



SÄKYLÄ

Luvalahden ranta-asemakaava

Turussa 3.5. 2013, tark. 9.10. 2013

AIRIX Ympäristö Oy
PL 669
20701 Turku
Puhelin 010 241 4400

www.airix.fi

**Toimistot: Turku,
Tampere, Helsinki ja
Oulu**

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

SÄKYLÄN KUNTA LUVALAHDEN RANTA-ASEMAKAAVA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla osoitetaan alueelle loma-asumista.

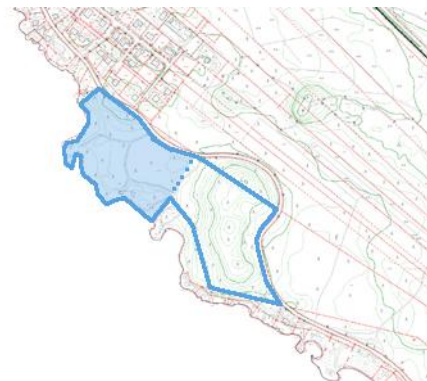
Ranta-asemakaavalla muodostuvat korttelit 265 ja 266 sekä maa- ja metsätalousaluetta.



Ortoilmakuva alueelta

Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Pyhäjärven rannassa Luvalahden asuinalueen tuntumassa. Kiinteistön rantaan ulottuvan palstan kaakkoisosalla on mäki, jonka Rantatie kiertää ("hevosenkämutka").



2

TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

- kaavoitus on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta
- kunnanhallitus käynnisti ranta-asemakaavoituksen päätöksellään 28.11. 2011 (§ 237).
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 1.12. 2011
- kaavan vireille tulosta kuulutettiin paikallislehdessä ja kunnan ilmoitustaululla 13.12. 2011
- kaavan aloitusneuvottelu (viranomaisneuvottelu) järjestettiin 24.4. 2012
- kaavoituksen pohjakartta on hyväksytty 24.5. 2002
- kaavatoimikunta hyväksyi kaavaluonnoksen 18.12. 2012 (§ 15)
- kunnanhallitus hyväksyi kaavaluonnoksen 21.1. 2013 (§ 43)
- kaavaluonnos asetettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville 12.2. - 14.3. 2013 väliseksi ajaksi
- kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen 3.6. 2013 (§ 165)
- kaavaehdotus asetettiin nähtäville 2.7. - 20.8. 2013 väliseksi ajaksi
- lausuntoja antoivat Satakuntaliitto ja Varsinais-suomen ELY-keskus
- kaavatoimikunta hyväksyi tarkistetun kaavaehdotuksen ja ehdotti osalliskuulemisen jälkeen kaavan hyväksymistä 15.10. 2013 (§ 10)
- kunnanhallitus hyväksyi ranta-asemakaavan 25.11. 2013 (§ 274)
- kunnanvaltuusto hyväksyi ranta-asemakaavan 9.12. 2013 (§ 99)
- kuulutus kaavan voimaantulosta 16.1. 2014

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen kuvaus

Alue on pääasiassa metsäistä lukuun ottamatta kahta huvila-/mökkipihapiiriä rannalla.



Käytössä olevan huvilan pihapiirissä on savusauna ja ulkokuone. Nykyiset rakennukset sijoittuvat lähelle pientä poukamaa. Uudisrakentaminen on välttämätöntä sijoittaa kauemmas rantaviivasta. Olevien rakennusten säilyttäminen halutaan kuitenkin pitää mahdollisena.



Rantaviivan keskivaiheilla on luontainen hyvä matala rakennuspaikka/piha, jolla on kunnostuksella käyttöön saatettava luonnonhiekkapatja. Korkeammalla rannassa, erityisesti pienellä niemekkeellä, on kivikkoisempaa kangasmaastoa. Rakennukset ovat täysin purkukuntoisia ja pitkälti sortuneita ja kosteusvaurioisia. Suurempi on entinen huvila, ja pienempi entinen asuinrakennus (hellahuone).



Rinteessä on kellarinpohja.



Kaakkoiseen naapurihuvilaan on hiukan matkaa, ja välillä rannassa on vain vanha kalakoppi. Lisäksi sen ympäristössä on paikoittain tuuheaa tervaleppälehtoa. Kauempana rannasta maasto kohoaa hieman ja mahdollistaa rakentamisen kuivemmalle maalle. Paikoitellen metsäalue muodostuu rehevämmästä kangasmaastosta.

Alueelle on olemassa ajotiet, joiden osittainen siirto tulee maaston perusteella ajankohtaiseksi. Alueen kautta säilyy rasietyhteys naapuritontille.

3.2 Inventoinnit

Pyhäjärvi kuuluu kokonaisuudessaan Natura 2000 - aluerajauksen piiriin. Alueelta on lisäksi laadittu luontoselvitys. Sen mukaan osalla ranta-alueesta on tervaleppälehtoa, joka muodostaa metsälain 10 § mukaisen erityisen arvokkaan elinympäristön. Samassa inventoinnissa on todettu kaava-alueen ulkopuolelta osittain asemakaava-alueelta toinen metsälain mukainen erityisen arvokas elinympäristö, rantalehto luoteispuolisen matonpesupaikan ympäristössä.

Alueen rakennuskanta edustaa tavanomaista huvila- ja asuinrakentamista, ja erityisesti kaakkoisempi pihapiiri on täysin purkukuntoinen. Erityisen inventoinnin tarvetta ei ole. Kulttuuriympäristöarvo liittyy ennen kaikkea Rantatien ja Pyhäjärven maisemiin.

Liite 2 Luontoselvitys

3.3 Maanomistus

Asemakaavoitus koskee osaa kiinteistöstä Nikkari 783-401-14-82. Kiinteistöllä on lukuisia kuivan maan palstoja. Ranta-asemakaavalla tutkitaan koko kiinteistön rantarakennusoikeus. Palstasta ranta-asemakaava käsittää vain osan.

3.4 Yhdyskuntatekniikka

Alue on toteutusvaiheessa liitettävissä vesihuolto- ja sähköverkkoon. Kysymykseen tulee jätevesien kiinteistö(yhtymä)kohtainen pumppaus Rantatien suuntaiseen kunnan viemäriverkkoon.

3.5 Liikenne ja palvelut

Alue sijoittuu Luvalahden taajamanosaan Säskylän pohjoisosassa. Rantatie on vanha, selkeä kokoojaväylä.

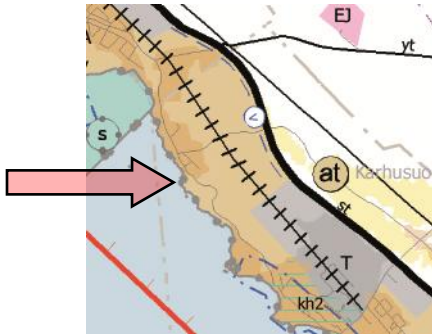
3.6 Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta on hyväksytty 24.5. 2002.

3.6 Suunnittelutilanne

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus



Ote maakuntakaavasta

Satakunnan maakuntakaava on Ympäristöministeriön 30.11. 2011 vahvistama ja saanut lainvoiman 13.3. 2013 (KHO). Siinä alue kuuluu Säskylän taajamatoimintojen vyöhykkeeseen A. Luonnoksen taajamatoimintojen alueisiin liittyy suunnittelumääräys:

Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa. --

Koko Säskylän taajama kuuluu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykemerkinän kk alle.

Sitä koskeva suunnittelumääräys:

Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä.

Alueen arkeologisten kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Pyhäjärvi on Natura 2000 -aluetta na.

Maakuntakaavan mitoitushaarukka omarantaisen loma-asutuksen osalta on 0-8 loma-asuntoa mitoitusrantaviivakilometriä kohti.

Yleiskaavoitus

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueen yleiskaavan 5.12. 1988 ja yleiskaavan tarkistuksen 12.6. 1996. Oikeusvaikutteettomassa yleiskaavassa alueelle on osoitettu virkistysaluetta ja loma-asumista.



Ote yleiskaavasta

Asemakaavoitus ja ranta-asemakaavoitus

Alue rajautuu Luvalahden asemakaava-alueisiin. Ranta-asemakaavoja ei lähialueilla ole. Alueelle ei ole maanomistajan maltillisia rakentamisaikkeitä laajempaa maankäyttöpainetta.



Ote asemakaavayhdistelmästä

Rakennusjärjestys

Pyhäjärvisseudun rakennusjärjestys on hyväksytty Euran, Köyliön ja Säkylän kunnanvaltuustoissa 12.12. 2011, ja se on tullut tarkistettuna voimaan 17.1. 2012.

Rakennusjärjestyksessä annetaan rantarakentamisen laajuuden ja sijoittamisen osalta erityisiä sitovia määräyksiä pääasiassa ilman MRL § 72 mukaista asema- tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa tapahtuvaan rakentamiseen. Ranta-asemakaava poistaa rantojen suunnittelutarpeen ja näin ollen uusien rakennuspaikkojen muodostamisen osalta ympäristöviranomaisen poikkeamislupatarpeen.

Rakennusjärjestyksen määräykset koskevat rakentamista siltä osin kuin siitä poikkeavia määräyksiä ei eritellä asemakaavassa tai erityisesti tarkoitusta varten laaditussa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Ranta-asemakaavoitus on käynnistynyt maanomistajan anomuksesta.

Kunnanhallitus päätti käynnistää kaavoituksen 28.11. 2011 (§ 237). Kunta kuulutti kaavan vireille 13.12. 2011.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavatyön aluksi laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka valmistui 1.12. 2011. Suunnitelmaan saattoi tutustua koko kaavan laadinnan ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan koottiin luettelo osallisista.

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaluonnos oli MRL 62 § mukaisesti laadintavaiheen kuulemista varten nähtävillä 12.2. - 14.3. 2013 välisen ajan.

Lausuntoja antoivat Satakuntaliitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Pyhäjärvisuodun ympäristölautakunta.

Kaavaehdotus oli MRL § 65 mukaisesti nähtävillä 2.7. – 20.8. 2013 välisen ajan.

Lausuntoja antoivat ehdotusvaiheessa Satakuntaliitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Vähäisistä tarkennuksista informoitiin osallisia.

Viranomaisyhteistyö

Kaava on laadittu maanomistajan, kunnan virkamiesjohdon, kunnanhallituksen ja kaavanlaatijakonsultin yhteistyönä.

Kaavan aloitusneuvottelu (viranomaisneuvottelu) järjestettiin 24.4. 2012. Paikalla olivat maanomistajan, kunnan, konsultin, ELY-keskuksen, maakuntaliiton ja maakuntamuseon edustajat.

Liite 4 Aloitusneuvottelumuistio

Liite 5 Yhteenveto lausunnoista ja huomautuksista sekä kaavoittajan vastineet

Kaavan hyväksyminen

Kaavatoimikunta hyväksyi tarkistetun kaavaehdotuksen ja ehdotti osalliskuulemisen jälkeen kaavan hyväksymistä 15.10. 2013 (§ 10). Kunnanhallitus hyväksyi ranta-asemakaavan ja ehdotti kunnanvaltuustolle kaavan hyväksymistä 25.11. 2013 (§ 274).

Kunnanvaltuusto hyväksyi ranta-asemakaavan 9.12. 2013 (§ 99).

Kuulutus kaavan voimaantulosta annettiin 16.1. 2014.

4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on ollut osoittaa ja sijoittaa alueelle sen rantarakennusoikeus sekä vapaa-alueita.

4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja vaihtoehtojen valinta

Rakennuspaikat (RA-1) on sijoitettu oleville, luonteville paikoilleen siten, että varsinainen tarvittava huvilarakentaminen on mahdollista korkeammalle rannanosalle, kuten rakennusjärjestyskin rantarakennuspaikoille määrää. Rakentamisen määrä (kolme tonttia) pohjautuu toisaalta laadittuun kantakiinteistöselvitykseen, joka antaa rantaviivan perusteella mahdollisuuden 3-4 rakennuspaikkaan, toisaalta kaavoitettavan alueen suhteellisen suuriksi jääviin vapaa-alueisiin (Pyhäjärven rannat ovat Säkylän puolella miltei kauttaaltaan rakennetut). Luonnosvaiheen jälkeen kaavaehdotusta muokattiin siten, että yksi rakennuspaikka jätettiin pois. Lisäksi ehdotusvaiheen jälkeen tarkennettiin rakennusaloja olevien rakennusten osalta sekä luo-1-merkintää. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on tältä ja rakennusjärjestyksen ohjeistuksen pohjalta sovitettu siten, että se jää riittäväksi kuitenkin alueen väljyyden ja viihtyisyyden tai esimerkiksi järvenpuoleisen maiseman kärsimättä. Palstalle jää suhteellisen paljon ns. takamaata Rantatien suuntaan. Ranta-asemakaavalla on todettu alueen kaikki rakennusoikeus.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Ranta-asemakaavan rakenne

Ranta-asemakaavalla muodostuu kolme lomarakennuspaikkaa (RA-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Rakennusalat on rajattu suhteellisen kauas rannasta. Pihapiirin ominaisuuksien perusteella on nykyiselle (läntisimmälle) huvilarakennuspaikalle osoitettu rakennusala suhteellisen lähelle matalaa poukamaa (karkeasti arvioiden 11-17 m rantaviivasta) mutta kauaksi näkyvästä rantaviivasta: uudisrakentaminen sijoittuu suojaisasti järvenselän maiseman suunnasta, ja olosuhteet sallivat riittävän suuren perustuskorkeuden. Purettavan pihapiirin osalta on sauna- ja talousrakennusten rakennusala rajattu vielä vanhan huvilarakennuksen kohdalle (lähimmillään arviolta 11-15 m rantaviivasta) muttei enää vanhan asuinrakennuksen kohdalle. Rantalehto on esitetty M-alueelle omalla luo-1-merkinnällään.

5.2 Mitoitus

Rantarakentamisen mitoituksen perustana on käytetty maakuntakaavan mitoitusperiaatetta, joka määrittelee rantarakentamisen tiheyden erityisesti loma-asuntorakentamisen osalta.

Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on sovitettu ilman ranta-asemakaavaa toteutettavaa rantarakentamista hieman suuremmaksi siten, että yksittäisen tontin kokonaisrakennusoikeus on 180 k-m² eli 130 k-m² / 35 k-m² (sauna) / 30 k-m² (vierastupa), olevat säilytettävät rakennukset kokonaisrakennusoikeuteen sisällyttäen.

Liite 3

Mitoitustarkastelu

Liite 6

Seurantalomake (yksityiskohtainen maankäyttöjakauma)

5.3 Rakentamisen ohjaus

Rakennusaloille on annettu kerrosluvut, ja rakennusalat on määritelty kohtalaisella tarkkuudella.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan suhde ylempiin kaavoihin

Kaava on maakuntakaavan mukainen, ja sillä osoitetaan rantarakentamista maakuntakaavan tavoitteita noudattavassa laajuudessa.

Kaavan suhde asemakaava-alueisiin ja rakennettuun ympäristöön

Alue rajautuu asemakaava-alueisiin eikä vaikeuta niiden toteuttamista.

Liikenteelliset vaikutukset

Yksityiset liittymät Rantatielle säilyvät ennallaan.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luontoselvityksen mukainen metsälakilehto on huomioitu kaavaratkaisussa.

Vaikutukset Natura 2000-alueeseen (esiarvio)

Koko Säkylän nauhamainen taajama seuraa Pyhäjärven rantaa, ja asutus, loma-asutus ja muut taajamatoiminnot sijoittuvat molemmin puolin rantaharjua seurailevan Rantatien. Suurin osa taajaman puoleisesta rantaviivasta on asuin- ja loma-asutokäytössä. Taaja-asutus on miltei kauttaaltaan kunnallisen vesihuollon piirissä, ja uudet loma-asunnot on edullisinta liittää siihen heti toteutusvaiheessa.

Ranta-asemakaavan mukainen rakentaminen eroaa muista vastaavasti sijoittuvista asuin- tai loma-asuntoalueista nimenomaan suhteellisen väljyytensä puolesta. Rannan rakentamiskäyttö jää huomattavasti vähäisemmäksi kuin muualla keskustavyöhykkeellä. Sijoitukseltaan rakentamiselle jää hyvin tilaa myös kauempana rantaviivasta, kun vanhastaan suuri osa loma-asutopihapiireistä sijoittuu hyvin pienille tonteille aivan rannan tuntumaan. Kun välittömälle rantavyöhykkeelle ei jatkossakaan sijoitu järven olosuhteita muuttavia, rehevöittäviä tai muuten vaarantavia toimintoja, eikä rannanosan edustalla ole linnustoltaan tai muulta eliöstöltään merkittäviksi katsottavia esiintymisalueita (esim. lintuvesi) ei sillä voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia Natura-alueeseen.

Johtopäätös: Voidaan objektiivisesti todeta, ettei hanke tai suunnitelma merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on valittu Natura 2000 -verkostoon. Natura-arviointia ei tarvita.

Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Vaikutukset painottuvat maanomistajiin, jotka saavat alueen virkistyskäyttöön.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavoituksen kustannuksista vastaavat maanomistajat.

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto on 30.11. 2000 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. 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.

Kaava vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:

- kaavan mitoitus edistää kestäväää rantojen maankäyttöä
- myös uusien varausten osalta hyödynnetään olemassa olevaa vesihuolto- ja liikenneverkostoa
- alueelle ja sen ympäristöön jää edelleen riittävän laajoja viheralueita
- toteutuessaan kaava edistää kunnan taloudellista kasvua
- kaavan aluevarauksilla ei ole merkittäviä vaikutuksia lähiympäristön luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

5.6 Nimistö ja numerointi

Korttelit saavat numerot 265 ja 266. Ajoyhteydet säilyvät yksityisteinä.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan kaavanmukaisesta toteuttamisesta vastaavat yksityiset tahot.

Turussa 3.5. 2013, tark. 9.10. 2013

AIRIX Ympäristö Oy

Jouni Kiimamaa
arkkitehti

Päivi Mujunen
kavasuunnittelija
arkkit. yo

Liitteet

<i>Liite 1</i>	<i>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</i>
<i>Liite 2</i>	<i>Luontoselvitys</i>
<i>Liite 3</i>	<i>Mitoitustarkastelu</i>
<i>Liite 4</i>	<i>Aloitusneuvottelumuistio</i>
<i>Liite 5</i>	<i>Yhteenveto lausunnoista ja huomautuksista sekä kaavoittajan vastineet</i>
<i>Liite 6</i>	<i>Seurantalomake</i>