

Projektit **PYHÄJÄRVEN LÄNSIRANNAN RANTAKAAVAN MUUTOS
SIERAVUOREN RANTAKAAVAN LAAJENNUS JA MUUTOS**

Aihe: **Työneuvottelu**

Aika: 4.10.2017 klo 13.00 - 16.20

Paikka: Satakunnan ELY-keskus, Valtakatu 12 B, 28100 Pori

Läsnä:	Ulla Riipinen	ELY-keskus
	Kimmo Haapanen	Euran kunta
	Leena Koivisto	Satakunnan Museo
	Susanna Roslöf	Satakuntaliitto
	Timo Viinamäki	A. Ahlström Kiinteistöt Oy (poistui klo 14.40)
	Heikki Hiedo	maanomistaja (poistui klo 14.40)
	Jari Laakso	Uusi Sieravuori Oy
	Anne Karlsson	Rejlers Finland Oy
	Kirsti Kanerva	Rejlers Finland Oy
Poissa:	Liisa Nummelin	Satakunnan Museo
	Päivi Liuska-Kankaanpää	Satakuntaliitto

MUISTIO - lopullinen

Esityslistaan merkityt kohdat käsiteltiin kohdasta kolme lähtien kummankin kaavamuutoksen osalta yhtäjaksoisesti. Suurkolakosken kaavamuutoksen käsittelyn jälkeen **Hiedo** ja **Viinamäki** poistuivat klo 14.40. Sieravuoren kaavamuutoksen käsittely aloitettiin klo 14.45.

1. Osanottajat ja järjestäytyminen

Neuvottelun puheenjohtajana toimi Ulla **Riipinen**. Muistion laatii **Rejlers**.

2. Neuvottelun tarkoitus

Suurkolakosken ranta-asemakaavaluonnokseen tehtyjen muutosten riittävyyden toteaminen ja perusteluiden läpikäyminen koskien mitoitusta, rakennusoikeutta ja kaavamuutoksen vaikutuksia. Tavoitteena on viedä edelleen prosessia eteenpäin ratkaisukeskeisesti yhteistyössä viranomaisten ja kunnan kanssa siten, että uusille avauksille löydetään toteutusmahdollisuudet. Kunnan elinkeinopuolen näkemys on, että ratkaisu tuo motivoivan, luovan ja uudenlaisen työn ja lomailun yhdistävän mallin. Se tuo vireyttä ja verkostoitumista sekä imagollista nousua kunnalle.

Sieravuoren virkistysalueen tavoitteita, muutostarpeita ja uutta aluesuunnitelman kehittelyä esiteltiin siten, että siinä painottuu ymmärryksen lisääminen yrittäjän toimintatavasta ja taloudellisesta pärjäämisestä. Laaditun esiselvitystyön pohjalta on korostettu matkailuyrittämisen kehittämisedellytyksiä laajasti ja monipuolisesti. Siinä on tuotu esille eroavuus maakuntakaavassa esitettyyn aluevaraukseen (V). Eroavuudesta huolimatta maakuntakaavan keskeisistä periaatteista ei konsultin mukaan ole poikettu eikä tavoitteita vaarannettu. Myöskään V -alueen sijaintia ei muuteta, vaan siihen sisällytetään yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä matkailupalveluiden kehittämisen ja onnistumisen kannalta monipuolisien, toisiinsa kytkeytyvien loma-asumisen,

vapaa-ajan asumisen ja matkailupalveluiden ”kaksoiskäyttöön” soveltuvat aluevaraukset. V -alueen käyttötarkoitus säilyy pääosin virkistysalueena ja RM -alueella huomioidaan laajemmin koko aluekokonaisuuden virkistystarpeet.

3. Kaavan laadinnan lähtökohdat

Suurkolakoski

Karlsson esitteli hankkeen taustat ja tehdyn mitoitus selvityksen sekä edellisen 12.6.2017 pidetyn työneuvottelun muistion keskeiset jatkotyöstettävät asiat. Keskustelua syntyi rakennusjärjestyksestä ja sen määräävyydestä. **Karlsson** totesi, ettei ranta-asemakaavan tarvitse pohjautua tai perustua rakennusjärjestykseen ja näin ollen rakennusjärjestys ei voi määrätä ennalta kaavan rakennusoikeuksia.

Riipinen ja **Roslöf** selvensivät, että rakennusjärjestykseen linjatut rakennusoikeudet on otettava huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta tarkasteltuna. Riipinen painotti lisäksi juridista pohjaa yhdenvertaisen kohtelun toteutumiselle.

Haapanen totesi, että kunnan kantana on joustavuuden periaate rantakaavoissa ja tähän pohjautuu käytäntö, joka sallii yli 3000 m²:n tonteille rakennusoikeutta 160 k-m² ja 2500 m²:n tonteille 140 k-m².

4. Kaavaan liittyvät selvitykset

Suurkolakoski

Kaavaluonnosratkaisu on tarkistettu 12.6.2016 pidetyn työneuvottelun pohjalta. Natura-vaikutusten esiarviointi on toimitettu ELYn luonnonsuojeluyksikköön kommenteille, josta on todettu sen täydennystarpeet. Sovittiin, että **Riipinen** lähettää ls-yksikön kommentit konsulteille. Hän esitti luontotyyppien selvitystä täydennettäväksi kohdalla Karut kirkasvetiset järvet. Keskusteltiin kaavamuutokseen tarvittavista selvityksistä ja nykyajan muuttuneista tarpeista mm. mahdollistaa ympärivuotinen loma-asuminen ja etätyömahdollisuus eli ns. kaksoismerkinnän kautta toimintoihin laajuuden lisääminen.

Kantatilaselvitys on **Riipisen** mukaan myös tehtävä, vaikka tiedossa on, ettei sieltä saada ratkaisulle tukea. Tietoa tulisi tulkita siten, että se kuvastuu kaavaratkaisussa. Rantarakentamisoikeus kytkeytyy emäkiinteistön muunnetun rantaviivan pituuteen ja rantaan jätettyä kaistaletta ei voida **Riipisen** mukaan katsoa yleiseen käyttöön tulevaksi. Kaavaluonnoksessa ranta on esitetty vapaaksi rakentamisesta ja rakennukset on osoitettu 35-40 m etäisyydelle rannasta eli kauemmaksi mitä rakennusjärjestyksessä edellytetään (sauna 15 m/loma-asunto25 m). ELY tähdensi näkemystään, että ongelmana on RM-alueen siirtyminen yleishyödyllisestä käytöstä yksityiskäyttöön.

Viinämäki totesi, että kuntaa hyödyttää, kun alue saadaan rakentumaan.

Tarkistetaan RA-5 korttelialueen rakennusalan etäisyys rannasta.

Hiedon ehdotuksesta kaavaluonnokseen esitetään yhteiskäyttöistä venevalkamaa. Tarkoitus on saada veneet laituriin ja säilytykseen hallitusti ja keskitetysti. Pyhäjärven vedenpintaa on (säännöstelylupa vuodelta 1975 (Järviwiki)) laskettu yli metrillä, joten ranta-alue on hyvin matalaa. Rantautumaan ei Hiedon mukaan pääse paikoitellen edes kanootilla. Kaavaluonnokseen esitetty venevalkaman alue on ainoa paikka, missä voi rantautua. Venelaguunin mahdollisuus on tutkittu ja läjityssuunnitelma tehty. Laguunin koko olisi noin 10x20 metriä ja aukon leveys 4 metriä.

Keskusteltiin LV -alueen mahdollisesta tulevasta käytöstä myös kaava-alueen ulkopuolisille veneilijöille.

Koivisto totesi, että muinaisjäännösalue on kaava-alueen lähellä ja ulottuu osittain kaava-alueellekin. Venevalkama-alueelle johtavan tien mitoituksessa muinaisjäännösalue on otettava huomioon. Kaavamerkintöihin lisätään, että muinaismuistoalueella metsätalous on sallittu, maanmuokkaus ja kantojen nosto on kielletty. Museo tarkentaa vielä määräyksen sisältöä ja lähettää sen konsultille.

5. Kaavan laadinnan jatkaminen

Suurkolakoski

Sovittiin, että Natura-alue -merkintä lisätään kartalle.

Tavoitteena on saada kaavaluonnos KH:n käsittelyyn 30.10.2017 pidettävään kokoukseen. KH:n päätöksen mukaisesti kaavaluonnos asetetaan nähtäville ja kunta lähettää lausuntopyyntöt nähtäville asettamisen yhteydessä.

6. Kaavan laadinnan lähtökohdat

Sieravuori

Karlsson esitteli hankkeen taustat ja alustavan aluesuunnitelman, jossa matkailuyrityksen tarpeet ja tavoitteet matkailutoiminnan ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi on esitetty. Yrittäjän tavoitteena on lisätä majoituskapasiteettia ja ajantasaistaa palveluja nykypäivän matkailijan tarpeita vastaavaksi.

Sieravuoren matkailutoiminnan kasvun esteenä on majoitustilan puute.

Matkailuliiketoiminta on kannattavaa vain isoissa yksiköissä. Yksityistä pääomaa haetaan majoituskapasiteetin yksityistämällä. Yrittäjän taloudellinen vastuu jakautuu kiinteistöjen omistusta laajentamalla ja näin alueen kehittämistoiminta ja uudet matkailupalvelut voidaan toteuttaa.

7. Kaavaan liittyvät selvitykset

Sieravuori

Luolakallion alueelle osoitetut, nykypäivän vaatimukset täyttävät, uudismökit ja peltoalueelle osoitetut puutarhatonttien mökit on tarkoitus myydä yksityisomistukseen. Yrittäjän tavoitteena on myydä myös alueella jo olemassa olevat rantamökit yksityisille. Kaikki mökit olisivat matkailuyrityksen majoitusvaraamon kautta vuokrattavissa matkailijoille. Yksityisten omistamat mökit voivat olla sijoituskohteita tai omassa käytössä. Majoitusvaraamon tarjonta olisi monipuolista hotellimajoituksesta vaatimattomampaankin mökkiasumiseen. Alueelle on osoitettu myös uusi ravintolarakennus nykyisen lisäksi ja muutama uusi rivitalo yrityksen omaa majoituskapasiteettia lisäämään.

Käytiin läpi laskelma nykyisen kaavan mukaisesta rakentamisoikeudesta.

Konsultin tekemässä taulukossa on laskelmat alueella jo olevasta rakennuskannasta rakennustyyppien mukaan ja lisäksi laskelma esitetyn suunnitelman mukaisesta kerrosalasta. Alueella on tarkoitus osoittaa nykyistä enemmän rakennusoikeutta.

Keskusteltiin tarvittavista selvityksistä. **Riipinen** esitti, että luontoselvitys ja maisemaselvitys tarvitaan sekä kantatilaselvitys ja jatkoi vielä liikenneselvityksen tarpeellisuudesta.

Haapanen oudoksui vaatimusta liikenneselvityksestä ja kysyi minkä tyyppistä liikennettä olisi tarkoitus tutkia ja mitä selvityksellä halutaan saada selville.

Haapanen luonnehti, että suurten tapahtumien aikana ainoa alueelle johtava tie ruuhkautuu. Se ei riittäne perusteluksi ja esitti, että keskitytään tarkoituksenmukaisiin selvityksiin. Normaalina aikana liikenne on melko hiljaista eikä aiheuta ongelmia. Pelastusviranomaiset perustelevat toisen tieyhteyden tarpeellisuutta isojen tapahtumien yleisön turvallisuuden lisäämiseksi.

Roslöfin mielestä esitetty uusi tieyhteys on hyvä olemassa ja tarpeellinen. **Roslöf** painotti ristiriitaa maakuntakaavaan Luolakallion alueelle osoitetun virkistysalueen suhteen ja sanoi, että maakuntakaavaan merkittynä RM-alueella on seudullista merkitystä. Samoin Luolakallion alueelle merkityllä virkistysaluemerkinnällä (V) on seudullinen merkitys kuten ge -merkinnällä kallioalueilla. Maakuntakaavassa alue on merkitty virkistysalueeksi. Aluesuunnitelmassa alueelle on esitetty mökkitontteja.

Laakso ilmoitti, että hän on ostanut Luolakallion alueen valtiolta. Alueen puusto oli hakattu jo ennen kauppaa eikä alueella ole luonto- eikä maisema-arvoja. Alueen virkistyskäyttö säilyy, pururata kiertää aluetta ja uimaranta vesiliikuntakeskuksineen on vieressä. Matkailuyritykselle on ensiarvoisen tärkeää alueen kiinnostavuuden ja vetovoiman säilyttäminen ja lisääminen alueen vahvuudet hyödyntäen. **Roslöf** sanoi virkistysaluemerkinnän tarkoittavan kallion korkeinta kukkulaa. **Laakso** totesi, että Luolakallion korkein kohta on virkistysalueeksi merkityn alueen ulkopuolella.

Haapanen tarkensi hankkeen tarkoituksena olevan, että yksityiset ihmiset omistavat mökit sijoitusmielessä antaen ne matkailuyritykselle vuokrauskäyttöön. Mökkivarauskeskus on joka puolella (esim. Levi, Himos), Satakunnassa mm. Pyhäniemi Kihniössä. Luolakallion virkistysalueen mökeille voisi ratkaisuna olla virkistyskäyttöön nimetyt kalamajat.

Laakso valisti, että on esimerkkejä useista onnistuneista ratkaisuista muualla päin Suomea, missä käytetään yksityisiä mökkejä majoitusreservinä.

Riipinen totesi, että ristiriitaisuudet pitää ratkoa.

Koivisto kertoi keskustelleensa Liisa Nummelinin kanssa, jonka mukaan suunnittelualue ei ole kulttuurimaisema- aluetta. Nummelin kaipaa kuitenkin selvitystä nykyisestä rakennuskannasta, mutta inventointia ei tarvitse tehdä. Koiviston mukaan arkeologinen inventointi tulee suunnittelualueella tehdä.

8. Kaavan laadinnan jatkaminen

Sieravuori

Tavoitteena on kaavoituksen käynnistäminen ja Sieravuoren alueen tarpeiden kehittämiseen ja matkailuyrityksen uusien luonto(kalastus)-, kulttuuri- ja aktiviteettipainotteiseen liiketoimintaan tähtäävien toimenpiteiden toteuttaminen.

9. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16.20.