

Sieravuoren ranta-asemakaavan muutos

1099/10.02.04/2018

Khall 16.09.2019 § 281

Uusi Sieravuori Oy, Isohaveri 50-402-4-45, Päiväranta 50-402-4-43, Luolakallio 50-402-1-21 (Jari Laakso), kiinteistö Rantahaveri 50-402-4-50 (Merja Stenvall) ja kiinteistö Järvihaaveri 50-402-4-51 (Leila Leivo ja Raili Saarinen) ovat jättäneet hakemuksen ranta-asemakaavan muuttamisesta ja laajentamisesta edellä mainittujen omistamiensa kiinteistöjen alueella.

Ranta-asemakaavatyön alustavana tavoitteena on kehittää ja tukea Sieravuori Oy:tä matkailu- ja virkistyskohteena. Uusi Sieravuori Oy haluaa kehittää suunnittelualueella määrätietoisesti matkailua tukevan aktiivisen vapaa-ajan asumisen ja loma-asumisen monipuolistamista sekä luonto- ja aktiviteettimatkailua. Majoituskapasiteetin lisäys on tavoitteena toteuttaa loma-asumisen rakennuspaikoilla, jotka tukevat matkailutoimintaa. Tavoitteena on loma-asumisen, matkailupalvelujen ja virkistykseen uudenlainen, toisiinsa tukeva yhteiselo, joka muodostuu eri tyyppisistä loma-asumisen kortteleista, jotka kaikki ovat alueen keskeisen ydinalueen tuntumassa. Alustavaksi kokonaiskerrosalaksi on suunniteltu 15 000 kem².

Voimassa oleva ranta-asemakaava on lähes 30 vuotta vanha. Siinä on annettu rakennusoikeutta toiminnoille, joille ei ole liiketaloudellisia edellytyksiä enää 2020-luvulla. Näitä ovat muun muassa kaavan eteläosaan sijoitetut laajat ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalueet. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa erillisten loma-asuntojen (kaavassa lomamajojen) rakennusoikeus on rajattu 35 kerrosneliömetriin. Tämä ei vastaa enää nykyajan vaatimustasoa ja kysyntää.

Ranta-asemakaavan laajennus koskee kiinteistöä Luolakallio 50-402-1-21. Laajennusalue on maakuntakaavassa ulkoilun, retkeilyn ja virkistyskäytön kannalta merkittävää aluetta. Ranta-asemakaavan yksityiskohtaisessa suunnittelussa ratkaistaan alueen laajuus ja varmistetaan edellä mainittujen toimintojen riittävyys koko Sieravuoren alue huomioiden.

Esityslistan oheismateriaalina on ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Valmistelu ja lisätiedot: Tekninen johtaja Kimmo Haapanen, puh. 044 422 4870.

Ehdotus

Kunnanjohtaja:
Kunnanhallitus päättää laittaa kaavatyön vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville koko kaavatyön ajaksi. Hakija vastaa kaikista ranta-asemakaavan laadinta- ja selvityskustannuksista.

Päätös

Kunnanhallitus:
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavatmk 30.09.2021 § 5

Sieravuoren ranta-asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta on valmistunut 29.6.2021 päivätty luonnosaineisto.

Muutoksen tavoitteena on kehittää ja tukea Sieravuoren lomakeskusta

matkailu- ja virkistyskohteena siten, että sen toiminnalle on liiketaloudelliset edellytykset. Lomakeskuksen toiminnan jatkumisen turvaamiseksi alueen majoitus-, ravintola- ja palvelutarjontaa on kehitettävä ja nykyaikaistettava.

Maankäyttöratkaisussa esitetään alueen kokonaiskerrosalaksi n. 18 000 km².

Sieravuoren ranta-asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM),ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalueeksi (RP),maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM), puistoalueeksi (VP, VP-1)sekä maa- ja metsätalousalueeksi(M). Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu venevalkama-alue (LV), uimaranta-alue (VV, VV-1), urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU)sekä leikkikenttäalue (VK).

Ranta-asemakaavaluonnoksen laadinnan aikana on selvitetty mm. kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavoihin, ja tehty selvityksiä viher- ja virkistysverkosta, emätilasta, luonnosta, arkeologiasta, vanhasta rakennuskannasta ja rakennuskielloista. Selvitykset on tehty 2017 käydyin työneuvottelun (ELY, Satakuntaliitto, Jari Laakso, Satakunnan Museo ja Euran kunta) linjauksia noudattaen.

Esityslistan oheismateriaalina on luonnos ranta-asemakaavan kartasta merkintöineen ja luonnos ranta-asemakaavan selostuksesta.

Valmistelu ja lisätiedot: Tekninen johtaja Kimmo Haapanen, puh. (02) 839901.

Ehdotus

Kunnanjohtaja:

Kaavatoimikunta hyväksyy laaditun ranta-asemakaavan luonnosaineiston ja asettaa sen 30 päivän ajaksi yleisesti nähtävillä ja pyytää siitä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset lausunnot.

Päätös

Kaavatoimikunta:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavtmk 02.06.2022 § 15

Valmistelija

Tekninen johtaja Kimmo Haapanen, puh. 044 422 4870

Sieravuoren ranta-asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta on valmistunut 18.5.2022 päivätty kaavaehdotus.

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävillä oloaikana 6.10.-5.11.2021 yhteensä 7 lausuntoa ja 7 mielipidettä.

Lausuntojen perusteella on ranta-asemakaavan luonnosta muutettu mm. seuraavasti:

- Lisätty kaavaselostuksen liitteeksi rakennusselvitys.
- Muutettu muinaisjäännöksiin liittyvää määräystä.
- Poistettu kaava-alueen ulkopuoliset reittimerkinnot

- Siirretty luonnonsuojeluun varattuun kiinteistöön rajautuvat rakennuspaikat 8 metrin etäisyydelle kaava-alueen rajasta.
- huomioitu paremmin Luolakallion lakialueen mökkien sijoittelussa arvokas luontotyyppi ja pohjoispuolen mökin omistajien toiveet.
- Täydennetty kaavaselostusta Luolakallion rakentamisen ja ge-merkinnän vaikutusten osalta.
- lisätty yleisiin määräyksiin vaatimus alimmasta rakentamiskorkeudesta (+46,80 metriä).
- otettu luontoselvitys paremmin huomioon
- lisätty kaavaselostukseen vertailu rakennusoikeuden määrästä ja rakentamisen aiheuttamista vaikutuksista.
- ohjeellista ajoyhteyttä Akkolanmäentieltä on muutettu
- kaavaselostukseen on lisätty vaikutukset Natura 2000-alueeseen

Lähiympäristön maanomistajille ja kaavasta mielipiteensä jättäneille järjestettiin 19.2.2022 keskustelutilaisuus.

Esityslistan liitteenä on ranta-asemakaavaehdotuksen kartta merkintöinen ja ranta-asemakaavaehdotuksen selostus.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Juha Majalahti
Päätösehdotus	Kaavatoimikunta hyväksyy laaditun ranta-asemakaavan ehdotusaineiston ja asettaa sen 30 päivän ajaksi yleisesti nähtäville ja pyytää siitä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset lausunnot.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavtmk 08.12.2022 § 37

Valmistelija	Tekninen johtaja Kimmo Haapanen, puh. 044 422 4870
	Sieravuoren ranta-asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta on valmistunut 25.11.2022 päivätty kaavaehdotus.
	Edellisen kaavaehdotuksen käsittelyn jälkeen on 28.9.2022 järjestetty viranomaisneuvottelu. Neuvottelussa olivat läsnä Satakuntaliiton, ELY:n, Satakunnan Museon, maanomistajan, kunnan ja kaavakonsultin edustus.
	Erityisesti viranomaisneuvottelussa keskityttiin rakentamiseen Luolakallion alueelle, toisen pääsytien toteuttamiseen ja maisemavaikutuksiin. Johtopäätöksenä neuvottelusta todettiin, että laaditaan uusi kaavaehdotus neuvottelussa esiin tuodut näkökohdat huomioiden.
	Muistio neuvottelusta on esityslistan oheismateriaalina.
	Edellisen kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana 9.6.-11.7.2022 saatiin 7 lausuntoa ja 2 muistutusta. Kaava-aineistoon lausuntojen, muistutusten ja 28.9.2022 pidetyn viranomaisneuvottelun perusteella tehty mm. seuraavat muutokset:
	<ul style="list-style-type: none"> • Kaavaehdotusta on muutettu viranomaisneuvottelussa ehdotetun mukaisesti siten, että siirretään Luolakallion lakialueen 8 RA-rakennuspaikkaa RM-alueen yhteyteen, mukaan lukien kaksi

pohjoisinta lähinnä olemassa olevaa loma-asutusta olevaa rakennuspaikkaa. Tämän lisäksi osoitetaan Luolakallioon RM-rakennuspaikka, jonne saa rakentaa 5 lomarakennusta. Alueen toimintaedellytysten kannalta on tärkeää osoittaa osa rakennuspaikoista RA-kortteleihin. RA-kortteleita ei osoiteta omarantaisina tai rantavyöhykkeelle. Lisäksi rakennuspaikat on siirretty kauemmas olemassa olevista rakennuksista.

- Uuden pääsytien merkintää on täsmennetty ja linjauksessa on huomioitu maastonmuodot paremmin.
- Alueen virkistyspalvelut on osoitettu yleiseen käyttöön.

Sieravuoren ranta-asetakaavan 2. ehdotuksen kartta merkintöineen ja selostus ovat esityslistan liitteenä.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Juha Majalahti
Päätösehdotus	Kaavatoimikunta hyväksyy ranta-asetakaavan ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistuksiin tehdyt vastineet sekä 2. ranta-asetakaavaehdotuksen ja päättää asettaa ehdotuksen 30 päivän ajaksi yleisesti nähtävillä sekä pyytää siitä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset lausunnot.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Kaavtmk 09.02.2023 § 5	
Valmistelija	Tekninen johtaja Kimmo Haapanen
	<p>Sieravuoren ranta-asetakaavan muutos ja laajennus on ollut toisen kerran ehdotuksena nähtävillä 21.12.2022-23.1.2023. Nähtävilläolon aikana saatiin kaavaehdotuksesta kuusi lausuntoa. Lausuntojen keskeinen sisältö koski Luolakallion alueelle osoitettua rakennusoikeutta, lomarakennuspaikkojen määrää ja emätilaselvityksen tarpeellisuutta.</p> <p>Vastineessa koskien rakennusoikeuden määrää on katsottu, että rakennusoikeuden määrä on vähentynyt 850 k-m²:ä ja osa rakennuspaikoista on osoitettu RM-rakennuspaikkoina viranomaisneuvottelun toiveiden mukaisesti.</p> <p>Emätilaselvitystä ei ole laadittu, koska vastaavissa kohteissa muuallakin Suomessa on maakuntakaavan RM-alueille osoitettu sekä RM- että RA-rakennuspaikkoja.</p> <p>Sieravuoren ranta-asetakaavan muutoksen ja laajennuksen 2. ehdotuksen aineistoon ei ole lausuntojen perusteella tehty muutoksia.</p> <p>Sieravuoren ranta-asetakaavan muutoksen ja laajennuksen 25.11.2022 päivätyt kartta merkintöineen ja selostus ovat esityslistan liitteenä. Lisäksi liitteenä on vastineraportti 2. ehdotuksen lausuntoihin.</p>
Esittelijä	Kunnanjohtaja Juha Majalahti

Päätösehdotus	Kaavatoimikunta hyväksyy laaditut vastineet sekä Sieravuoren ranta- asemakaavan 25.11.2022 päivätyn muutoksen ja laajennuksen ja esittää sitä kunnanhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. <hr/>
Khall 27.02.2023 § 49 99/10.02.04/2022	Esityslistan oheismateriaalina on Sieravuoren ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen 25.11.2022 päivättyt kartat merkintöineen ja selostus sekä vastineraportti 2. ehdotuksen lausuntoihin.
Esittelijä	Kunnanjohtaja Juha Majalahti
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy laaditut vastineet sekä Sieravuoren ranta- asemakaavan 25.11.2022 päivätyn muutoksen ja laajennuksen sekä esittää ne edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.