

13.9.2021
PYHÄRANNAN KUNTA
KUKOLAN KYLÄ
TILOJEN Salmelarant ja Haka-aukonmäki
RANTA-ASEMAKAAVANMUUTOS

TILAT

631-406-2-58
631-406-2-74

Tämä ranta-asemakaavan selostus koskee 13.9.2021 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa

Selostuksen sisällysluettelo

Selostuksen sisällysluettelo	2
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista.....	5
2 TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Ranta-asemakaava.....	6
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1 Osalliset	11
4.3.2 Vireille tulo	11
4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettely.....	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	11
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	11
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1 Kaavan rakenne	12
5.1.1 Mitoitus	12
5.1.2 Palvelut	12
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
5.3 Aluevaraukset.....	12
5.4 Kaavan vaikutukset.....	12
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan.....	12

5.4.2 Ympärivuotisen asumisen vaikutukset	13
5.4.3 Vaikutukset kunnan talouteen	13
5.5 Ympäristön häiriötekijät	13
5.6 Kaavamerkinnt ja – määräykset	13
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	13
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	13
6.2 Toteutuksen seuranta.....	13
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.5	14

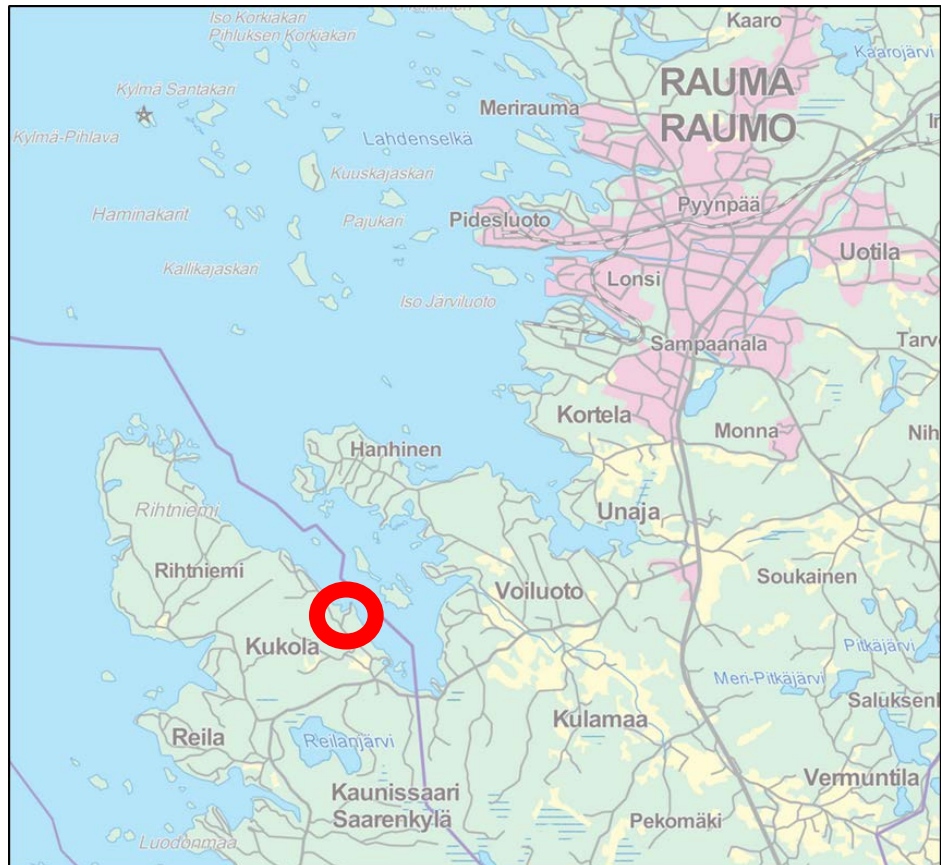
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pyhärannan kunta
Kukolan kylä
Tilat 631-406-2-58 ja -74

1.2 Kaava-alueen sijainti

Rantakaavan muutos laaditaan Verkkoniemennokan alueelle, jonka koko on n. 0,9 ha. Suunnittelualaue sijaitsee Pyhärannan Kukolan kylässä, n. 10 km Rauman keskustasta lounaaseen (linnuntietä).



Kuva 1. Ranta-asemakaava-alueen sijainti (karttaote Lounaispaikka.fi)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Tilojen Salmelarant ja Haka-aukonmäki ranta-asemakaava.

Ranta-asemakaavahankkeen tarkoituksena on muuttaa ja laajentaa kiinteistön 2:58 nykyinen lomarakennuspaikka vakituisen asumisen rakennuspaikaksi. Alue kuului Salmela ym tilojen kaavanmuutosalueelle, jonka kunnanhallitus on hyväksynyt 26.2.2018 § 43. Salmelan ym tilojen kaava on muilta osin saanut lainvoiman, mutta kiinteistöjen 631-406-2-58 ja -74 osalta Turun hallinto-

oikeus kumosi päätöksellään 11.12.2019 kaavan valituksen johdosta koska tonttiin kuului kaavassa omistajan alueen lisäksi Kukolan yhteisalueen 871:1 vesijättömaata rannassa. Nyt laadittava kaava vastaa kiinteistöjen 2:58 ja 74 osalta sisällöltään täysin kumotun kaavan sisältöä, ainoastaan kaava-alueen rajat on tarkistettu.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 3. Kiinteistöjen 631-406-2-58 ja 2-74 luontoarvojen perusselvitys

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Pyhärannan rantayleiskaava 23.2.2006.

Salmela ym tilojen ranta-asemakaava.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asetemakaavanmuutos perustuu maanomistajan aloitteeseen.

Konsulttina asiassa on toiminut arkkitehti Thomas Hagström, (arkkitehtuuri-toimisto Thomas Hagström tmi).

Maanmittausteknikko Ari Holvitie on laatinut alueelle asemakaavan pohjakartan ja se on Uudenkaupungin kiinteistöinsinööri Leena Viljasen 24.8.2021 hyväksymä.

Luontoselvityksen on laatinut T:mi Lampolahden luontoselvitys / luontokartoittaja Janne Lampolahti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 13.9.2021.

Kaavaehdotus valmistui 13.9.2021

Kunnanhallitus on kokouksessaan xx.xx.xxxx xx§ päättänyt kuuluttaa kaavanmuutoksen vireille, asettaa 13.9.2021 päivätyn ranta-asetemakaavaehdotuksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville sekä pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetaan mahdollisuus esittää mielipiteen kirjallisesti tai suullisesti viimeistään xx.xx.xxxx. Kunnan jäsenet tai osalliset voivat tehdä kunnanhallitukselle kaavanmuutosehdotuksesta kirjallisen muistutuksen viimeistään xx.xx.xxxx.

Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Kaavapäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Varsinais-Suomen ELY-keskus voi tehdä kunnan kaavapäätöksestä oikaisukehotuksen tai valittaa hallinto-oikeuteen ja KHO:een.

Kaava astuu voimaan kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja siitä on asianmukaisesti ilmoitettu.

2.2 Ranta-asetemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 0,9 Ha. Alue osoitetaan kokonaisuudessaan AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue) jonka rakennusoikeus on 240 kerrosneliometriä.

2.3 Ranta-asetemakaavan toteuttaminen

Rakennusvalvonta ja kunnanhallitus seuraavat ja valvovat kaavan määräysten toteuttamista sekä teiden, kunnallistekniikan ja laitureiden rakentamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Verkkoniemennokan alueella, jonka koko on n. 0,9 ha. Alue sijaitsee Pyhärannan Kukolan kylässä, n. 10 km Rauman keskustasta lounaaseen (linnuntietä).

3.1.2 Luonnonympäristö

Yhteenvedo luontoselvitysten sisällöistä

Kiinteistöt 631-406-2-58 ja 2-74

Kiinteistöillä -58 ja -74 ei ole mainittavia luontoarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavoitettavalla alueella ei ole pysyvää asutusta. Rakennukset alueella ovat tavanomainen loma-asuntorakennus sekä siihen liittyviä rantasauna ja talousrakennuksia.

Palvelut

Alueella ei ole palveluita. Lähin koulu on Reilan koulu, jonne on matkaa n. 5 kilometriä. Muut palvelut (mm. kauppa, pankki ja urheilukenttä) löytyvät Pyhärannan keskustasta, n. 16 km suunnittelualueesta etelään. Rauman keskustaan on niin ikään matkaa n. 16 km.

Tekninen huolto

Kiinteistö on liittynyt vesijohtoverkoston ja sillä on oma jätevedenkäsittelyjärjestelmä.

Liikenne

Alueelle saavutaan Kukolan suunnalta Suurniementietä pitkin. Alueen liikennemäärät ovat vähäisiä eikä teiden yhteydessä ole kevyenliikenteen reittejä. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Suurniementien ja Rantatien risteyksessä.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen liikennemäärät ovat vähäisiä, joten alueella ei ole meluhäiriöitä. Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-aineksia taikka muita ympäristön häiriötekijöitä.

3.1.4 Maanomistus

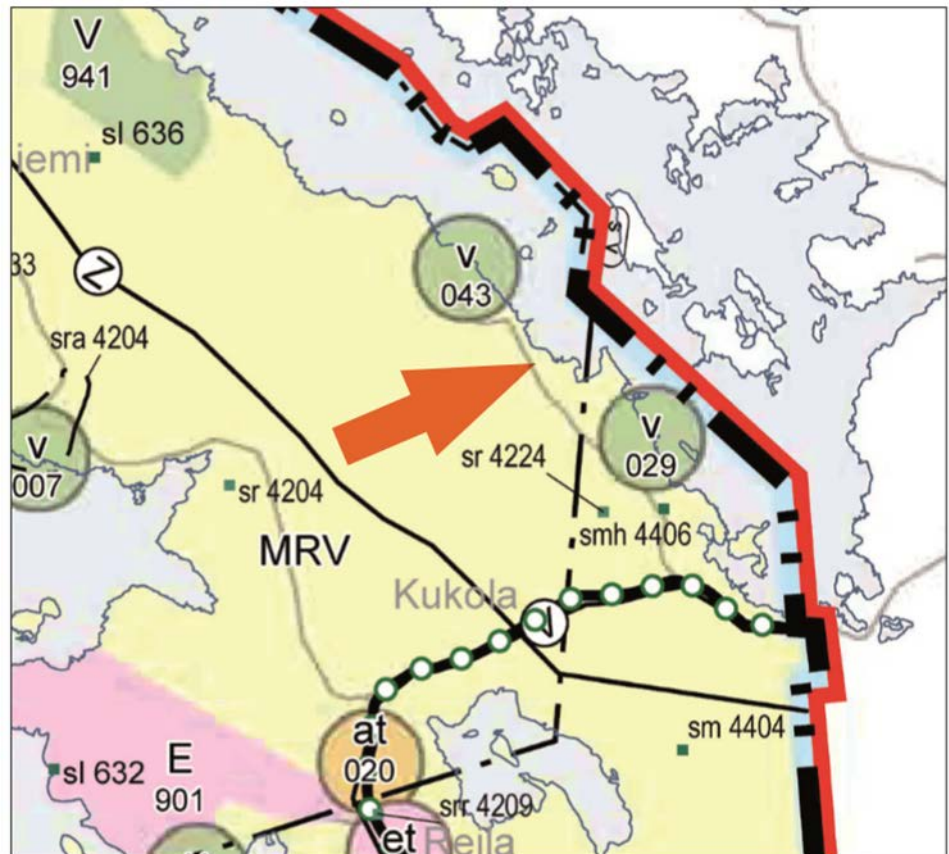
Kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavoitus

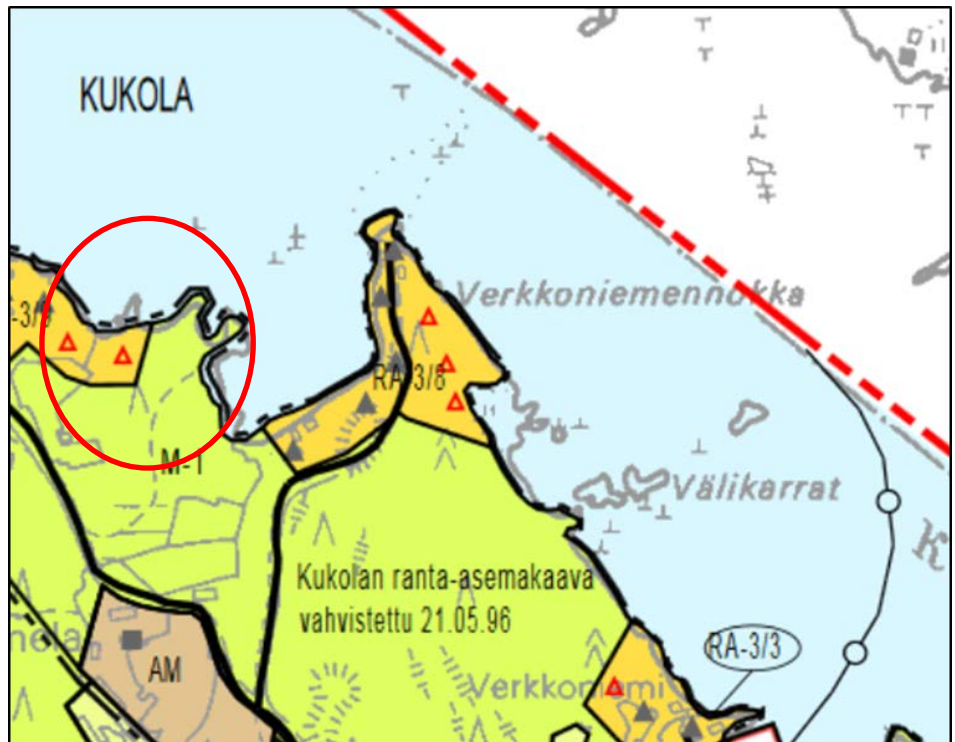
Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamassa Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M). Loma-asutuksen mitoitus on 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40%.



Ote maakuntakaavasta

Yleiskaavoitus

Alueen yleiskaava on tullut voimaan 23.2.2006. Yleiskaavassa alue on osoitettu RA-3 alueeksi (Rantakaavoitettu loma-asuntoalue). Aluetta koskevat määräykset näkyvät kyseisistä ranta-asemakaavoista).

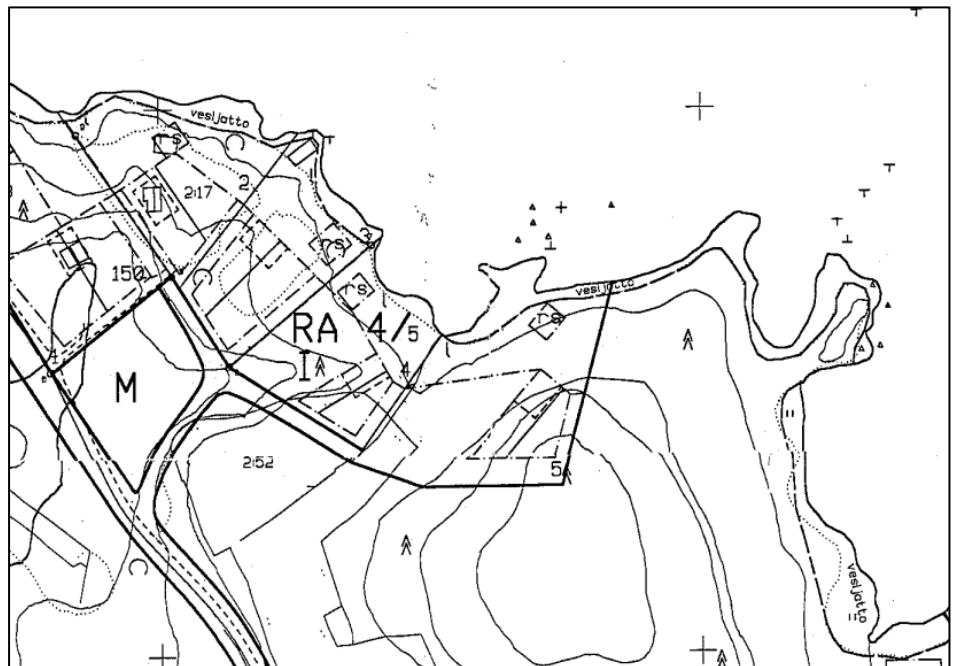


Ote rantaosayleiskaavasta

Asemakaavoitus

Alueella ei ole laadittu asemakaavaa.

Ranta-asemakaavoitus



Ote vuonna 1996 voimaan tulleesta rantakaavasta

24.6.1996 voimaan tullessa rantakaavassa alue on osoitettu loma-asuntojen alueeksi (RA).

Rakennusjärjestys

Pyhärannan kunnan rakennusjärjestys.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueeseen ei kohdistu rakennuskieltoja.

Pohjakartta

Ranta-asemakaavan pohjakarttana on maanmittausteknikko Ari Holvitien laatima ja kiinteistöinsinööri Leena Viljasen 24.8.2021 hyväksymä pohjakartta.

Luontoselvitys

Luontoselvityksen on laatinut T:mi Lampolahden luontoselvitys / luontokartoittaja Janne Lampolahti.

Väestö ja työpaikat

Muutosalueella ei ole tällä hetkellä vakituista asutusta eikä työpaikkoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavahankkeen tarkoituksena on muuttaa ja laajentaa kiinteistön 2:58 nykyinen lomarakennuspaikka vakituisen asumisen rakennuspaikaksi. Alue kuului Salmela ym tilojen kaavanmuutosalueelle, jonka kunnanhallitus on hyväksynyt 26.2.2018 § 43. Salmelan ym tilojen kaava on muilta osin saanut lainvoiman, mutta kiinteistöjen 631-406-2-58 ja -74 osalta Turun hallinto-oikeus kumosi päätöksellään 11.12.2019 kaavan valituksen johdosta koska tonttiin kuului kaavassa omistajan alueen lisäksi Kukolan yhteisalueen 871:1 vesijättömaata rannassa. Nyt laadittava kaava vastaa kiinteistöjen 2:58 ja 74 osalta sisällöltään täysin kumotun kaavan sisältöä, ainoastaan kaava-alueen rajat on tarkistettu.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kaava-alueen maanomistan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 13.9.2021.

Kaavaehdotus valmistui 13.9.2021.

Kunnanhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille **xxxxx** ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaehdotuksen nähtäville **xxxxxx**

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen omistajat
- naapurialueiden maanomistajat

Kunnan hallintokunnat:

- tekninen lautakunta
- palo- ja pelastustoimi

Viranomaiset:

- Varsinais-Suomen liitto
- Museokeskus
- ELY-keskus

4.3.2 Vireille tulo

Kaavaehdotus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 13.9.2021.

Kunnanhallitus päätti kaavan vireille tulosta **xxxxx, § xxx.**

Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin sanomalehti Länsi-Suomessa sekä Pyhärannan kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

Kunnanhallitus päätti xxx.xx § xxx asettaa OAS ja kaavaehdotus nähtäville xx.xx.xxxx asti. Samalla kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisten lausunnot.

4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. **(täydentyy nähtävilläoloajan ja lausuntojen jälkeen)**

Lausunto

Vastine lausuntoon

Muistutus

Vastine muistutukseen

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

ELY-keskuksen kanssa on pidetty viranomaisneuvottelu Salmela ym tilojen ranta-asemakaavamuutoksen yhteydessä, jossa käytiin läpi kaavanmuutoksen lähtökohdat.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavahankkeen tarkoituksena on muuttaa ja laajentaa kiinteistön 2:58 nykyinen lomarakennuspaikka vakituisen asumisen rakennuspaikaksi. Alue kuului Salmela ym tilojen kaavanmuutosalueelle, jonka kunnanhallitus on hyväksynyt 26.2.2018 § 43. Salmelan ym tilojen kaava on muilta osin saanut lainvoiman, mutta kiinteistöjen 631-406-2-58 ja -74 osalta Turun hallinto-oikeus kumosi päätöksellään 11.12.2019 kaavan valituksen johdosta koska

tonttiin kuului kaavassa omistajan alueen lisäksi Kukolan yhteisalueen 871:1 vesijättömaata rannassa. Nyt laadittava kaava vastaa kiinteistöjen 2:58 ja 74 osalta sisällöltään täysin kumotun kaavan sisältöä, ainoastaan kaava-alueen rajat on tarkistettu.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alueelle on laadittu vain nyt esitetty kaavanmuutosehdotus. Kiinteistöille kaavoitetaan yksi ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettu rakennuspaikka (AO-1), jonka rakennusoikeus on 240 m².

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavoitettavan alueen koko on noin 0,9 Ha. Alue osoitetaan AO-korttelialueeksi. Rakennusoikeutta kaava-alueelle osoitetaan yhteensä 240 kerrosneliömetriä.

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita. Lähin koulu on Reilan koulu, jonne on matkaa n. 5 kilometriä. Muut palvelut (mm. kauppa, pankki ja urheilukenttä) löytyvät Pyhärannan keskustasta, n. 16 km suunnittelualueesta etelään. Rauman keskustaan on niin ikään matkaa n. 16 km.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavalla pyritään lisäämään hallitusti pysyvää asutusta alueella. Kaavamääräyksillä sopeutetaan rakentaminen alueen maisemaan ja nykyiseen rakennuskantaan.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavassa on alueelle osoitettu rakentamiseen erillispientalojen korttelialuetta (AO-1).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Alueelle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Kaavanmuutoksella muutetaan yksi loma-asuntojen rakennuspaikka ympärivuotiseen käyttöön. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi.

5.4.2 Ympärivuotisen asumisen vaikutukset

Vesi-, viemäri- ja jätehuolto tulee järjestää voimassa olevien määräysten mukaisesti.

5.4.3 Vaikutukset kunnan talouteen

Koulukyydit / vanhusten kuljetukset ajetaan jo alueelta ja kaavamuutosalue liittyä melkein Kukolan kylään, jolloin kustannusvaikutukset voidaan pitää pieninä tulevaisuudessakin.

Kaavan aiheuttamat kustannukset ovat sellaisia, että niistä suurin osa tulee maanomistajien maksettavaksi. Kaavan pitkäaikaisvaikutukset kunnan talouteen arvioidaan olevan myönteisiä, kun alueella sallitaan vakituinen asuminen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Rakennuspaikkojen rakennusoikeus on määritelty absoluuttisilla luvulla. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi. Alue on osoitettu AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialuetta).

Asemakaavamerkinnot ja – määräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartassa.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa ja valvoo kaavan määräysten toteuttamista sekä teiden, kunnallistekniikan sekä laitureiden rakentamista.

Lisätiedot:

Lisätietoja ranta-asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat

Pyhärannan kunta

Rakennustarkastaja Olli Lahtonen

puhelin 044 738 3417

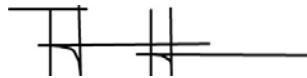
sähköposti olli.lahtonen@pyharanta.fi

osoite Pajamäentie 4, 23950 PYHÄRANTA

Kaavan laativa konsultti

Arkkitehti Thomas Hagström
puhelin 0500-568063
sähköposti info@thomasark.fi
osoite Mustikkatie 9 Turku

Turussa 13.9.2021

A handwritten signature consisting of a horizontal line with two vertical strokes intersecting it, followed by a longer horizontal line extending to the right.

Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.5