. Lisäksi kaavoitetaan tilaan kuuluva pieni Pukinkari.

Sinivuoren tilan alue jatkuu tältä ranta-alueelta lounaaseen. Koko tilan pinta-ala on 39,36 hehtaaria kolmessa palstassa.



Kuva 1: Kaava-alue.

1.2 Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus, seutukaavoitus

Säkylän maakuntakaavoituksesta vastaa Satakuntaliitto.

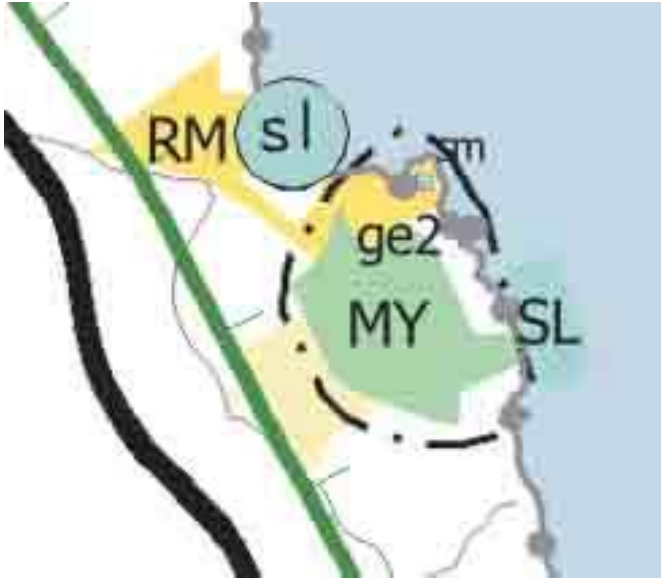
Aluetta koskeva Satakunnan maakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 17.12.2009 (§ 20) Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 30.11.2011.

Sinivuoren tilan kaavoitettava alue on osoitettu matkailupalvelujen alueena (RM) sekä maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alue kuuluu myös maiseman ja luonnon arvojen kannalta katsottuna arvokkaaseen kallioalueeseen (ge2). Lisäksi maakuntakaavassa on alueelle osoitettu muinaismuistolain nojalla rauhoitettu muinaisjäännös (sm). Tämä kohde on todettu Satakunnan Museon edustajan 24.9.2014 tekemän maastokäynnin perusteella virheelliseksi.

Kaavoitettava alue on osa matkailun kehittämisvyöhykettä. Merkinnällä osoitetaan vyöhykeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita. Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Maakuntakaava toimii yhtenä lähtökohtana ranta-asemakaavan laatimisessa. Matkailupalvelujen alue voidaan kaavoittaa yksittäisiksi lomarakennuspaikoiksin.

Maakuntakaavan ranta-alueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan loma-asumisen mitoitusnormi on 0-8 loma-asuntoyksikköä rantaviivakilometriä kohden (lay/km). Vaihteluväli on siis kovin suuri ja riippuu mm. rakentamistilanteesta, rannan rakennuskelpoisuudesta ja vesistön koosta.



Kuva 2: Ote Satakunnan maakuntakaavasta.

Yleiskaavoitus

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa eikä rantayleiskaavaa.

Asemakaavoitus

Alueelle ei ole laadittu aiemmin asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

1.3 Maanomistus

Sinivuoren tilan omistaa Jaakko Antero Vaajoen kuolinpesä ja Paula Sätene Vaajoen kuolinpesä. Kaavan laadinnassa maanomistajia edustaa asianajaja Pekka Eriksson.

Liite 1: Omistusoikeusselvitys

1.4 Nykyinen rakennuskanta

Sinivuoren tilan alueella on 11 rakennusta. Rakennusjärjestyksen mukaan ne voidaan jakaa seuraaviin ryhmiin:

Loma-asunnot

- Alppimaja, kesäasunto, 50 m², rakennettu 1932, peruskorjaus kesken
- Oravala, kesäasunto, 40 m², rakennettu 1951
- Jaakonmaja, kesäasunto, 36 m², rakennettu 1973
- Rivitalo Metso, kaksiasuntoinen, asunnot 2x50 m² ja välissä varastotila 25 k-m², rakennettu 1978, peruskorjattu 1994-1995, muutostyöt 2002. Pyhäjärvisseudun ympäristöviraston kaavaluonnoksesta antaman lausunnon mukaan rivitalon kerrosala on rekisterin mukaan 109 m².
- Villensauna, kesäasunto ja saunatilat, 29 m², rakennettu 1966, peruskorjattu 1999

Vierasmajat

- Impilinna, lämmittämätön, 21 m², rakennettu 1930
- Aurinkola, lämmittämätön, 10 m², rakennettu 1930, peruskorjaus 1998
- Riemuriihi, 19 m², rakennettu 1995

Saunarakennus

- Rantasauna, 29 m², rakennettu 1934, peruskorjaus 1996, 2008-2009

Muu rakennus

- autotalli, 120 m², rakennettu 1950
- valmisvarasto ”jalasmökki” Vierasmaja Apulia 15 m²

Yhteensä alueelle on rakennettu noin 494 m², josta loma-asuntoja ja saunarakennuksia 334 m² ja talousrakennuksia 135 m².

Liite 2: Valokuvat alueen rakennuksista

1.5 Alueen historiaa

Alueelle rakennettiin luontaisparantola noin vuonna 1914. Se tuhoutui tulipalossa 1933. Uusi päärakennus ja kesäkotit rakennettiin noin vuonna 1934. Siinä oli noin 20 huonetta. Asukaspaikkoja oli 80 ja henkilökuntaa 19. Myös tämä rakennus tuhoutui tulipalossa 1978, jonka jälkeen kesäkotitoimintaa ei jatkettu. Tämän jälkeen alue on ollut omistajasuvun yhteiskäytössä ja alueella on ollut mökkivuokrausta.

1.5 Rakennusjärjestys

Pyhäjärvisuuden rakennusjärjestys on hyväksytty Euran, Köyliön ja Säskylän kunnanvaltuustoissa 12.12.2011.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella sijaitsevan lomarakennuksen rakennuspaikan rakennusoikeus on 140 m². Rakennusoikeus lasketaan rakennusten maanpäällisenä kerrosalana. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 100 m² loma-asunnon, enintään 25 m² saunarakennuksen ja enintään 20 m² vierasmajan, kuitenkin enintään rakennusoikeuden verran.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen. Rakennusten lukumäärä voi olla ranta-alueelle sijoituvalla lomarakennuksen rakennuspaikalla enintään neljä rakennusta rakennusjärjestyksen vaatimukset täyttävää rakennuspaikkaa kohden.

Mikäli rakennusoikeutta annetaan poikkeamisluvalla enemmän, ei rakentamisen tehokkuus saa kuitenkaan ylittää 10 % rakennuspaikan pinta-alasta vesistön ranta-alueella.

Rakennuksen kerrosluku lähempänä kuin 40 metrin etäisyydellä rantaviivasta saa olla enintään 1. Muutoin ranta-alueelle rakennettaessa kerrosluku saa olla enintään 1½.

Rakennuspaikan rajoituksessa vesistöön tai vesijättöön, tulee keski-vedenkorkeuden mukaisen rantaviivan pituuden olla vähintään 30 metriä. Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta yläpuolella.

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä mikäli ei rakennuspaikan olosuhteista muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja kerrosluku enintään 1 saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Mainitut etäisyydet mitataan karttatasossa. Rantaviivan pituus on keski-veden korkeuden mukaisena mitattu rantaviiva silloisella rakentamishetkellä.

Grillikatoksen tai muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Puustoa ei saa kokonaan poistaa.

Rakennus tulee sopeuttaa ranta-alueilla ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan niin, ettei maisemakuvaa rikota. Rakennuksen värikyky tulee valita niin, ettei rakennus tarpeettomasti erotu ympäristöstään. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

1.6 Suojelu

Alueella tiedossa olevat suojelualueet sekä merkinnät löytyvät Satakuntaliiton laatimasta maakuntakaavasta. Maakunta kaavassa alue kuuluu maiseman ja luonnon arvojen kannalta katsottuna arvokkaaseen kallioalueeseen (ge2).

Aluevarausmerkintöjen lisäksi alueelle on maakuntakaavassa osoitettu muinaismuistolain nojalla suojeltava kohde. Museoviraston muinaisjäänösrekisteristä ko. kohde löytyy kohteena Haukkavuori 783010001. Ko. rekisterin tiedot kohteesta on liitteessä. Suunnittelualan kiinteistön kuolinpesän osakkaat ovat olleet yhteydessä Satakunnan Museon kohteen olemassa olon toteamiseksi, koska osakkaiden mielestä muinaisjäänöskohdetta ei ole olemassa.

Liite 5.1: Museoviraston muinaisjäänösrekisterin kohdetiedot (Haukkavuori 783010001)

Satakunnan Museon kaavaluonnoksesta antaman lausunnon perusteella Satakunnan Museon arkeologi on tehnyt paikalle maastokäynnin 24.9.2014. Tarkastuksessa todettiin, että muinaisjäänösrekisterin tieto on virheellinen ja perustuu väriin paikkatietoihin. Muinaisjäänösrekisterin tiedot on korjattu.

Liite 5.2: Museoviraston muinaisjäänösrekisterin tarkistusraportti

Suunnittelualue rajoittuu Pyhäjärveen. Pyhäjärvi on Natura-alueita kokonaisuudessaan. Suunnittelualueessa oleva Pukinkari niminen saari ei kuitenkaan kuulu OIVA –ympäristö- ja paikkatietopalvelusta saatavan tiedon perusteella Natura 2000-alueeseen.

Kaavamuutos alueen luontoselvitys on tehty kaavan aloitusvaiheessa Airix Ympäristö Oy:n toimesta.

Luontoselvityksessä todetaan alueen luonnosta mm. seuraavaa:

Alue rajautuu Pyhäjärveen, joka kuuluu Natura 2000 – suojeluohjelmaan FI0200161. Luontoselvityksen laatijan mukaan ranta-asemakaavan toteutuminen ei heikennä kyseisen Natura-alueen luontoarvoja eikä sillä myöskään ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Natura-alueen suojelupolulle eikä alueen pesimälinnustoon. Näin ollen luonnonsuojelulain 65 § mukaista varsinaista Natura-arviointia ei tarvita.

Luontoselvityksen mukaan inventointialueella ei ole luonnonsuojelulain eikä vesilain kriteereitä täyttäviä suojeltavia luontotyyppisiä. Alueella ei myöskään ole luonnonsuojelulla rauhoitettuja kohteita. Sen sijaan alueen länsikulman lehtoalue on metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö.

Liite 3: Luontoselvitys

1.7 Liikenne

Alueelle kuljetaan Oripää-Lappi –maantieltä 210, jolta käännetään Kolvaantielle, jolle on kaksi eri liittymää. Kolvaantieltä käännetään Haukkavuorentielle, jonka päässä on Sinivuoren tila. Tuloteistä kaksi kulkee eteläisen naapuritilan alueella.

1.8 Vesihuolto

Tilalla on kaksi porakaivoa. Jätevedet johdetaan neljään umpikaivoon.

1.9 Pohjakartta

Kaavatyön alussa AIRIX Ympäristö Oy laati mittausluokka 3:n mukaisen ranta-asemakaavan pohjakartan 1:2000-mittakaavassa. Kartta on KKJ-koordinaatistossa kaistassa 1. Korkeusjärjestelmä on N60. Kunta hyväksyi pohjakartan.

2. TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on yksityiskohtaisella suunnittelulla osoittaa tilan enimmäisrakennusoikeus ja rakennusalat eri rakennuksille.

Rakennusoikeuden osoittamisen ja jakamisen yhtenä perusteena on tilan omistavien kuolinpesien osakkaiden osuudet (1/3, 1/3, 1/6, 1/6). Tavoitteena on jakaa tila lainvoimaisen ranta-asemakaavan perusteella.

Muita tavoitteita ovat alueen uudisrakentamisen sopeuttaminen ranta-alueen maisemaan sekä luonnonarvojen säilyttäminen.

3. MITOITUS

3.1 Lähtökohdat

Kaava-alueesta on tehty kaavatyön alkaessa esiselvitys, jossa on selvitetty suunnittelualan nykytilanne sekä tehty mitoituuslaskenta. Esiselvityksessä tehtyä mitoituuslaskentaan liittyvää rantaviivan mittauksista on tarkennettu kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä mitaamalla mitoituusrantaviiva kaavan pohjakartan mukaisesta rantaviivasta.

Maanomistajien eli pesänosakkaiden yhteinen ensisijainen toive on, että kaavassa rakennusoikeus muodostuu mahdollisimman suureksi. Kiinteistöllä on myös huomattava määrä olemassa olevia rakennuksia, jotka olisi tietysti hyvä huomioida kaavan laatimisessa, mutta ensisijainen kriteeri on rakennusoikeuden maksimointi.

Yleisesti todeten ranta-asemakaavalla osoitetaan aina kantakiinteistön ja nykyisten kiinteistöjen enimmäisrakennusoikeus.

3.2 Rakennusoikeus

Mitoitusrantaviiva

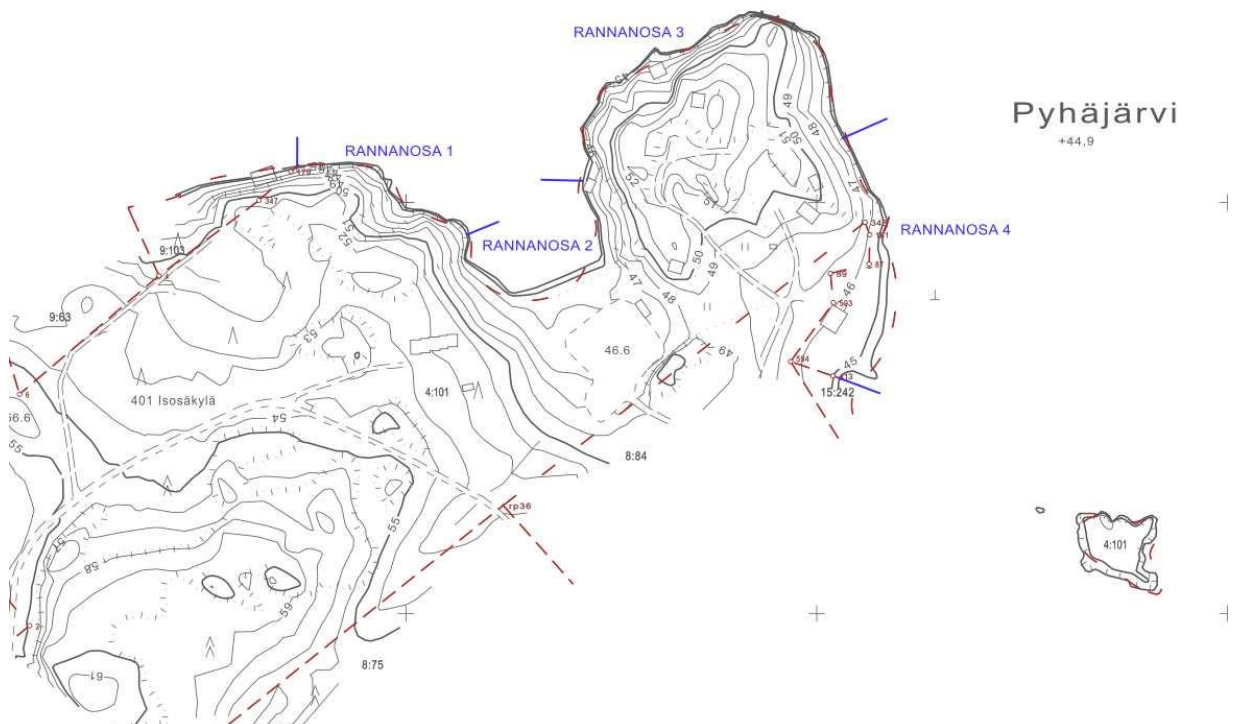
Rantaviivan määrä lasketaan ns. mitoituusrantaviivan perusteella. Mitoitusrantaviiva mitataan 50 metrin murtoviivalla. Tällä menettelyllä rannan pienmuodoista sekä osa erittäin kapeista niemistä ja lahdistä karsiutuu pois. Näistä ei siten muodostu mitoituusrantaviivaa yhtä paljon kuin suorasta rantaviivasta.

Mitoitusrantaviivan laskennassa käytetään seuraavia alennuskertoimia:

- niemen, kannaksen tai saaren leveys alle 50 m, ei mitoituusrantaviivaa (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

Mitoitusrantaviiva on jaettu edellä todettujen alennuskertoimien mukaisesti rannanosiin alla olevalla kartalla todetulla tavalla.



Kuva: Mitoitusrantaviiva

Kiinteistön mitoitusrantaviiva muodostuu edellä kerrotuin mitoitusperustein ja kartan mitoitusrantaviivan mukaan seuraavasti:

Rannanosa 1:
100 m

Rannanosa 2:
120 m x 0,25 (alle 100 m leveä lahti) = 30 m

Rannanosa 3:
230 m x 0.75 (niemen leveys 100 – 150 m) = 170 m

Rannanosa 4:
140 m

Em. laskennan mukaan kiinteistön mitoitusrantaviivan määrä on 440 metriä (100 m + 30 + 170 m+ 140 m).

Tilaan kuuluvasta noin 1000 m²:n Pukinkarista ei kerry mitoitusrantaviivaa. Todellista rantaviivaa on noin 590 metriä. Lisäksi Pukinkarissa on todellista rantaviivaa noin 150 metriä.

Kantatilatarkastelu

Rantarakennusoikeus lasketaan kiinteistöittäin ns. kantatilaperiaatteella. Vuoden 1969 jälkeen kantatilasta muodostetut rantarakennuspaikat vievät kantatilan jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Vuotta 1969 käytetään ns. kantatilavuotena, koska silloin tuli rakennuslakiin ranta-asemakaavoitusta koskevat säännökset.

Kiinteistörekisterin mukaan vuoden 1951 jälkeen Sinivuoren tilasta on muodostettu vain yksi tila eli vuonna 1977 Koivumäen tila 783-401-4-100. Se ei ole ranta-alueella, joten se ei vie rantarakennusoikeutta. Näin ollen Sinivuoren rantarakennusoikeus lasketaan suoraan sen mitoitusrantaviivan perusteella.

Laskennan tulos

Em. perusteilla sekä kaavoitusta ohjaavan maakuntakaavan mitoituserusteen 0-8 lay/km (vaaparanta 40%) Sinivuoren tilan rantarakennusoikeus muodostuu seuraavasti:

Rannanosa 1:

0,100 km x 8 lay/km = 0,80 lay

Rannanosa 2:

0,030 km x 8 lay/km = 0,24 lay

Rannanosa 3:

0,170 km x 8 lay/km = 1,38 lay

Rannanosa 4:

0,140 km x 8 lay/km = 1,12 lay

Em. laskennan mukaan kiinteistön rantarakennusoikeus on 3,54 lay (0,8 lay + 0,24 lay + 1,38 lay + 1,12 lay).

Em. laskennan perusteella kiinteistölle voidaan yleistä pyörityssääntöä käyttäen osoittaa neljä loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Lomarakennuspaikan rakennusoikeus

Yksittäisen lomarakennuspaikan rakennusoikeus osoitetaan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Pyhjärviseläen rakennusjärjestys on hyväksytty Euran, Köyliön ja Säkyän kunnanvaltuustoissa 12.12.2011.

Rakennusjärjestyksen mukaan:

- ranta-alueella sijaitsevan lomarakennuksen rakennuspaikan rakennusoikeus on 140 m². Rakennusoikeus lasketaan rakennusten maanpäällisenä kerrostasoalana. Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 100 m² loma-asunnon, enintään 25 m² saunarakennuksen ja enintään 20 m² vierasmajan, kuitenkin enintään rakennusoikeuden verran.
- Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen. Rakennusten lukumäärä voi olla ranta-alueelle sijoituvalla lomarakennuksen rakennuspaikalla enintään neljä rakennusta rakennusjärjestyksen vaatimukset täyttävää rakennuspaikkaa kohden.

Lomarakennuspaikkojen vapaa rakennusoikeus

Jos lasketaan nyt suunnittelualueella olevien rakennusten yhteenlaskettu rakennusala sekä rakennusjärjestyksen mahdollistama rakennusoikeus on koko tilalla olemassa vielä rakennusoikeutta. Rakennusjärjestyksen mahdollistama rakennusoikeus on yhteensä 560m² ja tällä hetkellä tilalla on käytetty rakennusoikeutta yhteensä noin 495m².

4. KAAVARATKAISU

4.1 Keskeinen sisältö ja perusteet

Ranta-asemakaavalla on osoitettu tilan enimmäisrakennusoikeus edellä kappaleessa 3 esitetyin perustein.

Kaavoitettava alue on maakuntakaavassa osoitettu matkailupalveluiden alueena, Sen mukainen toiminta on jo loppunut, eikä sitä olla myöskään enää tulevaisuudessa jatkamassa. Näin ollen tässä kohdoin on tarkoituksenmukaista kaavoittaa kyseinen RM alue yksittäisiksi lomarakennuspaikoiksi.

Rakennuspaikat on soitettu nykyiset rakennukset, niiden nykyinen ja mahdollisesti tuleva käyttö sekä rakennusten kuolinpesän osakaskohtainen hallinnointi huomioiden.

Varsinaista rakentamisesta vapaata aluetta on osoitettu mahdollisimman paljon nykyinen maankäyttö huomioiden.

Luontoselvityksessä todettu metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö on huomioitu kaavassa.

Rakennuspaikkojen rakennusalat on osoitettu rakennusjärjestyksen perusteella. Kaavan yleismääräyksissä on otettu kahden olemassa olevan saunan sijoittuminen em. perustein osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle.

Kaavan mukaisella maa- ja metsätalousalueella oleva nykyiselle varastorakennukselle ei ole osoitettu rakennusala perustuen 14.8.2014 pidetyn aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa ELY –keskuksen kannanottoon.

4.2 Mielipiteiden huomioiminen

Kaavan laadinnan alussa järjestettiin viranomaisneuvottelu. Neuvottelussa esille tulleet asiat on otettu huomioon kaavan laadinnassa. Kaavan laadinnassa on huomioitu kaavan laadinnan aikana tulleet kysymykset sekä mielipiteet.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialueena (RA) on osoitettu yhteensä 4 rakennuspaikkaa. Kullekin tontille saa rakentaa yhden enintään 100m² loma-asunnon, yhden enintään 20m² vierasmajan sekä yhden erillisen enintään 25m² saunarakennuksen. Kuitenkaan kokonaisrakennusoikeutta 140m² ei saa ylittää. Lisäksi tontille saa rakentaa käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen. Rakennusten lukumäärä voi rakennuspaikalla olla enintään neljä. Tämän lisäksi saa rakentaa enintään yhden vähäisen polttopuukatoksen tms. rakennelman.

Loma-asunto saa olla 1½ kerroksinen, mikäli rakennusjärjestyksen mukainen rakennuksen 40 metrin vähimmäisetäisyys rantaviivasta täyttyy tai tapauskohtaisesti jonkin verran lähemmäs. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää tälle poikkeamiselle hyväksyttävät perustelut mm. tarkalla asemapiirroksella. 1½-kerroksisen rakennuksen ulkoseinän korkeus saa olla enintään 5,0 m maanpinnasta vesikaton ja ulkoseinän leikkauskohtaan. Rakennuksen ja rantaviivan

välissä tulee olla puustoa ja/tai muita rakennuksia. Muut rakennukset saavat olla korkeintaan 1 kerroksisia.

RA-rakennuspaikkojen yhteispinta-ala on 1.98 hehtaaria, joka on 26,9 % kaava-alueen pinta-alasta.

Kaavan mukaisilla rakennuspaikoilla on tällä hetkellä rakennuksia seuraavasti:

Kortteli 1, rakennuspaikka 1:

- loma-asunto Rivitalo, 2 x 50 k-m² ja välissä varastotila 25 k-m². Pyhäjärvisseudun ympäristöviraston kaavaluonnoksesta antaman lausunnon mukaan rivitalon kerrosala on rekisterin mukaan 109 m².
- valmisvarasto ”jalasmökki” Apulia, 15 k-m²

Kortteli 1, rakennuspaikka 2:

- vierasmaja Riemuriihi, 19 k-m²
- vierasmaja Impilinna, 21 k-m²
- sauna rakennus Rantasauna, 20 k-m²

Kortteli 2, rakennuspaikka 1:

- loma-asunto Oravala, 40 k-m²
- kesäasunto ja saunarakennus Villensauna, 29 k-m²

Kortteli 2, rakennuspaikka 2:

- loma-asunto Alppimaja, 50 k-m²
- loma-asunto Jaakonmaja, 36 k-m²
- vierasmaja Aurinkola, 10 k-m²

Yleiset määräykset

Tonttijako on ohjeellinen.

Rakennusten pihapiiriin tulee olla istutettu, hoidettu tai luonnonmukainen. Alueen puustoa ja muuta kasvillisuutta sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina, mutta hoidettuina. Kaikkien rakennusten ja rantaviivan väliin tulee jättää puustoa.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman hyvin luontoon ja maisemaan sopeutuvia, mielellään tummia materiaaleja ja värisävyjä. Valoa heijastavia katemateriaaleja ei saa käyttää.

Rakennuspaikan rakennusalojen ulkopuolella olevat nykyiset saunat saavat olla paikallaan siihen asti, kun rakennuspaikalle rakennetaan uusi sauna. Rakennuslupaa haettaessa on kiinnitettävä huomiota rakennusten riittävään etäisyyteen rakennuspaikan rajoista ja rantaviivasta sekä rakennusten alimman lattiatason korkeusasemaan.

Kaavan mukaisella maa- ja metsätalousalueella olevaa varastorakennusta saa käyttää ja kunnostaa.

Rakennuspaikalle saa rakentaa vesikäymälän, joka tulee liittää kunnallisen tai muun vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon. Ennen viemäriverkoston rakentamista jätevedet tulee johtaa umpitankkiin. Mikäli rakennuspaikalle ei rakenneta vesikäymälää, on rakennuspaikalle rakennettava kuivakäymälä tai vastaava. Ne on sijoitettava vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta sekä siten, että ne eivät haittaa viereisten rakennuspaikkojen käyttöä.

Sauna- ja pesuvesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön, vaan ne on johdettava vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon tai imeytettävä rakennuspaikalla saostuskaivojen kautta maahan.

Kompostoitava jäte voidaan kompostoida kiinteistöllä. Muu jäte on kuljetettava osoitettuun jätekeräykseen.

4.3.2 Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousalueena (M) on osoitettu vapaaksi jäävät rannan ja kaava-alueen osat, joilla ei ole rakennusoikeutta.

Maa- ja metsätalousaluetta on yhteensä 5,41 hehtaaria, joka on 73,2 % kaavan pinta-alasta.

Kaavan mukaisella maa- ja metsätalousalueella oleva nykyiselle varastorakennukselle ei ole osoitettu rakennusala perustuen 14.8.2014 pidetyn aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa ELY –keskuksen kannanottoon. ELY –keskuksen kannanoton mukaan tämä lisää vapaan rannan määrää. Kaavan yleismääräyksissä todetaan, että ko. varastorakennusta saa käyttää ja kunnostaa.

4.3.3 Suojeltavat alueet ja kohteet

4.3.3.1 Luonto

Luontoselvityksen mukaan alueella on Metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö (sinivuokkotyyppin lehto). Alue on osoitettu kaavassa osa-alueen merkinnällä **s**. Alue sijaitsee kaava-alueen länsiosassa maa- ja metsätalousalueella. Kaavamerkintää koskee seuraava kaavamääräys:

Alueen osa, jolla on metsälain 10 §:n mukainen erityisen arvokas elinympäristö. Alueen puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon ja maisemanhoidon kannalta sekä turvallisuuden kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Liite 3: Luontoselvitys

14.8.2014 pidetyssä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa ELY –keskuksen edustaja totesi ELY –keskuksen luonnonsuojeluyksikön kantana, että lehdon laajuus naapurikiinteistön alueella tulee selvittää. Kaavaluonnosta laadittaessa ko. asia on varmistettu luontoselvityksen tekijältä. Tämän mukaan ko. luontotyyppi ei jatku naapurikiinteistön alueella.

4.4 Liikenne

Alueelle kuljetaan Oripää-Lappi –maantieltä 210, jolta käännytään Kolvaantielle, jolle on kaksi eri liittymää. Kolvaantieltä käännytään Haukkavuorentielle, jonka päässä on Sinivuoren tila

Kaava-alueen sisäinen liikenne on osoitettu ohjeellisina ajoyhteyksinä (ajo) olemassa olevien teiden mukaisesti.

4.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Rakennuspaikalle saa rakentaa vesikäymälän, joka tulee liittää kunnallisen tai muun vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon. Ennen viemäriverkoston rakentamista jätevedet tulee johtaa umpitankkiin.

Mikäli rakennuspaikalle ei rakenneta vesikäymälää, on rakennuspaikalle rakennettava kuiva-käymälä tai vastaava. Ne on sijoitettava vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta sekä siten, että ne eivät haittaa viereisten rakennuspaikkojen käyttöä.

Sauna- ja pesuvesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön, vaan ne on johdettava vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon tai imeytettävä rakennuspaikalla saostuskaivojen kautta maahan.

Kuivat jätteet on kompostoitava tai kuljetettava kaatopaikalle.

5. KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan laatiminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia suunnittelualueen nykytilanteeseen. Kaavalla osoitetaan mitoituksen mukaisesti rakennuspaikat olemassa olevien rakennusten ympäristöön.

Kaavan mukaisilla kaikilla rakennuspaikoilla on jo nyt loma-asumiseen liittyviä rakennuksia. Kaavan myötä alueen käyttö selkiytyy tavanomaiseksi loma-asuntojen rakennuspaikoiksi.

5.2 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alueen mitoituksen mukainen rantarakennusoikeus on osoitettu omarantaisina rakennuspaikkoina olemassa olevan rakentamisen ympäristöön. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät rannanosat on osoitettu vapaana rantana. Vapaata rantaa on noin 300 metriä, joka on 50,8 % kiinteistön manneralueen rantaviivasta. Tämän lisäksi kiinteistöön kuuluvan Pukinkarin pieni saari on kaavassa vapaata rantaa. Pukinkarissa on rantaviivaa noin 150 metriä.

Luontoselvityksen mukainen Metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö (sinivuokkotypin lehto) on huomioitu kaavassa asianmukaisin kaavamääräyksin. Näin ollen kaava osaltaan turvaa alueen säilyminen tulevaisuudessakin.

Kaavan myötä alueen luontoon, maisemaan ja kulttuurihistoriaan liittyvät arvot tulee ranta-asemakaavatasoisella suunnitelmalla todetuksi ja huomioiduksi.

Luontoselvityksessä on todettu, että vaikka suunnittelualue rajautuu Natura-alueeseen, ei luonnonsuojelulain 65§ mukaista Natura-arviointia ole tarpeellista tehdä.

5.3 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaava-alueen nykytilanteeseen nähden kaavan muutoksella ei ole vaikutuksia liikenteeseen. Alueen aiempi toimiminen matkailupalveluiden alueena saattaa aiheuttaa enemmän liikennettä kuin alueen toimiminen yksityisen loma-asumisen alueena.

Kappaleessa 4.5 on esitetty yhdyskuntateknistä huoltoa koskevat kaavamääräykset. Niiden noudattamisen myötä alueen vesihuolto selkeytyy ja mahdolliset ympäristöriskit vähenevät.

5.4 Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin

Kaavalla ei voida katsoa olevan suuria taloudellisia vaikutuksia. Kaava-alueen mahdollinen lisärakentaminen ja uudisrakentaminen lisäävät osaltaan rakentamiseen liittyvien palveluiden kysyntää.

Loma-asuntojen käyttö lisää hieman kunnan alueen palvelujen kysyntää. Käyttö on kuitenkin lähes samanlaista kuin kaava-alueella tällä hetkellä tai on aiemmin ollut.

5.6 Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

6. KAAVAN SUHDE MUIHIN SUUNNITELMIIN

6.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto päätti 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tarkistettujen tavoitteiden toteuttamista tulee edistää maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Tietyistä valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainituista kohdista voidaan poimia, ne joilla kaavan voidaan todeta toteuttavan tavoitteita, vaikka alueen ei varsinaisia valtakunnallisia intressejä kohdistukaan.

Toteutuessaan ranta-asemakaava edistää jonkin verran kunnan taloudellista kasvua, elinkeinojen kehittymisedellytyksiä ja työllisyyttä silloin, kun alueelle rakennetaan. Muutoin vaikutus jää alueen suppeudesta johtuen vähäiseksi.

Rakentamisalueiden tuntumaan on jätetty riittävästi vapaa-alueita luonnonperintöä ja virkistyskäyttöä varten.

Alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu kaavassa.

6.2 Kaavan suhde muihin kaavoihin

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Satakunnan maakuntakaava. Sen mukaan Sinivuoren tilan kaavoitettava alue on osoitettu matkailupalvelujen alueena (**RM**) sekä maa- ja metsätalousvaltaisenalueena jolla on erityisiä ympäristö arvoja (**MY**). Alue kuuluu myös maiseman ja luonnon arvojen kannalta katsottuna arvokkaaseen kallioalueeseen (**ge2**). Aluevarausmerkintöjen lisäksi alueelle on osoitettu muinaismuistolain nojalla suojeltava kohde. Tämä kohde on todettu Satakunnan Museon edustajan 24.9.2014 tekemän maastokäynnin perusteella virheelliseksi.

Vaikka kaavoitettava alue on maakuntakaavassa osoitettu matkailupalveluiden alueena, on sen mukainen toiminta jo loppunut, eikä sitä olla myöskään enää tulevaisuudessa jatkamassa. Näin ollen tässä kohdin käytetään mahdollisuutta kaavoittaa kyseinen RM alue yksittäisiksi lomarakennuspaikoiksi.

Maakuntakaavassa mainittu maa- ja metsätalousvaltainen alue jää myös ranta-asemakaavoituksessa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta. Maakuntakaavan maininta erityisistä ympäristöarvoista sekä arvokkaasta kallioalueesta on otettu kaavamääräyksissä ja rakennuspaikkojen suunnittelussa huomioon. Rakennuspaikkoja ja niiden rakennusaloja on pyritty rajaamaan, jotta arvokkaat kalliot ja ympäristön monimuotoisuuden kannalta tärkeä lehto jäävät näiltä rasitteilta rauhaan.

Yleiskaava ja asemakaava

Alueella ei ole voimassa yleis- eikä asemakaavatasoisia kaavoja.

6.3 Kaavan suhde kunnan muuhun suunnitteluun

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta kunnan muuhun suunnitteluun.

7. KAAVAN TOTEUTUS

7.1 Ajoitus

Kaavan toteuttaminen on maanomistajien asia.

7.2 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Alueen rakentamista ohjaavia muita suunnitelmia ei laadita. Rakentaminen tapahtuu normaalilla rakennuslupamenettelyllä.

8. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

8.1 Aloitus

- Kaavan laadinta käynnistettiin kuolinpesän osakkaiden aloitteesta toukokuussa 2013.
- Esiselvitys suunnittelualueesta tehtiin tarjouksen laadinnan yhteydessä
- Kaavan laadinta käynnistyi lähtötietojen keräämisellä, maastokäynnillä ja kaavan pohjakartan laatimisella alkukesällä 2013
- Alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä laaditun esiselvityksen perusteella laadittu alustava luonnos valmistui marraskuussa 2013. Kuolinpesän osakkaat hyväksyivät alustavan luonnoksen. Tämän perusteella jatkettiin kaavaluonnoksen laadintaa.
- Kaavaluonnos viranomaisneuvottelua varten valmistui 18.6.2014.
- Aloitusneuvottelu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen (Knaapi), kunnan (Saarinen), kuolinpesän osakkaan (Berg) ja kaavan laatijan (Hautala) kesken järjestetään 14.8.2014
- 18.6.2014 päivättyä neuvotteluvaiheen kaavaluonnosta tarkistettiin em. aloitusneuvottelun perusteella
- kaavaluonnos valmistui 3.9.2014
- kuolinpesän osakkaat hyväksyvät luonnoksen

Liite 5: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

8.2 Luonnosvaihe

- kunta päätti kaavan vireille tulosta
- kuulutus kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta julkaistiin kunnan ilmoitustaululla ja kunnan virallisissa ilmoituslehdissä
- kunnanhallitus asetti kaavaluonnoksen nähtäville 30 päivän ajaksi, 7.10.-7.11.2014.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot. Lausunnon antoivat Varsinais-Suomen ELY –keskus, Satakuntaliitto, Satakunnan Museo ja Pyhäjärvisuudun ympäristötoimisto.
- kaavaluonnosta tarkistettiin kaavan laatijan vastineen mukaisesti

Liite 6: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

8.3 Ehdotusvaihe

- kaavaehdotus valmistui 19.2.2015.
- kunnanhallitus päätti 4.5.2015 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot
- kaavaehdotus oli nähtävillä 6.8.- 7.9.2015
- kaavaehdotuksesta lausunnon antoivat, Varsinais-Suomen ELY–keskus, Satakuntaliitto, Satakunnan Museo ja Pyhäjärvisuudun ympäristötoimisto.
- kaavan laatija antoi lausunnoista vastineensa 24.11.2015
- Pohjakartan hyväksymiskäsittelyyn liittyvässä maastotarkistuksessa joulukuussa 2015 löytyi maastosta kolme Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmässä epätarkkana rajamerkinä olevaa pyykkiä (89, 181, 348). Rajamerkit sijaitsivat kaavan mukaisen korttelin 2 rakennuspaikan 2 eteläpuolella. Ko. rajamerkit kartoitettiin kaavan pohjakartan laatimista koskevien ohjeiden työmenetelmien ja tarkkuusvaatimusten mukaisesti. Kaavaehdotusta

tarkistettiin ko. rajamerkkien osalta. Pyykin 348 ja rajapisteen 36 välisen rajan muuttumisen myötä korttelin 1 rakennuspaikkoja sekä korttelin 2 rakennuspaikkaa 2 tarkistettiin. Tämän tarkistuksen johdosta em. rakennuspaikkojen pinta-ala pieneni yhteensä 9 m². Maa- ja metsätalousalueen pinta-ala muuttui tarkistusten johdosta yhteensä 14 m² suuremmaksi.

Liite 8: Kaavan laatijan vastine (ehdotusvaihe)

8.4 Hyväksyminen

- Kunnanhallitus päätti 12.9.2016 (§225) esittää kunnanvaltuustolle ranta-asemakaavan hyväksymistä
- Kunnanvaltuusto hyväksyi ranta-asemakaavan 19.9.2016 (§60)

Turku, 4.9.2014, 19.2.2015, 24.11.2015, 28.4.2016

Sweco Ympäristö Oy

Petri Hautala
maanmittausinsinööri

Niko-Petteri Salo
maanmittausins. opiskelija (AMK)

- LIITTEET:
1. Omistusoikeusselvitys
 2. Valokuvat alueen rakennuksista
 3. Luontoselvitys
 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 5.1 Museoviraston muinaisjäännösrekisterin kohdetiedot (Haukkavuori 783010001)
 - 5.2: Museoviraston muinaisjäännösrekisterin tarkistusraportti
 6. Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)
 7. Seurantalomake
 8. Kaavan laatijan vastine (ehdotusvaihe)