

HUITTINEN

RANTAYLEISKAAVA

10.12.1997



**HUITTISTEN KAUPUNGIN
YMPÄRISTÖTOIMI
KAAVOITUS
1998**



RANTAYLEISKAAVASELOSTUS

Sisällysluettelo

ALKUSANAT

1. JOHDANTO

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUTILANNE

- 2.1.1 Seutukaava
- 2.1.2 Yleiskaava
- 2.1.3 Rantakaava
- 2.1.4 Rakennusjärjestys
- 2.1.5 Rakennuskiellot
- 2.1.6 Päätökset ja suunnitelmat
- 2.1.7 Pohjakartta

2.2 MAANOMISTUS

- 2.2.1 Vesijättö

2.3 VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

2.4 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

- 2.4.1 Kokonaisrakenne ja maankäyttö
- 2.4.2 Palvelut
- 2.4.3 Yhdyskuntatekninen huolto

2.5 LUONNONYMPÄRISTÖ

2.6 ERITYISPIIRTEET JA SUOJELUKOhteet

3. TAVOITTEET

3.1 YLEISTAVOITTEET

3.2 ERITYISTAVOITTEITA JA SUUNNITTELUPERIAATTEITA

- 3.2.1 Loma-asutus
- 3.2.2 Maisema ja Luonto
- 3.2.3 Maatalous
- 3.2.4 Virkistys

4. MITOITUS

4.1 YLEISTÄ

4.2 PERUSTEET

- 4.2.1 Rantaviiva
- 4.2.2 Pinta-ala (saaret)
- 4.2.3 Rantakaava
- 4.2.4 Maatilan talouskeskuksen alue
- 4.2.5 Ala-Kauvatsanjoen alue
- 4.2.6 Perustamistaso
- 4.2.7 Muita perusteita

5. RANTAYLEISKAAVARATKAISU JA SEN PERUSTELUT

- 5.1 YLEISTÄ
- 5.2 ALUEVARAUKSET MAANKÄYTTÖLUOKITTAIN
 - 5.2.1 Maankäyttöluokkien tilastotiedot
 - 5.2.2 Aluevarausten perustelut
- 5.3 YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

6. TOTEUTTAMINEN

- 6.1 YLEISKAAVAN TÄRKEIMMÄT OIKEUSVAIKUTUKSET
- 6.2 YKSITYISKOHTAISEMPI SUUNNITTELU
- 6.3 YLEISKAAVAN SUHDE RAKENNUSJÄRJESTYKSEEN
- 6.4 VIRKISTYSALUEIDEN JA -REITTIEN TOTEUTTAMINEN
- 6.5 RAKENTAMISEN JA ALUEIDEN KÄYTÖN SEURANTA
- 6.6 RAKENNUSKIELLON PURKAMINEN

7. SUUNNITTELUVAIHEET

1. JOHDANTO

Kaupunginvaltuusto on 21.6.1993 päättänyt käynnistää vahvistettavan rantayleiskaavan laatimisen alueelle, joka käsittää Kokemäenjoen ja Ala-Kauvatsanjoen Huittisten kaupungin alueella olevat osat sekä Loimijoesta Pappilanniemen ja Kokemäenjoen väliin jäävän osan.

Ennen kuin kaupunginvaltuusto teki päätöksen asiassa järjestettiin kaupunginhallituksen aloitteesta maanomistajille 22.3.1993 informaatiotilaisuus, jossa selviteltiin perusteita yleiskaavan laatimiselle, yleiskaavan laatimismenettelyä, laatimisaikataulua sekä vahvistamisen jälkeisiä oikeusvaikutuksia. Tilaisuudessa läsnä olleet maanomistajat suhtautuivat myönteisesti vahvistettavan rantayleiskaavan laatimiseen.

Työn kuluessa on järjestetty useita kaavan esittelytilaisuuksia maanomistajille virallisten nähtävilläolosten lisäksi. Tilaisuuksiin, joita on järjestetty eri osa-alueilla maanomistajat ovat osallistuneet runsaslukuisesti, mikä on ollut suunnittelun ja työn lopputuloksen kannalta hyödyllistä, koska maanomistustiedot, paikalliset olosuhteet ja maanomistajien toivomukset ovat mahdollisimman oikeina tulleet suunnittelijoiden tietoon.

Huittisten kaupunki on laatinut rantayleiskaavan yhteistyössä Satakuntaliiton ja Lounais-Suomen ympäristökeskuksen kanssa. Koska osana rantayleiskaava-alueita on Ripovuorelta avautuva valtakunnallisesti arvokas Kokemäenjoen kulttuurimaisema-alue ja koska rantojen suunnittelu sivuaa myös Puurijärven-Isonsuon kansallispuistoa ympäristöministeriö on myöntämälleen avustuksella tukenut yleiskaavatyötä.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUTILANNE

2.1.1 Seutukaava

Rantayleiskaava-alue kuuluu Satakuntaliiton alueeseen. Huittisten aluetta koskevat vahvistetut seutukaavat 1, 2 ja 3. Satakuntaliitto on alistanut ympäristöministeriön vahvistettavaksi Satakuntaliiton liittovaltuuston kokouksessaan 10.6.1996 hyväksymän seutukaavan 5, joka tulee vahvistuttuaan kumoamaan ja korvaamaan kaikki aikaisemmat Satakunnan nykyistä seutukaava-aluetta koskevat seutukaavat.

Seutukaavan 5 ehdotuksessa kaava-alue kuuluu Kokemäenjo-kilaakson kulttuurimaisemaan (kh 61), joka on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Kaava-aluetta koskevat lisäksi määräykset MT-11 Vesiniitty ja MT-12 Pyhällys. MT-alueilla muu kuin maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen tulee sijoittaa siten, ettei yhtenäisiä peltoaluekokonaisuuksia pirstota tai muutoin heikennetä viljelyolosuhteita. Karhiniemen rantapeltoja koskee erityismääräys MT-150 rakentamattomat vyöhykkeet tulee säilyttää rakentamattomina. Puurijärvi-Isosuon kansallispuiston SL-19 ranta sisältyy osittain kaava-alueeseen. Ala-Kauvatsanjoen ja Kiettareenhaaran länsirannan pelto-alueita koskee erityismääräys MY-247 kansallispuistoon rajoittuvat pellot. Erityismääräyksen mukaan vapaat rantavyöhykkeet tulee säilyttää rakentamattomina. Aluetta koskevista rakennuslupahakemuksista tulee pyytää valtion rakennuslupaviranomaisen lausunto. LV-21 Murresaari ja LV-22 Ailunsaari määräykset palvelevat vesiliikennettä alueella. VR-66 Ripovuori ja V1 uimaranta ovat virkistystoimintaan liittyviä määräyksiä alueella. (LIITE 1)

2.1.2 Yleiskaava

Huittisten kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 21.6.1993 Huittisten yleiskaavan 2010. (LIITE 2)

2.1.3 Rantakaava

Lääninhallitus on vahvistanut 11.6.1993 rantakaavan Ripovuoren pohjoispuolella sijaitsevalle alueelle. Rantakaava-alue jakaantuu kahteen osaan. Pohjoispuoliselle osalle on Pisara-nimiseen metsikköön sijoitettu 3 rakennuspaikkaa, eteläosaan on sijoitettu 2 rakennuspaikkaa.

2.1.4 Rakennusjärjestys

Huittisten kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 17.6.1991. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.1991.

Rakennusjärjestyksen mukaisen rakennuspaikan vähimmäispinta-alan tulee suunnittelualueella olla 2000m². Poikkeuksen muodostaa Ripovuoren ja Riponiemen tilan välissä oleva alue, jossa rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000m², koska em. alue kuuluu asema- tai rakennuskaavan lievealueeseen. Ranta-alueella tulee rakennuspaikan rannan tai vesijätön puoleisen rajan olla vähintään 40m. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta on oltava vähintään 20m.

2.1.5 Rakennuskiellot

Lääninhallitus on antanut seuraavat rantakaavan tarpeellisuuspäätökset:

30.4.1991 osa Kyttälänhaaraa (Saukkosaaresta asti) ja Ala-Kauvatsanjokea Ailunsaareen saakka.

27.8.1991 Ailunsaaresta Äetsän rajalle.

7.3.1994 Kiettareenhaaran ranta-alueet välillä Kaislaranta-Kiviranta.

Lääninhallitus on katsonut rantakaavan laatimisen tarpeelliseksi Kokemäenjoen ranta-alueilla Huittisten kaupungissa. Tämä tarkoittaa että ko. alueilla on rakennuskielto. Yksittäinen rakentaminen on mahdollista vain lääninhallituksen myöntämällä poikkeusluvulla. (LIITE 3)

2.1.6 Päätökset ja suunnitelmat

Huittisten kaupunginvaltuusto on päättänyt 21.6.1993, että kaupunki laatii omana työnä vahvistettavan rantayleiskaavan. Kaavoitukseen liittyvät maisema -ja luontoselvitykset tehdään yhteistyössä Satakuntaliiton kanssa. Huittisten rantayleiskaava-alueen luonto- ja maisemaselvityksen on tehnyt Anne Savola v.1994 (Sarja E:15). Kaavoitus- ja maanostolautakunta on päättänyt 22.2.1994 § 17 perustaa työryhmän rantayleiskaavan laatimista varten, jossa on maanomistajien edustajia osa-alueittain sekä kaupungin virkamiehiä ja Satakuntaliiton edustaja suunnitteluinsinööri Hannu Hyssänmäki. Kaupunkia työryhmässä edustavat kiinteistöinsinööri Veikko Sallinen ja kaavoitusarkkitehti Kirsti Mustalahti. Mustalahti on ollut mukana vuoden 1994 loppuun, vuoden 1995 alusta lähtien hänen tilallaan on ollut mittausteknikko Ulla Ojala. Kokemäenjoen keskiosan ja Loimijoen tulvasuojeluhankkeen suunnittelijoiden Kari Syrjälän ja Heikki Elomaan kanssa on 20.11.1997 neuvoteltu tulvasuojeluhankkeen ympäristövaikutuksista rantayleiskaavan kannalta. Todettiin, etteivät hankkeet ole ristiriidassa keskenään.

2.1.7 Pohjakartta

Pohjakarttana kaavan laatimisessa on käytetty 1:5000 ortokarttaa kiinteistörajaelementillä sekä 1:10000 rekisterikarttaa. Vahvistettavan rantayleiskaavan pohjakarttana käytetään 1:10000 peruskarttaa.

2.2 MAANOMISTUS

Rantayleiskaava-alue on suurimmaksi osaksi yksityisomistuksessa. Valtio omistaa Puurijärven-Isosuon kansallispuistoalueen ja on myöhemmin hankkinut omistukseensa muutamia siihen rajoittuvia tiloja. Myös Karjusaari sekä kaksi Lauhassa sijaitsevaa mattolaituri/venevalkama-alueita ovat valtion. Sotainvalidien veljesliitto ry. omistaa Ripovuoren alueen. Kaupungin omistuksessa ovat Karhiniemen sillan kupeessa sijaitsevat uimaranta sekä joen toisella puolella oleva mattolaiturialue. Kaupungin omistuksessa on myös Lauhassa sijaitseva venevalkama. Lauhan maamiesseura ry. omistaa Lauhan entisen koulu-

kiinteistön.

Huittisten Palomieskerho ry:llä on mökki Lauhassa.

2.2.1 Vesijättö

11.6.1993 vahvistetussa rantakaavassa on todettu, että Kokemäenjoen rannassa on paikoitellen yhteistä vesijättöä, josta rantakaavatontit voivat halutessaan lunastaa edustallaan olevan alueen tonttiin kuuluvaksi.

Rantayleiskaava-alueella on todennäköisesti vesijättömaata. Vesijättöä ei ole yksityiskohtaisesti tutkittu yleiskaavatyön yhteydessä.

2.3 VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

Rantayleiskaava-alueella asuu nykyisin noin 120 henkeä. Alueen työpaikat ovat maa- ja metsätalouden piirissä.

2.4 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

2.4.1 Kokonaisrakenne ja maankäyttö

Rantayleiskaava-alueella on toimivien maatilojen talouskeskuksia 17 kappaletta. Talouskeskukset sijaitsevat erillään peltoaukeilla tai jokirannassa. Väestön vähetessä maaseudun alkuaan ympärivuotisesta asutuksesta osa on muuttunut kesäasunnoiksi. Loma-asuntokäytössä olevia entisiä maatilojen talouskeskuksia alueella on noin 12 kappaletta.

Vanhoja loma-asuntoja ja asuinpientaloja alueella on noin 77. Rantayleiskaavatyössä on voimassa olevat rakennusluvut laskettu olemassaoleviksi rakennuksiksi.

Juhani Ruohonen on suorittanut vuonna 1991 rakennusinventoinnin alueella. Inventointi kohdistui Karhiniemen, Raskalan, Sorvolan ja Sammun kyliin ja tehtiin yhteistyössä Satakunnan Museon kanssa. Inventoinnissa käytettiin apuna museoviraston tarkoitukseen laatimia Suomen rakennuskulttuurin yleisluettelolomakkeita. Kaava-alueella olevat inventointikohteet: Joensuu, Huippula, Pikkuniitty, Koivisto, Lauttaranta, Selus, Riponiemi ja Vuorela nimisten tilojen talouskeskukset.

2.4.2 Palvelut

Rantayleiskaava-alueella sijaitsee kaupungin uimaranta, jossa on myös kioski, sekä pari venevalkamaa ja matto-laituria. Ripovuorella sijaitsee kesäisin käytössä oleva tanssilava. Loimijoen suussa sijaitsevalta tilalta voi vuokrata kanootteja, haluttaessa yrittäjä järjestää opastettuja kanoottiretkiä. Muiden palveluiden osalta alue tukeutuu keskustan palveluihin.

2.4.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Vesi- ja jätehuolto on hoidettu kiinteistökohtaisesti.

2.5 LUONNONYMPÄRISTÖ

Rantayleiskaava-alue on suurimmaksi osaksi avointa, viljeltyä kulttuurimaisemaa. Pinnanmuodoiltaan alue on huomattavan tasainen. Alueen korkein kohta on Ripovuori, 77 metriä merenpinnan yläpuolella. Maisemallisesti tärkein osa kaava-aluetta on Ripovuorelta avautuva Kokemäenjoen kulttuurimaisema-alue.

Kokemäenjoessa on eri kokoisia saaria, jotka ovat tasaisia ja suurimmaksi osaksi viljeltyjä.

Rannat ovat jokeen viettäviä peltoja, paitsi Lauhan kylän rannoilla on jonkin verran vanhaa asutusta ja Isosuon eteläranta Ala-Kauvatsanjoelta Naarassaaren itäpäähän asti on suota. Rantayleiskaavatyön pohjaksi on laadittu maisemaselvitys. Maisemaselvityksen liitteenä on yhteenvetokartat, joilla on luonto- ja maisematekijöiden perusteella ehdotettu soveliaat rakentamisalueet sekä alueet, minne ei tule rakentaa. Lisäksi on selvitetty mm. alueen maisemarakenne, maaperä, kallioperä, pinnanmuodot, ilmasto, pinta- ja pohjavedet. Selvityksessä on tähdennetty ranta-alueiden tulvaherkkyttä, joka tulee ottaa huomioon rakennuspaikkoja osoitettaessa.

2.6 ERITYISPIIRTEET JA SUOJELUKOHTTEET

Rantayleiskaava-alueella virtaavat joet elävöittävät muuten kovin tasaista viljelymaisemaa. Alueella viljellään peltoja aivan jokirantaan asti. Ripovuoren kallioilta avautuu kaunis näköala Karhiniemen ja Vesiniitynpeltoaukeille. Suunnittelualue kuuluu suurimmaksi osaksi valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Kokemäen- ja Loimijoen rantapellot ovat tunnetusti tulvaherkkiä. Tulvat ovat alueella miltei jokakeväinen harmi, saattaapa joskus talvisinkin esiintyä ns.hyydetulvia. Kokemäenjoen ranta-alueet Pikkusuon länsiosasta Ala-Kauvatsanjoen suulle kuuluvat kansainvälisesti arvokkaaksi kohteeksi luokiteltuun Puurijärven- ja Isosuon kansallispuistoon. Ala-Kauvatsanjoen ranta-alueet ja Kiettareenhaaran länsiranta on osoitettu seutukaavan 5 ehdotuksessa nimikkeellä kansallispuistoon rajoittuvat jokiranta-alueet. Seutukaavan perusteella ei ole tarkoitus estää peltojen viljelykäyttöä eikä rakennuspaikkojen nykykäyttöä.

3. TAVOITTEET

3.1 YLEISTAVOITTEET

Rantayleiskaava laaditaan yhteistyössä alueen maanomistajien kanssa. Kaavalla pyritään sovittamaan yhteen rakennusoikeuden mahdollisimman tasapuolinen jakautuminen maanomistajien kesken, ympäristöarvot, riittävien vapaa-alueiden säilyminen sekä yleiset tarpeet. Rakennusoikeuden jakamisen lähtökohtana pidetään maanomistustilannetta vuonna 1960 (kantatilaselvitys LIITE 4).

Kaava alistetaan Lounais-Suomen ympäristökeskuksen vahvistettavaksi. Kaava-alueita koskevat rakennuskiellot on tarkoitus purkaa yleiskaavan vahvistamisen yhteydessä. Vahvistetun kaavan alueella voidaan rakennusluvut haja-asutusluonteiseen rakentamiseen myöntää ilman rantakaavaa tai poikkeuslupaa.

Valtion ja kunnan omistamat ranta-alueet pyritään ensisijaisesti jättämään rakentamattomiksi vapaa-alueiksi.

3.2 ERITYISTAVOITTEITA JA SUUNNITTELUPERIAATTEITA

3.2.1 Loma-asutus

Loma-asutus tulee toteuttaa haja-asutuksena ja sen tulee luontevasti liittyä pysyvään asutukseen. Uudet rakennuspaikat tulisi sijoittaa vanhojen läheisyyteen ryhmiä tai uusista rakennuksista tulisi muodostaa ryhmiä. Loma-asutus on pyrittävä sijoittamaan riittävän suojapuuston taakse. Maatilojen talouskeskusten yhteyteen on lisärakentaminen mahdollista.

Alueen tulvaherkkyyden vuoksi tulee rakennusten perustamiskorkeuteen ja -tapaan kiinnittää erityistä huomiota. Maiseman kannalta rakennusten tulvarajojen yläpuolelle osoitetut perustamiskorkeudet ovat alavilla kohdilla kuitenkin huonoja ratkaisuja.

Rantayleiskaavatyöryhmä on sopinut keskeisistä suunnitteluperiaatteista 26.7.1994.

3.2.2 Maisema ja luonto

Soveliaat rakentamisalueet pyritään osoittamaan suojaisille paikoille siten, että maisemalle ja luonnolle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa. Lomarakennukset eivät saa näkyä kauas tai muuten hallita maisemaa. Loma-asutuksen vesi- ja jätehuolto tulee järjestää siten, etteivät ne aiheuta ympäristöhaittoja.

Suunnittelualueen maisemallisesti tärkein osa on Kokemäenjoen kulttuurimaisema-alue, joka pyritään säilyttämään rakentamattomana. Ala-Kauvatsanjoen rannoille ei myöskään osoiteta lisärakentamista. Loimijoen rannat ja Vesiniityn alue myös Kokemäenjoen puolella jäävät olemassa olevaa rakennuskantaa lukuun ottamatta rakentamattomiksi.

Aluevarauksia tehtäessä huomioidaan laadittu luonto- ja maisemaselvitys sekä seutukaavan 5 ehdotus.

3.2.3 Maatalous

Hyvää maatalousmaata on suojeltava muilta maankäyttömuodoilta. Yhtenäiset peltoalueet tulee säilyttää niiden tuotannollisen ja maisemallisen arvon vuoksi.

3.2.4 Virkistys

Kokemäenjoen ja Puurijärven-Isosuon kansallispuiston virkistyskäyttö tulee todennäköisesti lisääntymään tulevaisuudessa. Valtio suunnittelee omistamilleen SL -alueille rantautumis- ja levähdyspaikkoja sekä retkeilypolkuja.

Suunnittelualueelta varataan ulkoilu- ja retkeilyalueeksi Karjusaari joka on valtion omistuksessa. Joelle on suunnitteilla kanootti- ja moottorivenereittejä, joita ajatellen Karjusaari on hyvä rantaumispaikka.

Ripovuori on tärkeä näköala- ja tanssipaiikka , joten se varataan kaavassa virkistysalueeksi.

Kalastusta, veneilyä ja uintia varten osoitetaan kaava-alueen eri osista lähinnä valtion ja kaupungin omistuksessa olevia alueita.

4. MITOITUS

4.1 YLEISTÄ

Rakennusoikeuden mitoitus on laskettu kiinteistöittäin kantatilaperiaatteen mukaan. Kiinteistöjaotuksen osalta on lähtökohtana pidetty v. 1959-60 peruskartoituksen mukaista kiinteistöjaotusta. Karttatilanteen jälkeen muodostuneet rakennuspaikat on katsottu kunkin kantatilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi ja vähennetty luovutettuina rakennuspaikkoina sen rakennusoikeudesta. Kaikkia samalle maanomistajalle kuuluvia ranta-alueita on suunnittelussa tarkasteltu kokonaisuutena. Maanomistussuhteissa tapahtuneet muutokset on huomioitu syyskuuhun 1997 asti . Maanomistajalle kuuluvaa rakennusoikeutta on voitu siirtää rannalta toiselle. Kunkin maanomistajan ranta-alueet on mitoitettu itsenäisinä, eikä kenenkään maanomistajan käyttämä rakennusoikeus ole vähentänyt muiden maanomistajien rakennusoikeutta. Loma-asuntokäytössä olevat entiset maatilan talouskeskukset tulkitaan loma-asunnoiksi.

Rantayleiskaavatyöryhmä on sopinut keskeisistä mitoitusperiaatteista 11.10.1994.

- * rakentamisen on oltava haja-asutus tyyppistä, joka ei edellytä rantakaavaa,
- * kansallispuiston ranta jätetään vapaarannaksi,
- * tulvaherkät kohdat pyritään jättämään rakentamisen ulkopuolelle,
- * kulttuurimaisema-alueet jätetään vapaarannoiksi.

4.2 PERUSTEET

Loma-asutuksen tilakohtaisessa mitoituksessa on käytetty seuraavia perusteita:

4.2.1 Rantaviiva

Rantayleiskaava-alueen rantaviivan kokonaispituus on noin 49,760 km. Rakennuspaikkoja on osoitettu 3,5 /rvkm. Mitoitusrantaviivan pituus on noin 20,146 km. Rakennuspaikkoja on osoitettu 8,5 /mitoitusrvkm.

Mitoitusrantaviiva on laskettu Satakuntaliiton loma-asutuksen suunnitteluun liittyvien suositusten mukaisesti. Rantaviivan pituus on mitattu tila kohtaisesti 1:5000 ortokartalta yleispiirteisesti.

Vesistön leveyden ollessa alle 100 metriä otetaan rantaviivasta huomioon 1/4 laskettaessa mitoitusrantaviivaa. 100-200 metriä leveissä kohdissa huomioidaan rantaviivan pituudesta 1/2. Vesistön leveyden ylittäessä 200 metriä huomioidaan rantaviivasta 3/4.

Mitoitusrantaviivaa laskettaessa on luonnonsuojelualueen ranta sisällytetty suunnittelualueeseen (rantaviivaa 6,420 km 8.12.1995, mitoitusrantaviivaa 2,945 km).

Mitoituslaskennan tulokset esitetään tilakohtaisesti luetteloissa.

4.2.2 Pinta-ala (saaret)

Saarilla rakennusoikeus on mitoitettu pinta-alan mukaan. Rantayleiskaava-alueella sijaitsevien saarien kokonaispinta-ala on n. 160,94 ha (Naarassaari mukaanlukien). Niiden saarien pinta-ala on n. 47,42 ha, joihin on osoitettu rakennusoikeutta. Mitoitus saarissa on 2,26 ha/ rakennuspaikka. Mitoitusluku on Satakuntaliiton suosituksen mukaan yksi loma-asunto/ 2 ha.

Poikkeuksena on Naarassaari, jota on mitoituksessa käsitelty rantaviivaperiaatteen mukaan. Naarassaari on kooltaan hieman yli 100 ha ja sillä on tieyhteys mantereelle. Leppisaaresta on siirretty lomarakennusoikeutta saman henkilön omistamaan Tavisaloon. Tavisalo on metsitetty saari, joten loma-asutus ei häiritse maisemaa. Leppisaari sen sijaan on viljelykäytössä oleva suurimaksi osaksi avoin saari. Siirto on myös maanomistajan toiveiden mukainen. Kukkosaarella ja Huhkolansaaressa on vanhaa loma-asutusta, vaikka ne kokonsa puolesta eivät ole rakennusoikeuskelpoisia.

4.2.3 Rantakaava

Vahvistetun rantakaavan alueella säilyy kaavan mukainen rakennusoikeus.

4.2.4 Maatilan talouskeskuksen alue

Maatilan talouskeskukset muodostavat yhden rakennuspaikan, jolle voidaan rakentaa 25 k-m²:n rantasauna. Saunalle ei kuitenkaan voida erottaa erillistä tonttia. Sukupolvenvaihdostilanteita yms. varten maatilalla on mahdollista kahden asuinrakennuksen rakentaminen. Tarpeellisten maatalouteen ja sen liitännäiselinkeinoihin liittyvien talousrakennusten rakentaminen on myös mahdollista. AM-alueille ei saa rakentaa lomamökkejä liitännäiselinkeinon varjolla.

4.2.5 Ala-Kauvatsanjoen alue

Ala-Kauvatsanjoen alueelle ei osoiteta uutta rakennusoikeutta. Alueella olevat rakennukset voidaan niiden tuhoutuessa tai jos ne puretaan rakentaa entisen käyttötarkoituksen mukaisina ja kokoisina uudelleen. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja mitoitusranta-viivan perusteella alueelle on osoitettu kuitenkin yksi uusi rakennuspaikka. Valtio on ostanut Huippulan tilan maat 10.10.1995. Rantayleiskaavassa maat on osoitettu SL-alueeksi seutukaavan 5 ehdotuksen mukaisesti. Eino Kuulan perikunta on kaupassa pidättänyt itselleen n. 3900 m²:n määräalan. Määräalalla sijaitsee Huippulan entinen talouskeskus, joka osoitetaan kaavassa AP-alueeksi.

4.2.6 Perustamistaso

Rantayleiskaava-alueella on vuoden 1995 aikana vaaittu maanpinnan- ja sokkelikorkeuksia. Korkeudet on laskettu kaupungin käyttämässä N43 järjestelmässä. Kaavaluonnoksen mukaisista uusista rakennuspaikoista on vaaittu suurin osa, varsinkin alavilla paikoilla. Maanpinnan korkeudet vaihtelevat alueella n. 43,5-45.0 , joitakin poikkeuksia lukuunottamatta. Korkeudet on mitattu rantaviiva-20m-40m-60m, suurinpiirtein keskeltä rakennuspaikkaa.

Sokkelikorkeuksia on mitattu rakennuksista, joiden tiedetään säilyneen kuivina vaikeinkin tulvavuosina. Perimätiedon mukaan rakennukset, joiden sokkelikorkeus on +45.0 eivät ole kastuneet. Vastaavasti on vaaittu niiden rakennusten sokkelikorkeuksia, joiden tiedetään kärsineen vesivahinkoja tulva-aikoina.

Vaaitusten ja ympäristökeskuksen vesistöyksikön lausunnon perusteella todettiin, että alueen rakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa siten ettei kosteudelle arkoja rakenteita ja materiaaleja sijoiteta tason +45.2 alapuolelle. Rakennuslupaa myönnettäessä päätetään pohjatutkimuksen tarpeellisuudesta ja määrätään sopiva perustamistapa.

4.2.7 Muita perusteita

Ripovuorelta avautuva Kokemäenjoen kulttuurimaisema-alue on pyritty rauhoittamaan rakentamiselta siirtämällä rakennusoikeuksia maisemallisesti vähemmän tärkeälle ja suojaisemmalle Isonsuon etelärannalle. Siirtoa on helpottanut se, että useimmilla maanomistajilla on ollut maata Karhiniemen selänteen molemmilla puolilla. Rakennusoikeuden siirto on aiheuttanut Isonsuon etelärannalle ylimitoitusta, koska joissain tapauksissa maanomistajan koko laskennallinen rakennusoikeus on jouduttu sijoittamaan tälle alueelle. Rakennusoikeuden määrällä on jouduttu vähäisessä määrin kompensoimaan rakennuspaikkojen siirtoa lomarakentamisen kannalta huonompaan paikkaan sekä sitä, että maanomistaja on saanut kulttuurimaiseman vuoksi lukumääräisesti vähemmän rakennuspaikkoja kuin hänelle mitoitusperusteiden mukaan olisi kuulunut.

Loimijoen rannat ja Vesiniityn alue myös Kokemäenjoen puolella ovat jääneet maisemallisista syistä lähes kokonaan rakentamattomiksi lukuun ottamatta olemassa olevaa rakennuskantaa. Loimijoki on kapea ja siihen rajoittuvat palstat pitkiä ja kapeita, joten kulkuyhteyden rakentaminen rantaan on hankalaa ja vie suhteettoman suuren osan viljeltävästä peltoalasta.

Yleiskaavan laadinnassa periaatteena on ollut, että jokaisella tilalla on oikeus rakentamiseen mikäli sen alueelta voidaan osoittaa rakentamiskelpoinen rakennuspaikka/rakennuspaikkoja eivätkä maisemalliset tai luonnonsuojelulliset tarpeet rajoita maankäyttöä.

Vaikka joillakin jo rakennetuilla kiinteistöillä saattaa olla vain muutama kymmenen metriä rantaviivaa, mitoitusrantaviivaa vieläkin vähemmän, eikä mitoitusperusteiden mukaan rakennusoikeutta olisi, rakennusoikeus on kuitenkin kohtuussyistä säilytetty. Suurin osa näistä kiinteistöistä sijaitsee Lauhassa ja Naarassaassa.

5. RANTAYLEISKAAVARATKAISU JA SEN PERUSTELUT

5.1 YLEISTÄ

Rantayleiskaavan keskeisenä tavoitteena on ollut mitoitettun rakennusoikeuden sijoittaminen tilakohtaisesti siten, että kulttuurimaisema-arvot ja luonnonsuojelu näkökohdat on huomioitu. Uudisrakentaminen on pyritty keskittämään siten, että muodostuisi mahdollisimman pitkiä vapaita yhtenäisiä rantajaksoja. Tavoitteeseen on pyritty sekä tilakohtaisen sijoittelun että rakennusoikeuden siirtojen avulla.

Rantayleiskaavan ratkaisut ja määräykset noudattavat ja tarkentavat Satakunnan seutukaavan 5 ehdotuksen määräyksiä ja aluevarauksia. Yleiskaavassa on myös huomioitu muut aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.

5.2 ALUEVARAUKSET MAANKÄYTTÖLUOKITTAIN

5.2.1 Maankäyttöluokkien tilastotiedot

Liitteet:

Rantayleiskaava-alueen pinta-alat, LIITE 5

Rakennuspaikat maankäyttöluokittain, LIITE 6

Rantaviivan pituudet eri maankäyttöluokittain sekä % koko rantaviivasta, LIITE 7

Mitoitusrantaviivan pituus m/ rakennuspaikka, LIITE 8

Mitoituslaskelma, LIITE 9

5.2.2 Aluevarausten perustelut

Rantayleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen sijainti perustuu pääpiirteittäin Anne Savolan laatimaan maisemaselvitykseen. Yleiskaavaan merkityt rakennuspaikat ovat ohjeellisia. Sen sijaan yleiskaavan kortteliraja on sitova. Yleiskaavan käyttötarkoitusta ja rakennuspaikan mitoitusta koskevat määräykset ovat sitovia. Teyhteydet on yleensä mahdollista järjestää rasitteena kantatilan alueella. Tarvittaessa käytetään yksityistie-toimitusta

Loma-asuntoalueet:

Lomarakennuspaikkoja on RA-määräyksillä rantayleiskaavassa osoitettu yhteensä 132 kappaletta, lisäksi rs-määräyksillä on osoitettu neljä uutta rantasaunan rakennusala. Yhteensä lomarakennuspaikkoja on osoitettu 141 kappaletta, joista uusia on 86 ja vanhoja 55 (lukuun 141 sisältyy myös rantakaavassa osoitetut rakennuspaikat). Lomarakennuspaikkoja koskevia kaavamääräyksiä on seitsemän erilaista, RA (1-6) ja RA-3a. Kaavamääräysten suuri lukumäärä on katsottu tarpeelliseksi käytettävissä olevan rakennusoikeuden jakamiseksi mahdollisimman oikeudenmukaisesti eri maanomistajien kesken. Rakennusoikeuden määrä loma-asuntoalueilla vaihtelee 80 - 150 k-m² välillä. **Rakennusoikeuden määrällä on tasoitettu laskennallista mitoitusta.** Maanomistaja jolle ei voida myöntää mitoitusrantaviivan pituuden oikeuttamaa määrää rakennuspaikkoja, saa suuremman rakennusoikeuden tontilleen tasoitukseksi. Vastaavasti lyhyen mitoitusrantaviivan omaaville rakennuspaikoille osoitetaan pienempi kerrosalaneliömetrimäärä.

RA-1 loma-asuntoalueella kokonaisrakennusoikeus on 110 k-m², rakennuspaikalle voidaan rakentaa yksi loma-asunto ja kaksi talousrakennusta. RA-1 määräyksellä on osoitettu 33 uutta ja 20 vanhaa rakennuspaikkaa, yhteensä 53. Lukumäärä on 27,6 % kaikista rakennuspaikoista. RA-1 määräystä on käytetty pienissä Kokemäenjoen saarissa sekä Kiettareenhaaran rannoilla. Naarassaaren pohjoisrannan uudet rakennuspaikat ovat RA-1. Tavisalo on n. 1,84 ha:n metsitetty saari. Siellä on yksi vanha RA-1 ja kolme uutta. Rakennusoikeus on siirretty Leppisaaresta, jo-

ka on saman maanomistajan ja viljelykäytössä. Samoin on Sorvolan-Pyhällyksen seudulla ja Karhiniemen kulttuurimaiseman pohjoispuolella käytetty em. määräystä. Ala-Kauvatsanjoen rannalla sijaitseville vanhoille loma-asunnoille on annettu RA-1 määräys kuten myös alueelle osoitetulle yhdelle uudelle lomarakennuspaikalle. Rakennusasetuksen 29 §:n mukaisen kuulemisen jälkeen muutettiin Lauhassa sijaitseva RA-3 RA-1 :ksi voimassaolevan rakennusluvan perusteella. Rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on 110 k-m/2.

Rantaviivaa RA-1 määräyksellä osoitetulla rakennuspaikoilla on yhteensä n. 3870 m , mikä on 7,8 % kokonaisrantaviivasta.

RA-2 loma-asuntoalueella maanomistajalla on oikeus rakentaa kaksi loma-asuntoa ja yksi talousrakennus yhdelle lomarakennuspaikalle. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m², josta yhden loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 80 m².

RA-2 määräystä on käytetty vain silloin kun maanomistajalle ei ole voitu myöntää lukumääräisesti mitoituksen mukaisia rakennuspaikkoja.

Huhkosaarella ja Koutunsaarella on jo rakennetut loma-asunnot, molemmissa saarissa 2 kpl . Huhkolansaari on kooltaan vain n 0,61 ha, joten rakennusoikeus on osoitettu RA-2 merkinnällä. Samoin Koutunsaaren länsipäässä on yhdellä maanomistajalla 2 loma-asuntoa yhdellä tontilla, mitoituksen mukaan hänelle ei kuulu kahta erillistä rakennuspaikkaa. RA-2 tasausrakennuspaikkoja on 12 kappaletta, 7 uutta ja 5 vanhaa, kaikista rakennuspaikoista 6,3 %. Rantaviivaa RA-2 rakennuspaikoilla on yhteensä 930 m, mikä on 1,9 % kokonaisrantaviivasta. RA-2 alueet on pyritty rajaamaan niin laajoiksi, että kaksi loma-asuntoa sopii alueelle.

RA-3 loma-asuntoalueella kokonaisrakennusoikeus 80 k-m², rakennuspaikalle voidaan rakentaa yksi loma-asunto ja talousrakennus. RA-3 määräyksellä on osoitettu yhteensä 42 rakennuspaikkaa, joista 19 on uusia ja 23 vanhoja. Yksi uusi rakennuspaikka ei rajoitu rantaan. Kaikista rakennuspaikoista 21,9 % on RA-3.

RA-3 määräystä on käytetty kaava-alueen kaikissa osissa, paitsi ei Kokemäenjoen pienillä saarilla ja Ala-Kauvatsanjoella. Lauhan kylässä on tiloja, joilla on lyhyt rantaviiva, näille RA-3 on osoitettu mitoituksen tasaamiseksi. RA-3 määräyksen alaista rantaviivaa on 3050 m, mikä on 6,1 % kaava-alueen kokonaisrantaviivasta.

RA-1 ja RA-3 (sisältää myös RA-3a) ovat yleisimmät rakentamismääräykset rantayleiskaava-alueella, yhteensä 50,0 % kaikista rakennuspaikoista.

RA-3a Loma-asuntoalueella rakennuspaikalle saa rakentaa olemassa olevan talousrakennuksen lisäksi yhden loma-asunnon ja talousrakennuksen. Uudisrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m/2. Mikäli rakennuspaikalla sijaitseva sallitun kerrosalamäärän ylittävä talousrakennus tuhoutuu tai puretaan, sen tilalle ei saa rakentaa uutta. RA-3a määräystä on käytetty yhdellä rakennuspaikalla, maanomistajan tehtyä muistuu-

tuksen kaavaehdotuksesta. Rakennuspaikalla on olemassa oleva varasto, joka ylittää kaavaehdotuksessa myönnetyn rakennusoikeuden. Varsinaisen loma-asunnon rakentaminen ei onnistuisi ellei varastoa purettaisi.

RA-4 loma-asuntoalueelle saa rakentaa yhden 1½ kerroksisen loma-asunnon ja yhden talousrakennuksen, rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m².

RA-4 määräystä on käytetty Naarassaaren etelärannalla, missä on jo ennestään 1½ kerroksisia rakennuksia. Lep-pisaaren koilliskulmassa on neljä RA-4 rakennuspaikkaa, samoin Pikkusuon reunassa, Naarassaaren kohdalla, on osoitettu ryhmä RA-4. Voidaan todeta, että RA-4 määräyksen käyttö on keskittynyt Naarassaareen ja sen ympäristöön.

RA-4 määräyksellä on osoitettu rakennuspaikkoja 18, uusia 15 ja vanhoja 3. Kaikista rakennuspaikoista RA-4 on 9,4 %. Rantaviivaa määräyksen mukaisilla rakennuspaikoilla on n.1190 m, mikä on 2,4 % kokonaisrantaviivasta.

RA-5 loma-asuntoalueilla kokonaisrakennusoikeus on 130 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja kaksi talousrakennusta. Rakennusoikeus on suurin RA-alueista, joille saa rakentaa yhden loma-asunnon. RA-5 määräystä on käytetty ainoastaan Pikkusuon rannalla, jonne on siirretty rakennusoikeutta Karhiniemen kulttuurimaisema-alueelta. Kahdelle maanomistajalle alueella on myönnetty rakennuslupa ennen kaavan laatimista ja näille rakennuspaikoille on korjattu määräykseksi RA-5. Perusteluna on myönnetty rakennuslupa, jossa suurempi rakennusoikeus kuin kaavaluonnoksen RA-3 määräyksessä.

RA-5 määräyksellä on osoitettu yhteensä 7 rakennuspaikkaa, 4 uutta ja 3 vanhaa. Kaikista rakennuspaikoista määrä on 3,6 %. Rantaviivaa näillä RA-5 paikoilla on yhteensä 410 m, mikä on 0,8 % kokonaisrantaviivasta.

RA-6 loma-asuntoalueella on vahvistettu rantakaava. RA-6 määräyksen mukaiset tontit sijaitsevat Pisara-nimisessä metsikössä ja Ripovuoren juurella. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sauna- ja talousrakennuksineen, enintään 100 k-m². RA-6 määräyksellä on osoitettu viisi rakennuspaikkaa, mikä on 2,6 % kaikista rakennuspaikoista, uusia neljä ja vanhoja yksi. Rantaviivaa rakennuspaikoilla on yhteensä 310 m, mikä on 0,6 % kokonaisrantaviivasta.

RA-alueella erillisen saunarakennuksen pinta-ala, joka sisältyy rakennuspaikan kokonaiskerrosalaan saa olla enintään 25 m².

rs-1 rakennusalan raja, ohjeellinen, alueelle saa rakentaa enintään 25 k-m² rantasaunan. rs-1 merkinnällä olevat kolme ohjeellista rakennusalan rajaa liittyvät kaava-alueen ulkopuolelle jääneisiin maatilan talouskeskukseen. Loimijoen länsirannalla sijaitsee kaksi rakennus-alaa. Talouskeskukset sijaitsevat välittömästi kaava-alueen rajan ulkopuolella. Kolmas rantasaunan rakennus-ala sijaitsee Pyhällyksessä, Äetsän rajan tuntumassa. Rantasauna on jo rakennettu ja talouskeskus on n. 150

m:n etäisyydellä kaava-alueen rajasta. rs-1 alueelle on laskettu rantaviivaa 40 m eli kolme rakennusalan rajaa on 120 m, mikä on 0,2 % kokonaisrantaviivasta.

rs-2 rakennusalan raja, alueelle saa rakentaa enintään 25 k-m² rantasaunan. Rakennusalan raja sijaitsee Murresaaren pohjoispäässä, joka on metsitetty. Saaren koko on n. 0,94 ha ja rantaviivaa sillä on n.540 m. Maanomistajalla ei ole muuta maata kaava-alueella. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen mukaisesti saarelle osoitettiin rakennusoikeutta sen pienuudesta huolimatta. Kaava-alueella on osoitettu rakennusoikeutta tiloille, joilla on melko lyhyt rantaviiva, jos tila on maanomistajan ainoa ranta-alue.

Kiinteän asutuksen alueet:

AP- ja AM- määräyksillä osoitetut alueet muodostavat 25,0 % koko kaava-alueen rakennuspaikoista.

AP asuinpientaloalueet. Kaava-alueen kaikista rakennuspaikoista 16,1 % on osoitettu asuinpientalomerkinnällä. AP- rakennuspaikkoja on yhteensä 31, uusia 10 ja vanhoja 21.

Olemassaolevista AP-rakennuspaikoista kolme ei rajoitu rantaan.

AP- alueelle on mahdollista rakentaa loma-asunto tai pientalo. Mikäli rakennuspaikalle rakennetaan asuinpientalo rakennusoikeus on 250 k-m². Talousrakennuksia voidaan rakentaa kaksi. Vaihtoehtoisesti rakennuspaikalle voidaan rakentaa yksi loma-asunto ja kaksi talousrakennusta, yhteenlaskettu kerrosala enintään 130 k-m².

AP-rakennuspaikat ovat keskittyneet Lauhaan. Ne on sijoitettu olemassaolevan rakennuskannan yhteyteen, alueille missä asutus on ennestään pysyvää.

AP-rakennuspaikoilla on rantaviivaa yhteensä 2010 m, mikä on 4,0 % kaava-alueen kokonaisrantaviivasta.

AM maatilan talouskeskuksen alueelle saa rakentaa kaksi vakituista asuntoa. Kahden asunnon tarve voi tulla esiin mm. sukupolvenvaihdostilanteissa. Lisäksi AM-rakennuspaikalle voidaan rakentaa maatalouteen ja sen liitännäiselinkeinoihin liittyviä talousrakennuksia. Rantaan rajoittuvilla AM-alueilla on mahdollisuus rakentaa 25 k-m² rantasauna. Saunalle ei kuitenkaan voi erottaa omaa tonttia.

AM-alueita on 17, joista neljä ei rajoitu rantaan. Kaava-alueen kaikista rakennuspaikoista 8,9 % on osoitettu maatilan talouskeskuksiksi. AM- määräyksellä on osoitettu nimenomaan toimivien talouskeskusten alueet. Kesäasunnoiksi tai pelkästään asuinkäyttöön jääneet entiset talouskeskukset on osoitettu AP-rakennuspaikoiksi. AM-rakennuspaikat on pyritty rajaamaan maanomistajien toimuksesta niin laajoiksi, että mahdolliset uudet tuotantorakennukset mahtuvat niille ja olemassaolevia tuotantorakennuksia voitaisiin laajentaa tilanteen niin vaatiessa. Kaavalla ei haluta vaikeuttaa maatalojen toimintaa.

AM- rakennuspaikoilla on rantaviivaa yhteensä 2220 m, mikä on 4,5 % koko rantaviivasta.

RM-1 Maatilamatkailupalvelujen alue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden vakituksen asunnon, maatalouteen ja sen liitännäiselinkeinoihin liittyviä talousrakennuksia sekä matkailupalvelujen tarpeisiin viisi 20 k-m/2:n lomamökkiä. Erillinen rantasauna saa olla enintään 25 k-m/2. RM-1 -alueella ei saa muodostaa uusia rajoja. Alue sijaitsee Loimijoen länsirannalla, kohdassa jossa Loimijoki laskee Kokemäenjokeen. Alue muodostuu määrälästä ja osasta tilaa josta määrälä on myyty. Kyseessä on ollut sukulaishuovutus isän ja pojan välillä. Maataloustoimintaa tilalla harjoittava poika kehittää kanootti- ja luontomatkailutoimintaa sivuelinkeinoksi. RM-alueen pinta-ala on n.1,8 ha.

PK yksityisten palvelujen ja hallinnon alue. Aluevaraus koskee Lauhassa sijaitsevaa entistä koulukiinteistöä. Nykyisin kiinteistö tunnetaan Maijan-Pirtti nimellä ja se on Lauhan maamiesseuran omistuksessa.

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet:

Maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden varaukset koskevat maa- ja metsätaloukskäytössä olevia alueita. Määräysten rakenne johtuu paitsi maisemallisten arvojen turvaamisesta, lisäksi halutaan säilyttää pellot viljelykäytössä ja antaa mahdollisuus maatalouden harjoittamiselle välttämättömien tuotanto- ja varastorakennusten rakentamiseen.

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue, missä on sallittu maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen vähintään 100 m etäisyydellä rannasta. Rakennusten tulee sopeutua maisemaan.

M- määräystä on käytetty Kiettareenhaaran itärannalla, Lauhan kylän seudulla, Pikkusuon rannalla, Aunussaaressa, Nuottasaaressa ja Murresaaressa.

M-alueitten pinta-ala on yhteensä 104,9 ha ja niiden rantaviiva 3510 m. Rantaviivan pituus on 7,1 % kokonaisrantaviivasta.

MT Maa- ja metsätalousalue, jossa rakentaminen tulee sijoittaa siten, ettei yhtenäisiä peltoaluekokonaisuuksia pirstota tai muuten heikennetä viljelyolosuhteita. Määräystä on käytetty Vesiniityn viljelyaukeilla sekä Karhiniemellä, missä Kokemäenjoen kulttuurimaisema on pääosin alavaa, viljelykäytössä olevaa peltoa. Kokemäenjoen pikkusaaret ovat vielä suurimmaksi osaksi viljelykäytössä, joten niissä on käytetty MT- määräystä. Naarassaari on iso n. 100 ha:n suurimmaksi osaksi viljelykäytössä oleva saari, missä pellot on osoitettu MT-alueeksi.

Kaava-alueella sijaitsevien MT-alueiden pinta-ala on n.427,9 ha. Rantaviivaa alueilla on yhteensä 15 370 m, mikä on 30,9 % kokonaisrantaviivasta.

MY-1 Maatalousalue, jolla on luonnonsuojeluarvoja. Määräys koskee Ala-Kauvatsanjoen aluetta sekä Kiettareenhaaran länsirantaa.

MY-1 alueella rakentaminen ja luonnontilaa muuttavat

toimenpiteet ovat kiellettyjä ilman valtion luonnonsuojeluviranomaisen lupaa. MY-1 alueella saadaan peltojen maatalouskäyttöä jatkaa.

MY-1 alueen pinta-ala on n. 41,1 ha ja rantaviivaa sillä on n. 52400 m, mikä on 10,5 % kokonaisrantaviivasta.

MY-2 Maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja.

Alueen rakentamattomat vyöhykkeet tulee säilyttää rakentamattomina. Luonnontilaa muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä ilman kaupunginhallituksen lupaa.

MY-2 alueeseen kuuluvat Karhiniemensillan pohjoispuoliset peltoaukeat molemmin puolin Kokemäenjokea sekä joen eteläranta Sammunjoesta sillalle. Aluevaraus on seutukaavan 5 ehdotuksen mukainen.

Alueen pinta-ala on n. 122,1 ha ja siihen sisältyy rantaviivaa 3590 m, mikä on n. 7,2 % koko kaava-alueen rantaviivasta.

Virkistysalueet VL,VR

VL Ripovuori, rakentaminen sallittu virkistykseen tarpeisiin. Lähivirkistysalue on rajattu hieman suppeammaksi kuin seutukaavan 5 ehdotuksessa.

Virkistysalueen pinta-ala on n. 7 ha ja rantaviiva n. 140 m, mikä on 0,3 % kokonaisrantaviivasta.

VR ulkoilu- ja retkeilyalue, rakentaminen sallittu virkistykseen tarpeisiin.

VR-alueeksi on osoitettu Karjusaari. Se on avoin, tasainen viljelykäytössä oleva saari, minne kuljetaan lautalla Karhiniemen puolelta. Karjusaarta on suunniteltu levähdys- ja huoltopaikaksi veneilijöille. Saaren pinta-ala on n. 6,04 ha.

VV Uimaranta-alueet, rakentaminen on sallittu uimarannan tarpeisiin. Kaavassa on osoitettu uimaranta-alueet Karhiniemelle ja Lauhaan. Karhiniemen uimaranta on jo olemassa oleva ja perustuu seutukaavan 5 ehdotukseen sekä Huittisten yleiskaavaan. Lauhan varaus on uusi, mutta alue on jo osittain uimarantakäytössä. Maapohja on valtion omistuksessa. Uimaranta-alueilla on rantaviivaa yhteensä 410 m, mikä on 0,8 % kokonaisrantaviivasta ja niiden pinta-ala on yhteensä n. 1,1 ha.

LV Venevalkama-alueet, rakentaminen on sallittua venevalkaman tarpeisiin. Alueet ovat valtion omistuksessa tai jakokuntien yhteisiä. Yhteiset alueet on yleensä perustettu venevalkamakäyttöön.

LV-alueita on yhteensä 2,9 ha ja rantaviivaa niillä on 620 m, mikä on 1,3 % koko rantaviivasta.

SL Luonnonsuojelualue, Isonsuon ja Puurijärven kansallispuistoalue. Alue on valtion omistuksessa ja rajattu seutukaavan 5 ehdotuksen mukaisena. Valtio on viime aikoina laajentanut SL-aluetta maahankinnoilla.

Rantaviivaa alueella on n. 6420 m, mikä on 12,9 % kokonaisrantaviivasta.

5.3 YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Rantayleiskaavan taustaselvityksenä on laadittu Huit-tisten rantayleiskaava-alueen luonto- ja maisemaselvi-tys. Selvityksen on laatinut Satakuntaliiton virastossa aluesuunnittelija Anne Savola. Selvityksen tuloksena on saatu rantayleiskaavoitusta palvelevaa tietoa maisema- ja luontotekijöistä. Selvityksessä on osoitettu alueet, joille rakentaminen on mahdollista niin maiseman kuin luonnonkin kannalta sekä alueet, joille rakentamista ei tule suunnata. Maisemallisesti soveliaimpia alueita ra-kentamiseen ovat Naarassaaren eteläranta sekä Lauhan ranta-alueet Leppisaaren kohdalla. Lisäksi Pikkusuon ranta-alueille on mahdollista keskittää loma-asuntojen rakentamista. Muita soveliaita rakentamisalueita ovat mm. Karhiniemen ranta-alueet Karjusaaren kohdalla ole-massa olevien loma-asuntojen yhteydessä, Lauhankylän Au-nassaaren kohdalla olevat ranta-alueet sekä Kietta-reenhaaran Raijalanjärven puoleisen mutkan tienoo.

Sovelioiden rakennuspaikkojen osoittaminen arvokkaalla Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisema-alueella on ollut poikkeuksellisen hankalaa, koska kyseessä on avoin jok-irantaan asti ulottuva viljelymaisema. Kaikki avoimessa ja tasaisessa maastossa tapahtuvat maankäyttömuutokset näkyvät kauas. Avoimen pelto- ja jokimaiseman keskeltä kohotessaan Ripovuoren kallio on maisemallisesti erit-täin merkittävä. Laelta avautuu kaunis näköala Kar-hiniemen arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Kokemäenjoella on kulttuurihistoriallisen ja maisemallisen arvon lisäk-si merkitystä kulkuväylänä, kalastuspaikkana ja ener-gianlähteenä. Rakennuspaikat on pyritty valitsemaan sit-ten, että maisemalle ja luonnolle aiheutuu mahdolli-simman vähän haittaa. Sovelioiden rakentamisalueita va-littaessa pääpaino on ollut maisemallisilla tekijöillä.

Luonnonympäristön kannalta erittäin arvokas on Puurijär-ven - Isonsuon kansallispuisto, joka on tuhansia vuosia sitten Loimijoen ja Kokemäenjoen yhteiseen laskulahteen syntynyt monipuolinen maisemakokonaisuus soineen ja lin-tuvesineen. Luonnonsuojelun alueen ranta Isonsuon kohdalla sekä valtion kansallispuiston perustamisen jälkeen hank-kimien ja kansallispuistoon liitettäväksi tarkoitettujen alueiden kohdalla on jätetty vapaaksi rakentamisesta. Näin muodostunut rakentamisesta vapaa yhtenäinen ranta-viiva on pituudeltaan 6,42 km. Kansallispuiston sisään jää kansallispuistoon kuulumaton Ala-Kauvatsanjoen alue, minkä vanhat rakennuspaikat ovat nykyisin loma-asuntokäytössä. Yleiskaavassa ei tälle alueelle ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja yhtä lukuun ottamatta, mikä on ollut välttämätön maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi. Kokemäenjoen Kiettareenhaaran ja kan-sallispuiston väliin on jäänyt kapea maatalouskäytössä oleva rantakaista, millä on joitakin maatilan talouskes-kuksia ja loma-asuntoja. Myös tälle kaistalle on osoi-tettu tasapuolisuussyistä uusia lomarakennuspaikkoja. Uudet rakennuspaikat on mahdollisuuksien mukaan sijoit-tettu olemassa olevien rakennuspaikkojen läheisyyteen.

Rakentamiseen soveliaat alueet on yleiskaavassa pyritty

osoittamaan siten, että maisemalle ja luonnolle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa. Rakentamisalueita on myös mahdollisuuksien mukaan pyritty keskittämään sellaisten alueiden yhteyteen, mihin on jo rakennettu. Uusia pysyvään asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja on osoitettu kaavassa osoitettu vain muutamia (noin 10 asuin-pientalon rakennuspaikkaa, AP).

Kokemäenjoen kulttuurimaiseman tärkein kohta, Ripovuorelta avautuva maisema Karhiniemelle, on rantayleiskaavassa merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja ja jolla rakentamattomat vyöhykkeet tulee säilyttää rakentamattomina.

Huomattava osa yleiskaava-alueesta on tulvaherkkää. Tulvauhkaan liittyvät tekijät on pyritty ottamaan huomioon kaavaa laadittaessa. Laajoja alueita on jätetty kokonaan ilman rakennusoikeutta mm. joen itäranta Ripovuoren eteläpuolella. Yleiskaavassa on määrätty, että rakennukset tulee suunnitella siten, ettei kosteudelle arkoja rakenteita sijoiteta tason +45,2 (N43) alapuolelle. Rakennuspaikkojen muotoiluun riittävän laajalla alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota, koska tulvien takia rakennuksiin on paikoitellen tehtävä korkeita perustuksia, jotka eivät ole maiseman kannalta hyvä ratkaisu. Maaston muotoilua helpottaa se, että rakennuksia ja rakennelmia, missä ei ole kosteudelle arkoja rakenteita, sekä istutuksia voidaan sijoittaa em. korkeustason alapuolelle. Rakennuspaikkoja muotoiltaessa on selvitettävä muotoiluun käytettävien massojen vaikutukset rantojen mahdolliseen sortumaherkkyyteen ja rakennusten perustamistapaan.

Yleiskaavassa on osittain jouduttu poikkeamaan luonto- ja maisemaselvityksen suosituksista mm. rakennusoikeuden jakamiseksi mahdollisimman tasapuolisesti kaava-alueen maanomistajien kesken.

Joen jätevesikuormituksen vähentämiseksi kaavassa on määrätty, että vesikäymälöiden rakentaminen on sallittu vain, jos puhdistamattomien käymälävesien pääsy pinta- ja pohjavesiin estetään. Pesuvedet tulee imeyttää vähintään 15 metrin päähän rannasta. Kiinteät jätteet kompostoidaan tai kuljetetaan kaupungin kaatopaikalle.

Uudet rakennuspaikat aiheuttavat lisäliikennettä sekä maalla että vedessä. Yleisesti ottaen uudetkin rakennuspaikat sijoittuvat kohtuulliselle etäisyydelle olemassa olevista paikallis- tai yksityisteistä. Saariin sekä Kiettareenluodolle kulku tapahtunee suurelta osin vesi-/jätteitä pitkin. Leppisaareen ja Naarassaareen on siltayhteys. Mantereen puolella joudutaan paikoitellen rakentamaan uusia teitä rakennuspaikoille pääsyä varten. Hankalinta rakentamisen ja luonnon kannalta on kulkuyhteyksien aikaansaaminen Pikkusuon kohdalla oleville rakennuspaikoille. Kalastukseen, matkailuun tai vesiuurheiluun liittyvä moottoriveneily saattaa häiritä esimerkiksi melulla ja nopean ajon synnyttämällä aallokolla uimarrannan, rannan asutuksen ja luonnonsuojelun rauhaa. Veneilijöille on kaavassa osoitettu rantautumispaikkoja

lepoa ja huoltoa varten sekä venevalkama-alueita veneiden säilytystä, vesille laskemista sekä vesiltä nostamista varten. Myöskin Puurijärven - Isonsuon kansallispuiston alueelle tultaneen kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa osoittamaan rantautumismahdollisuus veneilijöille. Veneilyä rajoittavat ja vähentävät voimailaitosten padot Äetsässä ja Kokemäellä sekä Vanhankosken pato Loimijoessa, jotka vaikeuttavat pidempien veneretkien tekemistä.

Rantayleiskaava-alueen rantaviivasta on tilaston mukaan rakennettavaksi tulevaa rantaa, sisältäen maatilojen talouskeskusten rannat, 29 % sekä vapaaksi jäävää rantaa, sisältäen maa- ja metsätalouskäytössä olevat alueet 71 %. Vapaan rantaviivan suuri osuus, mikä koostuu myös pidemmistä jaksoista (esimerkiksi luonnonsuojelualue, Karhiniemen itäranta, Ripovuoren eteläpuoleinen ranta, Loimijoen rannat), vähentää rantayleiskaavan toteutumisesta ympäristölle aiheutuvia haittavaikutuksia.

6. TOTEUTTAMINEN

6.1 YLEISKAAVAN TÄRKEIMMÄT OIKEUSVAIKUTUKSET

Rantayleiskaava on tarkoitus vahvistaa ympäristökeskuksessa. Vahvistettu rantayleiskaava on maanomistajia ja viranomaisia sitova suunnitelma.

- * Yleiskaava ei ole voimassa rantakaava-alueilla, mutta se on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa rantakaavaa (RakL 30 §).
- * Rakennusluvut haja-asutusluonteiseen rakentamiseen voidaan myöntää rantayleiskaavan perusteella ilman poikkeuslupaa tai rantakaavoitusta.
- * Rakennuslupaa ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan alueen käyttämistä yleiskaavassa määrättyyn tarkoitukseen (RakL 30 § ja 27 §).
- * Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja määräyksiä katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista (RakL 30 §).
- * Yleiskaavassa muuhun kuin yksityiseen rakennustoimintaan osoitetut alueet on kaupunki velvollinen lunastamaan (RakL 56 §).
- * Vahvistetun yleiskaavan alueella ei saa suorittaa lohkomis- tai halkomistoimitusta, jos sen johdosta huomattavasti vaikeutetaan alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen.

6.2 YKSITYISKOHTAISEMPI SUUNNITTELU

Rantayleiskaavalla on pyritty vähentämään rantakaavoituksen tarvetta alueella. Tämän vuoksi rantayleiskaava on laadittu niin yksityiskohtaiseksi mitoitusperusteiltaan, että sen toteuttaminen voisi tapahtua kaavan perusteella myönnettävin rakennus- ja poikkeusluvin. Rantayleiskaavassa on esitetty rakentamisen lopputilanne ilman aikataulua ts. rantayleiskaavalle ei ole asetettu sen luonteesta johtuen erityistä kohdevuotta.

Tietyissä erityistapauksissa rantakaavan laatiminen saattaa hankkeiden laajuuden vuoksi olla perusteltua. Yksityiskohtainen kaava on tarpeen aina uutta lomakyläaluetta toteutettaessa. Rantakaava voi tulla ajankohtaiseksi myös mikäli ennestään rakentamattomalla alueella on tarkoitus luovuttaa rakentamiseen huomattava määrä lomarakennuspaikkoja (5-10).

Rantayleiskaavassa on lomarakennuspaikkojen määrä ratkaistu tasapuolisesti maanomistajien kesken, eikä rakennuspaikkojen mitoitusta voida alueiden mahdollisen rantakaavoituksen yhteydessä lisätä maanomistajien tasapuolisen kohtelun siitä kärsimättä.

6.3 YLEISKAAVAN SUHDE RAKENNUSJÄRJESTYKSEEN

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat voimassa vahvistetun rantayleiskaavan alueella silloin kun ne eivät ole ristiriidassa kaavan määräysten kanssa. Mikäli ristiriitaa esiintyy, noudatetaan rantayleiskaavassa annettuja määräyksiä.

6.4 VIRKISTYSALUEIDEN JA -REITTIEIN TOTEUTTAMINEN

Virkistysalueiden toteuttaminen on pääasiassa kaupungin tehtävä. Tämän vuoksi kaupungin tulisi hankkia omistukseensa virkistysalueet sekä uimaranta- ja venevalkama-alueet. Kaupunki toteuttaa myös jakokuntien yhteisillä aluilla sijaitsevat mattolaiturit ja venevalkammat.

6.5 RAKENTAMISEN JA ALUEIDEN KÄYTÖN SEURANTA

Rakentamisen ja alueiden käytön seuranta on rantayleiskaava-alueella ensisijaisesti rakennusvalvonnan tehtävä. Rakennusten sijoittelusta ja sopeuttamisesta ympäristöön on laadittu ohjeet, jotka ovat tämän selostuksen liitteenä, LIITE 10. Rantayleiskaavatyöryhmä on kokouksessaan 26.9.1997 hyväksynyt ohjeet.

6.6 RAKENNUSKIELLON PURKAMINEN

Rantakaavan tarpeellisuuspäätöksiin liittyvät alueet ovat pysyvässä rakennuskiellessä, joka poistuu sitä mukaa, kun alueelle laaditaan rantakaavoja.

Turun- ja Porin lääninhallituksen edustajat ovat ilmoittaneet purkavansa rakennuskiellot sen jälkeen, kun laa-

dittava rantayleiskaava on vahvistettu (neuvottelu lääninhallituksessa 8.10.92 ja työryhmän muistio 10.3.94).

7. SUUNNITTELUVAIHEET

Kaavoitus- ja maanostolautakunta hyväksyi rantayleiskaavaluonnoksen 23.11.1994 § 69ja päätti asettaa sen rakennusasetuksen 154 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtävillä 1.12.-31.12.1994.

Luonnosta vastaan jätettiin 35 huomautusta.

Kaavoitus- ja maanostolautakunta hyväksyi 19.12.1995 § 56 rantayleiskaavatyöryhmän 8.12.1995 ehdottamat muutokset yleiskaavaan ja päätti asettaa vahvistettavan rantayleiskaavan ehdotuksen rakennusasetuksen 29 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtävillä 29.1.- 27.2.1996.

Nähtävillä oloaikana ehdotusta vastaan jätettiin 19 muistutusta.

Rantayleiskaavaehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Satakuntaliitto, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Turun tiepiiri, Satakunnan museo, Kokemäen kaupunki, Äetsän kunta ja terveys-, palo-, tekninen sekä rakennus- ja ympäristölautakunta.

Vahvistettavaa rantayleiskaavaa koskeva viranomaisneuvottelu on pidetty Huittisissa 12.11.1997.

Ympäristölautakunta päätti 10.12.1997 § 109 rantayleiskaavatyöryhmän esityksen perusteella, että vähäisenä tarkistuksena Savolan tilan 7:32 alueella RA-3 ja AP kaavamääräykset muutetaan RM-1 (maatilamatkailupalvelujen alue). Muutosehdotus on annettu tiedoksi saantitodistusta vastaan lähetetyillä kirjeillä naapurikiinteistöjen omistajille. Pajurannan tilan 3:113 alueella muutettiin RA-3 RA-3a:ksi. Määräys mahdollistaa loma-asunnon rakentamisen siitä huolimatta, että tilalla olevaa kookasta varastoa ei pureta.

(suunnitteluvaiheet LIITE 11)

Huittisissa 23.11.1994, tarkistettu 19.12.1995 ja 10.12.1997.

Veikko Sallinen
Kaupungingeodeetti

Ulla Ojala
Kaavoitusteknikko