173-RAK1507

RAUMAN KAUPUNKI

KALJASJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVA MUUTOS

KAAVASELOSTUS

~~19.9.2014~~ 21.5.2015

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot ... 4
1.1. Tunnistetiedot ... 4
1.2. Kaava-alueen sijainti ... 4
1.3. Kaavan tarkoitus ... 4
2. Tiivistelmä ... 5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet ... 5
2.2. Ranta-asemakaavan muutos ... 5
2.3. Ranta-asemakaavan toteuttaminen ... 5
3. Lähtökohdat ... 6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista ... 6
Alueen yleiskuvaus ... 6
Luonnonympäristö ... 6
Rakennettu ympäristö ... 6
Muinaismuistot ... 6
Maanomistus ... 6
3.2. Suunnittelutilanne ... 6
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet ... 6
Maakuntakaava ... 6
Yleiskaava ... 7
Ranta-asemakaava ... 7
Rakennusjärjestys ... 7
Luontoinventointi ... 7
Tulvauhka-alue ... 7
Rauman kaupungin päätös uimaranta-alueen käytöstä ... 8
Vanha rakennuskanta ... 8
Kaavan pohjakartta ... 8
4. Suunnittelun vaiheet ... 9
4.1. Ranta-asemakaavan muutoksen tarve ... 9
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 9
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö ... 10

Osalliset ... 10
Vireilletulo ... 10
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely ... 10
Viranomaisyhteistyö ... 10
4.4. Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteet ... 10
Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet ... 10
Kaavaluonnos ... 11
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen ... 11
Kaavaehdotus ... 11
Kaavan hyväksyminen ... 12
4.5. Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ... 12
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ... 12
Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta ... 13
5. Ranta-asemakaavan kuvaus ... 14
5.1. Kaavan rakenne ... 14
Mitoitus ... 14
Palvelut ... 15
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 16
5.3. Aluevaraukset ... 16
Korttelialueet ... 16
Virkistysalueet ... 16
5.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset ... 17
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ... 17
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ... 17
Muut vaikutukset ... 17
5.5. Ympäristön häiriötekijät ... 18
5.6. Kaavamerkinnät ja –määräykset ... 18
5.7. Nimistö ... 18
6. Ranta-asemakaavan toteutus ... 19
6.1. Toteutusta ohjaava ja havainnollistavat suunnitelmat ... 19
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus ... 19
6.3. Toteutuksen seuranta ... 19

LIITTEET
1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.2.2009 / 19.9.2014
2) Muistio aloitus/viranomaisneuvottelusta 3.4.2009
3) Ote Kodisjoen keskustan osayleiskaavasta 1:5000
4) Kodisjoen keskustan osayleiskaavan luonto- ja maisemaselvityksen arvokkaat luonto- ja maisemakohteet ja -alueet sekä rakentamissuosituskartta 1:20000
5) Poistuva kaava
6) Ranta-asemakaavan tilastotietoja
7) Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
8) Kaavan laatijan vastine lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

Kaavaluonnos	25.2.20109	Rauman kaupunginhallituksen vireilletulopäätös 23.3.2009
Kaavaluonnos	20.9.2010	Nähtävillä 9.5–23.5 2011
Kaavaehdotus	28.9.2011	Rauman kaupunginhallituksen kieltävä päätös 4.6.2012 § 357.
Kaavaehdotus	19.9.2014	Kaupunginhallituksen kaavajaoston päätös 14.1.2014 § 113 nähtäville asettamisesta.
Hyväksymiskäsittely	21.5.2015	Rauman kaupunginvaltuuston hyväksyntä __.__.2015 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

RAUMAN KAUPUNKI
KALJASJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVA MUUTOS

Ranta-asemakaavalla muodostuu:
Uimaranta ja venevalkama-alue

Suunnitteluorganisaatio
Ranta-asemaakaavan muutoksen ja laajennuksen laadinnasta on vastannut Tmi. KaavaKe/dipl.ins. Juha Erjanti vuoden 2014 loppuun. Vuoden 2015 alusta lähtien työstä vastaa Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Raisio). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Információtechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	23.3.2009
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	9.5.2015 – 23.5.2011
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	24.10.2014 – 24.11.2014
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2015

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaljasjärvi on Rauman kaupungin kaakkoisosassa, entisen Kodisjoen kunnan ja Pyhärannan kunnan alueella oleva kirkasvetinen järvi, jonka vesipinta-ala on noin 190 ha.

Kaava-alue sijaitsee Kaljasjärven pohjoisosassa noin 3 km Kodisjoen kirkonkylästä länteen. Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä.

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on suunnitella 15.1.1979 vahvistetussa ranta-asemakaavassa toteutumaton kunnan uimaranta- ja venevalkama-alue maanomistajan käyttöön uimaranta- ja venevalkama-alueeksi, jonka kokonaiskerrosala vastaa alueelle suunniteltujen kunnan uimarantaa ja venevalkamaa palvelevien saunojen ja muiden rakenteiden kerrosaloja.

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoituksen aloittamisesta keskusteltiin maanomistajien kanssa talvella 2008
- Kaavoitussopimus maanomistajan ja kaavan laatijan välillä allekirjoitettiin kesäkuussa 2008
- Kaavoituksen pohjakartta hyväksyttiin tammikuussa 2009
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui helmikuussa 2009
- Ensimmäinen kaavamuutosluonnos valmistui helmikuussa 2009
- Rauman kaupunki päätti ryhtyä kaavamuutokseen (vireilletulopäätös) maaliskuussa 2009
- Huhtikuussa 2009 pidettiin aloitusneuvottelu, joka oli samalla viranomaisneuvottelu
- Rauman kaupungin ja maanomistajan välinen sopimus ranta-asemakaavan muuttamisesta on allekirjoitettu kesäkuussa 2009
- Kaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2011
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavamuutosluonnos ja muu kaavamuutoksen valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä toukokuussa 2011
- Kaavaehdotus valmistui syyskuun lopussa 2011
- Rauman kaupunginhallitus ei hyväksynyt kesäkuussa 2012 kaavaehdotusta ja palautti sen uudelleen valmisteltavaksi siten, että siinä huomioidaan ylempien kaavatasojen ohjaus
- Uusi kaavaehdotus valmistui syyskuussa 2014
- Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti lokakuussa 2014 asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
- Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä loka-marraskuussa 2014
- Kaavan laatija vaihtui alkuvuodesta 2015
- Rauman kaupunginvaltuusto hyväksyi ranta-asemakaavan muutoksen _____kuussa 2015.

2.2. Ranta-asemakaavan muutos

Ranta-asemakaavan muutoksella on suunniteltu Kaljasjärven ranta-asemakaavan toteutumaton kunnan uimaranta- ja venevalkama-alue maan-omistajan käyttöön uimaranta- ja venevalkama-alueeksi.

2.3. Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavan toteutus on maanomistajan asia. Rakennuslupaa ranta-asemakaavan muutoksen mukaiseen rakentamiseen voidaan hakea kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on kirkasvetisen Kaljasjärven ranta-aluetta. Suunnittelualueen ranta on matalaa ja ruovikkoista (kts. kansikuva)

Luonnonympäristö

Luonnonympäristö on pääosin sekapuuvaltaista metsämaata. Alavalla rannalla aivan rantaviivan tuntumassa kasvaa koivua ja leppää. Suunnittelualueella ei ole todettu olevan erityisiä luontoarvoja. Luontoselvitys on tehty Kodisjoen kunnan yleiskaavatyön yhteydessä (selvityksestä kartta liitteenä).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistö Limo 5:59 on rakentamaton. Naapurustossa on rakennettuja lomarakennuspaikkoja.

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen kiinteistön maanomistaja on Veikko ja Mirjam Yli-Antola.

3.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Kaava-aluetta koskevat valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).

Kuntakaavoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät asemakaavoihin pääsääntöisesti maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kautta. Satakunnan maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole esitetty valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 30.11.2011 Satakunnan maakuntakaavan, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.

Seutukaavassa (ei enää voimassa) suunnittelualue oli merkitty voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti uimaranta-alueeksi (V1). Maakuntakaavassa kyseinen uimarantavaraus on poistettu eikä kaavamuutosalueelle ole merkitty aluevarauksia.

Yleiskaava

Kodisjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 28.12.2000 keskustan osayleiskaavan. Suunnittelualue on yleiskaavassa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen eli uimaranta-aluetta (VV). Kodisjoen kunta on siirretty Rauman kaupunkiin 1.1.2007.

Ranta-asemakaava

Turun ja Porin lääninhallitus on vahvistanut Kaljasjärven ranta-asemakaavan

15.1.1979. Kaavan mukaan suunnittelualueella on kunnan uimaranta- ja venevalkama-alue (UV[1]). Alueelle on merkitty ohjeellinen pallokenttä (UP) ja saunojen rakennusala (s).

Rakennusjärjestys

Rauman kaupungin alueelle on laadittu rakennusjärjestys, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 30.3.2009. Voimaantulopäivä on ollut 3.4.2009. Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella olevalla lomarakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 140 m^2, josta yksiasuntoisen lomarakennuksen ja mahdollisen vierasmajan yhteinen kerrosala saa olla enintään 90 m^2. Erillisen vierasmajan ja erillisen saunarakennuksen kerrosala saa kummallakin olla enintään 25 m^2.

Asunnon alimman rakentamiskorkeuden tulee olla merenranta-alueilla vähintään 2,3 metriä ja muiden vesistöjen ranta-alueilla vähintään 1,3 metriä keskiveden korkeutta ylempänä.

Luontoinventointi

Alueelle on laadittu luontoselvitys v. 2011, laatijana FT Mikael von Numers.

Tulvauhka-alue

Lounais-Suomen ympäristökeskuksen Vesistönsuunnitteluosasto on julkaissut vuonna 2006 selvityksen ”Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Varsinais-Suomessa ja Satakunnassa”. Selvityksen mukaan alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden mää-

rityksenä sisävesillä voidaan käyttää keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvää tulvavedenkorkeutta (HW 1/50), johon lisätään vesistön erityispiirteistä riippuva lisäkorkeus (30 – 100 cm) sekä harkinnanvarainen aaltoiluvara riittävän tulvasuojelutason saavuttamiseksi. Aaltoiluvaraa käytetään pääasiassa suurilla järvillä.

Kaljasjärvellä on selvityksen mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus 16,45 m.

Rauman kaupungin päätös uimaranta-alueen käytöstä

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosta päätti kokouksessa

10.5.2007, § 62, ettei Rauman kaupunki tarvitse kyseistä ranta-aluetta omiin tarkoituksiinsa. Kaupunki ei vaadi aluetta vuokrattavakseen eikä omistukseensa ja alue on näin ollen maanomistajan vapaassa hallinnassa.

Vanha rakennuskanta

Kaavamuutos alueella ei ole rakennuksia

Kaavan pohjakartta

Vanhaa pohjakarttaa on ajantasaistettu suunnittelualueen osalta. Kartta on hyväksytty 29.1.2009. Kartan mittakaava on 1:2000.

Hyväksymisvaiheessa pohjakartaksi on vaihdettu Rauman kaupungilta saatu sähköinen aineisto. / Lisätty 21.5.2015

4. Suunnittelun vaiheet

4.1. Ranta-asemakaavan muutoksen tarve

Kodisjoen kunnanvaltuusto oli 10.6.1977 päättänyt vuokrata Veikko Yli-Antolalta Kaljasjärven noin 70 metriä pitkän ranta-alueen 500 markan vuosi-vuokralla, joka päätettiin maksaa sen jälkeen, kun alue otetaan kunnan käyttöön. Samalla kunnanvaltuusto päätti ostaa alueen 3 markan neliöhinnalla kunnalle, jos kunta liitetään toiseen kuntaan. Vuokra ja kauppahinta sidottiin päätöksessä indeksiin.

Kodisjoen kunta liitettiin Rauman kaupunkiin 1.1.2007. Kodisjoen kunta ei ole ottanut aluetta käyttöön eikä ostanut aluetta kunnalle. Rauman kaupungin kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päätti kokouksessa 10.5.2007, ettei Rauman kaupunki tarvitse kyseistä ranta-aluetta omiin tarkoituksiinsa. Kaupunki ei vaadi aluetta vuokrattavakseen eikä omistukseensa ja alue on näin ollen maanomistajien vapaassa hallinnassa. Kaupunkijaosto on huomauttanut Limon tilan omistajille erikseen, että päätöksen tarkoittaman alueen rakentamisessa on edelleen noudatettava vuonna 1979 hyväksyttyä ranta-asemakaavaa, jossa alue on osoitettu uimaranta- ja vene-valkama-alueeksi.

Vuonna 1979 hyväksytyssä ranta-asemakaavassa kyseinen ranta-alue on kuitenkin merkitty kunnan uimaranta- ja venevalkama-alueeksi (UV[1]). Jos kaupunki ei tarvitse aluetta omiin tarkoituksiinsa, maanomistajilla ei ole muuta mahdollisuutta kuin laatia alueelle kaavamuutos tai vaatia kaupunkia lunastamaan alue kunnan tarpeisiin ranta-asemakaavamääräysten mukaisesti.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kiinteistön Limo 5:59 omistajat alkoivat selvittää mahdollisuutta käynnistää alueella ranta-asemakaavan muutoksen laatimisen saatuaan Rauman kaupungilta päätöksen (10.5.2007), että kaupunki ei tarvitse uimaranta- ja venevalkama-aluetta omiin tarkoituksiinsa.
- Sopimukset kaavamuutoksesta allekirjoitettiin kaavoittajan ja maanomistajien kesken 15.6.2008 sekä Rauman kaupungin ja maanomistajien kesken 1.6.2009.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 25.2.2009.
- Ensimmäinen kaavaluonnos valmistui 25.2.2009.

- Kaupunginhallitus käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja teki kaavoituksen aloitus/vireilletulopäätöksen 23.3.2009.
- 3.4.2009 pidettiin aloitusneuvottelu, joka oli samalla viranomaisneuvottelu.
- Toinen kaavaluonnos valmistui 20.9.2010
- Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu Rauman kaupungin kaavoituskatsauksessa 2011.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osalliset on luetteloitu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS).

Vireilletulo

Rauman kaupunginhallitus on ilmoittanut kaavamuutoksen vireille tulosta kaavoituskatsauksen 2011 yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavamuutosluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto ovat olleet valmisteluvaiheessa nähtävillä Rauman kaupunginvirastossa 9.5.– 23.5.2011 välisen ajan. Kaupunki on kuuluttanut nähtävillä olosta Rauman virallisissa ilmoituslehdissä sekä Rauman kaupungin internet sivuilla. Kaavan laatija oli ilmoittanut nähtävillä olosta osallisille kirjeitse. Nähtävillä olon aikana ei saapunut mielipiteitä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta pidettiin 3.4.2009 aloitusneuvottelu, josta laadittu muistio on liitteenä (liite 2). Aloitusneuvotteluun, jota pidettiin viranomaisneuvotteluna, oli kutsuttu myös maanomistajat. Varsinaisen viranomaisneuvottelun pitämistä ei katsottu enää tarpeelliseksi.

4.4. Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohtana oli muuttaa kunnan uimaranta- ja venevalkama-alue (UV[1]) sekä alueelle merkitty ohjeellinen pallokenttä (UP) ja saunojen rakennusala (s) ja vielä yhteiskäyttöinen (yk) tiealue ja sillä oleva ohjeellinen pysäköintipaikka (p) omarantaiseksi lomaraken-

nuspaikaksi (RA), jonka kokonaiskerrosala vastaa alueelle suunniteltujen uimarantaa palvelevien saunojen ja muiden rakenteiden kerrosaloja. Samalla maatalousaluetta (M) oli tarkoitus muuttaa maa- ja metsätalousalueeksi, jonka ympäristö säilytetään (M/s).

Kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavamuutosluonnos ja muu kaavamuutoksen valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 9.5.–23.5.2011 välisen ajan. Kaupunki on kuuluttanut nähtävillä olosta Rauman virallisissa ilmoituslehdissä, Rauman kaupungin internetsivuilla ja kirjeitse osallisille. Nähtävillä olon aikana ei saapunut mielipiteitä.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen

Rauman kaupunginhallituksen palautettua kaavamuutoksen uudelleen valmisteltavaksi tavoitteita muutettiin siten, että

- kunnan uimaranta- ja venevalkama-alue suunnitellaan maanomistajan käyttöön uimaranta- ja venevalkama-alueeksi,
- kokonaiskerrosala vastaa voimassa olevassa kaavassa kunnan uimarantaa palvelevien saunojen ja muiden rakenteiden kerrosaloja ja
- kaavamuutosalueeseen tulee vain kunnan uimaranta- ja venevalkama-alue (UV[1]).

Kaavaehdotus

(Lisätty 21.5.2015)

Ensimmäinen kaavaehdotus valmistui 28.9.2011. Rauman kaupunginhallitus ei hyväksynyt kokouksessa 4.6.2012 kaavaehdotusta ja palautti sen uudelleen valmisteltavaksi siten, että siinä huomioidaan ylempien kaavatasojen ohjaus. Uusi kaavaehdotus valmistui 19.9.2014

Rauman kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto on käsitellyt 19.9.2014 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 7.10.2014 § 113.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 24.10.2014 - 24.11.2015.

Ehdotuksesta on jätetty neljä lausuntoa (liite 7). Kaavan laatija on tehnyt näihin vastineet (liite 8). Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Nähtävillä olleeseen 19.9.2014 päivättyyn kaavaehdotukseen on tehty seuraavat vähäiset tarkistukset:

- Uimaranta- ja venevalkama-alueen kaavamerkintä on muutettu muotoon VV-1 ja aluetta koskevaan kaavamääräykseen on lisätty teksti: ”Alue on tarkoitettu yksityiseen käyttöön.”
- Kaavaselostuksessa havaitut mahdolliset ristiriitaisuudet on pyritty korjaamaan.
- Ranta-asemakaavan pohjakartta on vaihdettu Rauman kaupungista saatuun uuteen sähköiseen versioon ja kaavamerkinnät on piirretty tämän päälle uudelleen.
- Kaavakartta- ja selostus on muutettu Nosto Consulting Oy:n käyttämään ulkoasumuotoon, koska kaavan laatija on vaihtunut ehdotusvaiheen jälkeen.

Tehtyjen vähäisten muutosten jälkeen päivitettyä kaavaehdotusta (päivätty 21.5.2015) ei ole tarpeen asettaa yleisesti nähtäville uudelleen.

Rauman kaupunginhallitus on käsitellyt muutetun kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2015 § __.

Kaavan hyväksyminen

Rauman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 21.5.2015 päivätyn Kaljasjärven ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessaan __.__.2015 § __.

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4.5. Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

0 -Vaihtoehto
Vaihtoehto 0 jättää alueen nykyiselleen. Alueelle on mahdollista rakentaa Rauman kaupungin toimesta voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti yleiseen tarpeeseen uimaranta ja venevalkama rantasaunoineen.

A-Vaihtoehto
Uudelleen valmisteltavana olevassa vaihtoehdossa A kunnan uimaranta- ja venevalkama-alue suunnitellaan maanomistajan käyttöön uimaranta- ja venevalkama-alueeksi, jolle voidaan rakentaa sauna- ja varastorakennukset. Rakennuspaikan kerrosneliömetrimäärä suunnitellaan vastamaan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista, arvioitua kerrosalamäärää.

Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtojen vaikutusten selvittämistä, arviointia ja vertailua ei katsottu tarpeelliseksi tehdä. Vaihtoehtoa A pidettiin parhaana kaavoitustyön pohjana.

5. Ranta-asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,336 ha. Rakentamiseen osoitettu alue on yksityistä uimaranta- ja venevalkama-aluetta (VV-1). /muutettu 21.5.2015

Kaavamuutos on voimassa olevan, 28.12.2000 hyväksytyn Kodisjoen keskustan osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaava on laadittu noudattaen voimassa olevan ranta-asemakaavan ratkaisuja ja suunnittelualue on yleiskaavassa uimaranta-aluetta (VV). Kodisjoen kunnan liityttyä 1.1.2007 Rauman kaupunkiin on kaupunginhallituksen kaavoitusjaosto päättänyt, että kaupunki ei tarvitse aluetta omiin tarkoituksiinsa. Näin ollen on perusteltua muuttaa Kaljasjärven ranta-asemakaavaa esitetyn mukaisesti.

Mitoitus

Rantaviiva
Kaavamuutosalueen kunnan uimaranta- ja venevalkama-alueeseen varatun, rakennetuksi rantaviivaksi katsottavan rantaviivan pituus oli 70 m. Rakennetun rantaviivan pituus ei kaavamuutoksella muutu. Kaavamuutosalueen todellisen rantaviivan pituus on 0,070 km.

Loma-asuntoyksiköt (lay)
Kaljasjärven ranta-asemakaavan selostuksen mukaan:

- mitoitusperusteena on pidetty 1 loma-asunto / 1 vesihehtaari. Koko Kaljasjärven pinta-ala on 190 ha ja rantaviivan pituus 15,7 km.
- Vesipinta-alan mukaan rakennuspaikkojen enimmäismäärä on koko Kaljasjärven alueella on 190 lay eli 12,1 lay/km.
- Kaava-alueen rantaviivan pituus Kodisjoen puolella on 2642 m ja rakennuspaikkoja 32 lay eli 12,1 lay/km. Uimaranta- ja venevalkama-aluetta ei ole laskettu mukaan mitoitukseen.

Selvityksen mukaan:

- Kaljasjärven ranta-asemakaavassa kiinteistön Limo RN:o 5:31 alueella on rantaviivaa 620 m, josta

Lomarakennusaluetta RH	350 m	62,1 %
Kunnan uimaranta- ja venevalkama-aluetta UV[1]	70 m	11,3 %
Maatalousaluetta	165 m	26,6 %
Yhteensä	620 m	100 %

- Limon alueella on kunnan uimaranta- ja venevalkama-alueen lisäksi seitsemän lomarakennuspaikkaa eli 11,3 lay/km, joka on vähemmän kuin edellä mainittu laskennallinen mitoitus (12,1 lay/km) koko Kaljasjärven alueella.
- Limon alueelle ei ole Kaljasjärven ranta-asemakaavassa saatu ylimääräistä rakennuspaikkaa kunnan tarpeisiin kaavoitetun alueen takia.
- Kaljasjärven ranta-asemakaavan muutoksella mitoitus ei ole muuttunut.
- Rakennetun ja rakentamattoman rantaviivan määrät eivät ole muuttuneet. Uimaranta- ja venevalkama-alue rantasaunoineen ja muine rakennuksineen ja rakennelmineen on laskelmassa katsottava rakennetuksi rannaksi.

Kerrosalat

Voimassa olevassa Kaljasjärven ranta-asemakaavassa suunnittelualueella on rakennusoikeutta kunnan uimarantaa palvelevia rantasaunoja varten arvioiden vähintään kaksi 40 m^2:n saunaa peseytymis- ja pukeutumistiloineen sekä takkahuoneineen eli arvion mukaan yhteensä 80 k-m^2. Lomarakennuspaikoilla (RH) on loma-asunnon enimmäiskerrosala 75 m^2 ja saunan 20 m^2 eli yhteensä 95 kerrosneliömetriä.

Kaavamuutosalueella on uimaranta- ja venevalkama-alue (VV), jonka kokonaiskerrosala on enintään 70 m^2.

Kaavamuutosalueen kerrosalamäärä ei ole arvion mukaan muuttunut, vaan kerrosalamäärä vastaa kunnan uimaranta-alueen saunojen ja muiden rakennelmien kerrosalaa.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat entisen Kodisjoen kunnan keskustassa noin kolmen kilometrin päässä.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Rakennusala on suunniteltu siten, että rakennukset näkyvät mahdollisimman vähän järvelle. Huolellisella suunnittelulla ranta-asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän muutoksia luonnonympäristössä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaava-aluetta koskevat valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).

Kuntakaavoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät asemakaavoihin pääsääntöisesti maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kautta. Satakunnan maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole esitetty valta-kunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

5.3. Aluevaraukset

Korttelialueet

Kaavamuutosalueella ei ole korttelialueita.

Virkistysalueet

(Lisätty 21.5.2015)

UIMARANTA- JA VENEVALKAMA-ALUE. ALUEELLE SAA RAKENTAA SAUNARAKENNUKSEN JA ENINTÄÄN KAKSI VAJARAKENNUSTA. RAKENNUSTEN YHTEENLASKETTU KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 70 M2. SAUNARAKENNUKSEN KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 50 M2 JA VAJARAKENNUSTEN YHTEENSÄ ENINTÄÄN 20 M2. ALUE ON TARKOITETTU YKSITYISEEN KÄYTTÖÖN.

Rakennusten kerrosluku on I.

Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen järvimaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja tummansävyisiä. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa. Kaavamääräysten mukaan rakennusten kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla N60 + 16,50 m.

5.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Kaavan vaikutus rakennettuun ympäristöön on vähäinen, koska alueen rakennusala on sijoitettu siten puuston suojaan, ettei rakentamisesta aiheudu haittaa naapurustolle enempää kuin tarve vaatii.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan vaikutukset luontoon ja maisemaan on minimoitu. Rakennusala on maastossa rajattu siten, että rakennukset voidaan sijoittaa mahdollisuuksien mukaan puuston suojaan säilyttäen maiseman kannalta merkittävä puusto. Maisema järveltä katsottuna ei juurikaan muutu.

Puhdistamattomia jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Yleiseen viemäriverkkoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan määräyksen mukaisesti. Suunnitelma jätevesien käsittelystä on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Jätehuolto tulee hoitaa kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Muut vaikutukset

Kunnan uimaranta- ja venevalkama-alueen toteutumismahdollisuuden poistumisesta ei ole mitään vaikutusta kaupungille, jolla on tarjolla jo rakennettu rantasauna uimarantoineen Kaljasjärvellä. Rauman kaupungilla on käytössä alueillaan yhteensä seitsemän rantasaunaa uimarantoineen. Kaupunki on ilmoittanut, ettei tarvitse suunnittelun kohteena olevaa uimaranta- ja vene-valkama-aluetta omiin tarkoituksiinsa.

Lähialueen maanomistajille voidaan katsoa aiheutuvan hyötyä, kun yleensä häiriötä tuottavan, pitkän yksityistien päässä olevan kunnan uimaranta- ja venevalkama-alueen, saunoineen, laitureineen, pallokenttineen ja paikoitus-alueineen, toteuttamismahdollisuus on poistettu.

Kaavamuutoksella ei ole muita vaikutuksia.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole todettu olevan ympäristön häiriötekijöitä, kun kunnan uimaranta- ja venevalkama-alue saunoineen, laitureineen ja pallokenttineen on poistettu.

Kaavaratkaisulla on pyritty minimoimaan ympäristön häiriötekijät käyttämällä hyödyksi väljää rakentamista sekä puustoa ja maaston muotoja.

5.6. Kaavamerkinnät ja –määräykset

Merkinnät ja määräykset ovat kaavakartalla. Merkinnät ovat ympäristöministeriön asetuksen mukaiset.

5.7. Nimistö

Kaava-alueella ei ole katuja eikä puistoja, joille olisi annettu nimi.

6. Ranta-asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaava ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus. / lisätty 21.5.2015

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavan ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla. / Muutettu 21.5.2015

6.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Rauman kaupunki. / Lisätty 21.5.2015

~~Naantalissa 19.9.2014~~ Raisiossa 21.5.2015

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.