

KURIKAN KAUPUNKI/ JALASJÄRVI KUHAN RANTA-ASEMAKAAVA-ALUE

RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS

Selostus liittyy ranta-asemakaavan 15.3.2019 päivättyyn
kaavakarttaan



Kaavoituspäätös 1.10.2018

Ympäristölautakunta hyväksynyt _____

Kaupunginhallitus hyväksynyt _____

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt _____



2019

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Ranta-asemakaava-alue	4
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavanlaatumisen vaiheet	5
2.2 Ranta-asemakaava	5
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	5
3. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.1 Alueen luonto ja rakennettu maisema.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Maanomistus	10
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1. Maakuntakaava	10
3.2.2 Yleiskaava	10
3.2.3 Asemakaava	11
3.3 Rakennusjärjestys	11
3.4 Pohjakartta	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.3.1 Osalliset.....	12
4.3.2 Vireilletulo	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	16
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	17
4.5 Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.6 Ranta-asemakaavaratkaisun valinta	17
5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
5.1 Kaavan rakenne	17
5.1.1 Mitoitus	18
5.1.2 Palvelut.....	18
5.3 Aluevaraukset	18
5.3.1 Korttelialueet.....	18
5.3.2 Muut alueet.....	18
5.3.3 Tiestö.....	19
5.3.4 Vesihuolto	19
5.4 Kaavan vaikutukset	19
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	19
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja ympäristöön	19
5.4.3 Muut vaikutukset.....	19
5.5 Häiriötekijät	19
5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset	19

5.7 Nimistö	20
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20

Liitteet

21 - 24

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tämä kaavan selostus koskee 15.3.2019 päivättyä Kuhan ranta-asemakaavaehdotuksen karttaa.

1.1 Tunnistetiedot

Ranta-asemakaava koskee Kuhan tilan 164-403-76-0 ja Kuhankallion tilan 164-403-1-219 alueita. Kaavanimenä käytetään nimeä ”Kuhan ranta-asemakaava-alue”.

Asemakaavan hakijana on Kuhan Keidas, y-tunnus 1401543-0. Asemakaavan laatiminen on annettu Aluetaito Oy:n tehtäväksi 1.10.2018. Aluetaito Oy:ssä kaavanlaatijana on DI Mauno Vähämäki avustajanaan ympäristötekniikan ins. AMK Kaisa Porre.

1.2 Ranta-asemakaava-alue

Kuva 1
Kaava-alue on
osoitettu sinisellä
reunaviivalla



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavanlaatimisen vaiheet

Ranta-asemakaavan laatimista on hakenut Kuhan Keidas, y-tunnus 1401543-0.

Asemakaavan laatiminen on annettu Aluetaito Oy:n tehtäväksi 1.10.2018.

Aluetaito Oy:ssä kaavanlaatijana on DI Mauno Vähämäki avustajanaan ympäristötekniikan ins. AMK Kaisa Porre.

Kaavahankkeesta on tehty osallisille tiedottamista ja kaavanlaatimiseen osallistumista varten maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sekä asetuksen (MRA) mukaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on Kurikan kaupungin toimesta ollut nähtävillä 22.11. - 27.12.2018 samanaikaisesti ranta-asemakaavaluonnoksen kanssa.

Kaavaehdotus, jonka selostus käsillä oleva teksti on, on laadittu OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävillä olon ja niistä annettujen lausuntojen jälkeen.

Asemakaavaehdotus on ollut kunnan toimesta nähtävillä 7.2. - 11.3.2019. Siitä on pyydetty myös tarpeelliset lausunnot.

2.2 Ranta-asemakaava

Osayleiskaavassa Kuhankallion tilan alueelle on osoitettu merkinnällä RM-1 matkailupalvelujen alue. Ranta-asemakaavalla määritetään matkailupalvelualueen ja siihen liittyvien ranta-alueiden ja avoimen peltoalueen yleiskaavaa tarkempi maankäyttö.

RM matkailupalvelualue on tarkoitus rakentaa väljästi niin, että alueelle tulisi n. 4 perheen loma-asumismahdollisuus. Alueelle voidaan rakentaa 4 erillistä huvilarakennusta, joiden maksimirakennusoikeus on 130 kerrosm²/ huvila ja niitä palvelevat talousrakennukset maksimirakennusoikeus 30 kerrosm²/ talousrakennus sekä saunarakennukset, maksimirakennusoikeus 20 kerrosm²/ sauna. Näin koko RM-alueen rakennusoikeudeksi tulee yhteensä 750 kerrosm² (kuva 14). Kaavassa RM-korttelialueella ei ole esitetty mahdollista tonttijakoa. Niiden mahdollinen määrittäminen on jätetty myöhemmin mahdollisesti tehtävien lohkomistoimitusten yhteydessä päätettäväksi.

Ranta-alueen eteläpuolella oleva Kuhan tilaan kuuluva peltoalue on osoitettu merkinnällä MA-I maisemassa säilytettäväksi arvokkaana peltoalueena. Alueen koilliskulmauksessa oleva vanha monimuotoinen rantametsikkö on kaavamerkinnällä MY-I osoitettu maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue säilytetään metsänä. Kulku alueelle on osoitettu ajo-oikeusmerkinnällä tilustie ja peltoalueiden kautta.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamisesta vastaavat kaikilta osiltaan yksityiset.

3. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen maankäytön havainnollistamiseksi ranta-alue on kartalla nimetty työnimillä; etumetsä, välipelto ja takametsä.

*Kuva 2
Ranta-alueen jäsentelyä*



3.1 Alueen yleiskuvaus

Kuten kuvassa 2 on esitetty, ranta-alue hahmottuu kolmena selkeänä osa-alueena; etumetsä, välipelto ja takametsä, joka on vanhaa moniarvoista metsää ja erottuu maisemassa yhtenäisenä rantametsikkönä. Laaja avoin peltoalue rajoittuu selväpiirteisenä rantavyöhykkeen metsikköihin muodostaen oman, selkeän kokonaisuuden.

3.1.1 Alueen luonto ja rakennettu maisema

Etumetsän alueelle on rakennettu omistajia ja matkailua palveleva huvilarakennus, savusauna, sauna ja 3 erillistä yöpymisaittaa. rakennuspaikka on kallioinen. Rantaan on rakennettu huvimaja ja terassi, joista aukeaa näkymä järvelle.



*Kuva 3
Huvilarakennus järven suunnasta*



*Kuva 4
Huvilatontin huvimaja*



*Kuva 5
Huvilatontin rantakalliolle rakennettuja terasseja ja hiekkarantaa, jolle vesi nousee tulva-aikana*



*Kuva 6
Ranta-aluetta etumetsästä takametsän suuntaan*



*Kuva 7
Välipellon alue on toistaiseksi peltomaata. Taustalla Jalasjärvi.*



*Kuva 8
Takametsä rajoittuu
viljeltyyn
peltoalueeseen*

3.1.2 Luonnonympäristö

Kuhan tilan alueet ovat viljeltyä peltomaata. Ranta-alueella on kaksi metsikköä. Takametsä on vanhaa, harventamatonta rehevää metsää, jossa vallitsevina puulajeina ovat kuusi, mänty koivu ja haapa. Etumetsän alue on pääosiltaan jo rakennettua, ranta-alueeltaan kallioista aluetta. Välipellon alue on viljeltyä peltomaata. Rannassa kasvaa koivuja. Ranta-alueen edustalla on matalan järven vesijättöaluetta. Takametsän kohdalla vesijättöalue laajenee kasvaen kaislikkoa. Rantaluiska varsinkin Etumetsän kohdalla, viettää jyrkähkösti järveen. Alueet ovat noin 5 metriä järven pintaa ylempänä. Osalla rantaa on kalliota ja kivimoreenimaata.



*Kuva 9
Takametsän vanhaa puustoa ja lajirikasta kasvillisuutta*



*Kuva 10
Takametsän rantapuustoa*

3.1.3 Maanomistus

Kuhan Keitaan omistajat omistavat tilat 164-403-76-0 Kuha ja 164-403-1-219 Kuhankallio (kuva 1).

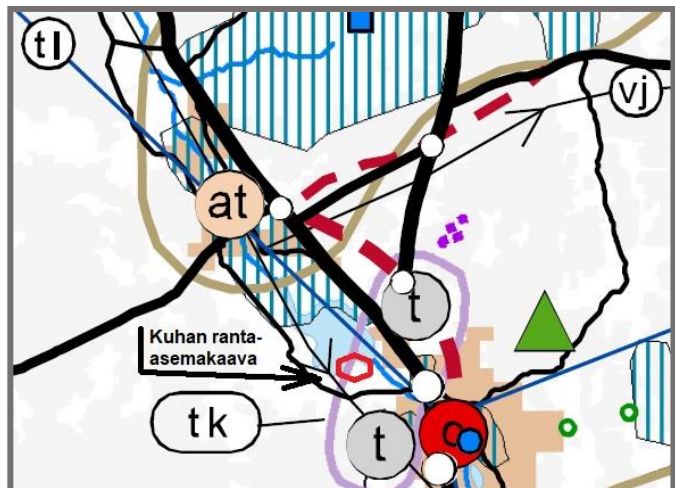
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1. Maakuntakaava

Jalasjärven keskustaajama merkinnällä C on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnöillä t on ja niitä ympäröivä violetti viiva osoittavat teollisuuden kehittämisalueita Jalasjärven sisääntuloteiden varrella. Merkinnällä vj on osoitettu syöttövesijohto ja merkinnällä tl tietoliikenneverkko. Nämä johtolinjat kulkevat Jalasjärven keskustan kautta. Järven ranta-alueet ovat tyypillisiä maatalousalueita. Merkintä at tarkoittaa asuinkylää, jossa on myös vapaa-ajan asutusta. Jalasjärven ranta-alueille ei erikseen ole merkitty maankäyttöä uutta toimintaa. Kuhan alueelle ei ole merkitty suojeltavia kohteita.

Kuva 11.

Ote maakuntakaavasta



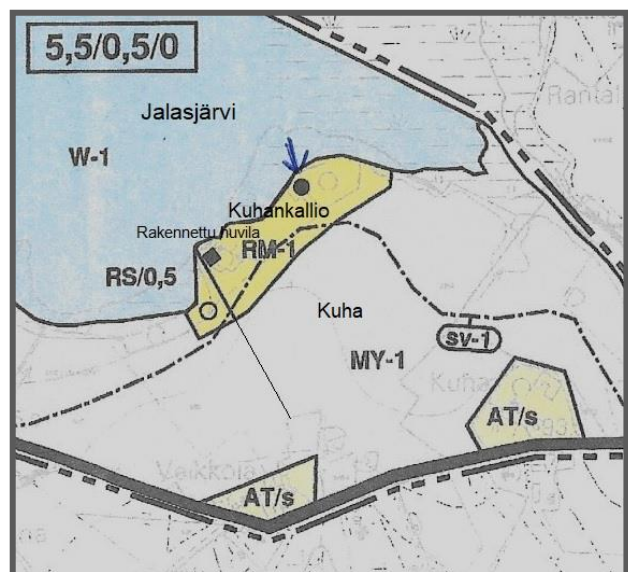
3.2.2 Yleiskaava

Kuva 12.

Ote Osa-yleiskaavasta.

Jalasjärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt osa-yleiskaavan 14.4.2004 §5. Kaavassa käsillä oleva ranta-asemakaavan alue on osayleiskaavassa osoitettu merkinnällä RM-1 matkailupalvelujen alueeksi lomakylän rakentamiseen. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

AT/s alueet ovat Kyläalueita, joilla rakennetun kulttuuriympäristön arvot säilytetään. MY-1 Maa- ja Metsätalousvaltainen alue, jolla on merkittäviä ympäristöarvoja. Peltoalue säilytetään avoimena. Maiseman kannalta arvokkaiden rakennusten asema säilytetään.



3.2.3 Asemakaava

Alueella ei ennestään ole asemakaavaa

3.3 Rakennusjärjestys

Kurikan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 21.3.2016 §32.

3.4 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään kaupungin hyväksymää pohjakarttaa.

Katselmuksen yhteydessä ei ranta-alueella havaittu muutoksia rantaviivassa eikä merkkejä maan liikkumisesta. Kairauksiin perustuvaa maaperätutkimusta ei tässä yhteydessä tehty.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Jalasjärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt osayleiskaavan 14.4.2004 §5. Kaavassa käsillä oleva ranta-asemakaavan alue on osoitettu merkinnällä RM-1 matkailupalvelujen alueeksi lomakylän rakentamiseen.

Ranta-asemakaavan tarkoitus on esittää asemakaavalla RM-1 matkailua palvelevan loma-asutuksen tarkempi rakentamisohje.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan hakijana on Kuhan Keidas, y-tunnus 1401543-0. Asemakaavan laatiminen on annettu Aluetaito Oy:n tehtäväksi 1.10.2018.

Ympäristölautakunta on 14.11.2018 §281 päättänyt kuuluttaa ranta-asemakaavan vireille ja asettaa OAS:n sekä ranta-asemakaavaluonnoksen nähtäville 30 vuorokaudeksi.

Kaava on kuulutettu vireille 22.11.2018

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä asemakaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 22.11. - 27.12.2018 välisen ajan ja niistä on pyydetty tarpeelliset viranomaislausunnot. Lausuntojen käsittely on esitetty jäljempänä kohdassa 4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) säätelee kaavan laatimisessa noudatettavaa menettelyä. Lain 8 luku sisältää ohjeet kaavoitusmenettelystä ja siitä miten kaavan laatimisessa huomioidaan osallisten ja kaavanlaadinnan vuorovaikutus kaavoituksen aikana.

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maan- ja kiinteistöjen omistajat ja haltijat.
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat.
- Kurikan kaupungin hallintokunnat
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (Liikenne ja infrastruktuuri vastuualue sekä Ympäristö ja luonnonvarat – vastuualue).
- Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Caruna Oy

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua niistä mielipiteensä.

Vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa tiedotetaan osallisille niin, että osallisilla, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62§).

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kaupungin toimesta kuulutettu 22.11.2018. Tarkempi kuvaus päätöksistä on esitetty kohdassa 4.2.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä tarkoitettu tilaisuuden varaaminen osallisille mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa on tehty asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti tai suullisesti.

Osallistumismenettelyä ohjaamaan on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on ollut kaupungin toimesta kuuluttamalla nähtävillä 22.11. - 27.12.2018 välisen ajan samanaikaisesti kaavaluonnoksen kanssa. Tarkoitus on ollut kertoa osallisille asemakaavan laatimisen vireille tulosta ja siitä, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laatimiseen (MRL 63§), sekä esittää luonnos asemakaavaksi.

Viranomaisilta ja yhteisöiltä, jotka ovat osallisia kaavan laatimisessa, on pyydetty lausunnot.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolon aikana ei muistutuksia ole jätetty. Annetuissa lausunnoissa sen sijaan on esitetty täydennyksiä kaavaselostukseen.

Annettujen lausuntojen lyhyet referaatit ja kaavanlaatijan vastineet niihin on esitetty seuraavasti

1) ELY-keskus 16.11.2018:

Jalasjärvelle on vuonna 2009 valmistunut tulvavaarakartoitus, joka ulottuu myös kyseiselle alueelle. Kartoituksessa on arvioitu tulvakorkeudet, veden syvyydet ja tulvan levinneisyys erilaisissa tulvatilanteissa. Tulvavaarakartoitus on nähtävissä internetissä osoitteessa www.ymparisto.fi/tulvakartat. Kuvassa 13 olevalla kartalla on esitetty kaavoitettavan alueen sijainti keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvassa tulvatilanteessa.

*Kuva 13.
Kerran sadassa vuodessa esiintyvien tulvien alue merkitty sinisellä värillä*



on

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus 23.12.2011 lähettänyt Jalasjärven kunnalle tulvavaarakartoituksen perusteella laaditun suosituksen alimmista rakentamiskorkeuksista (EPOELY/281/07.02/2011).

Kaavoitettavan alueen lähetyvillä on lausunnossa määritetty Jalasjoen paalu 255+00. Tulvavaarakartoitusta varten laaditun virtausmallin mukaan keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus on paalun 255+00 kohdalla noin N60 +86,80 m. Tavanomaisten rakenteille alimmaksi rakentamiskorkeudeksi on samalla kohdalla suositeltu korkeutta N60 +87,60 m.

Vuonna 2014 annettujen uusien ohjeiden (Ympäristöopas: Tulviin varautuminen rakentamisessa) mukaan alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus määritellään lisäämällä keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvään ylimpään tulvakorkeuteen harkinnanvarainen lisäkorkeus, joka aiheutuu rakennustyyppistä, ilmastonmuutoksesta, vesistön

ominaisuuksista ja aaltoilusta. Näiden uusien ohjeiden perusteella voidaan kaavoitettavalla alueella tavanomaiselle rakenteille suositella alimmaksi rakentamiskorkeudeksi N2000 +88,00 m (N60 +87,60 m). Kastuessaan vaurioituvat rakenteet tulisi sijoittaa tämän korkeuden yläpuolelle.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaan RM-I merkinnällä osoitetussa rakennuskorttelissa rakennusalat ovat kerran sadassa vuodessa esiintyvien tulvien yläpuolella. Sen sijaan Jalasjoen tulviessa tulva nousee MA –I maatalousalueelle Jalasjoen ranta-alueilla. Lausunnon johdosta asemakaavaan otetaan kaavamääräys, jonka mukaan kaava-alueella rakennukset ja kastuessaan vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa korkeuden N2000 +88,00 m (N60 +87,60 m) yläpuolelle.

2) ELY-keskus 4.1.2019:

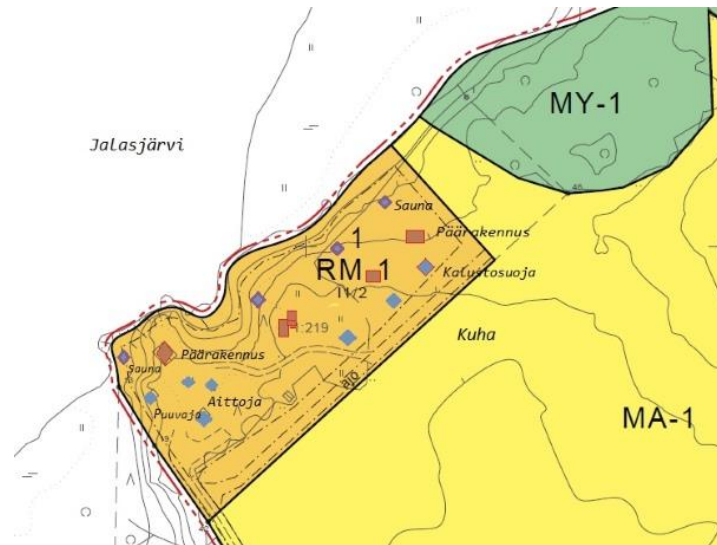
ELY-keskus toteaa lausunnossa, että alue on osayleiskaava mukaan tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ranta-asemakaavan sijaan ja toiseksi, että RM-1 alue on n.1,5 ha joka tekee kerrosalaksi 3000 m² tehokkuudella 0,2. Tätä voidaan pitää merkittävänä kerrosalana, joka vaatisi tarkempaa selvitystä siitä mitä rakennuksia/toimintaa alueelle olisi tarkoitus rakentaa ja tarkemmin selvittää kunnallistekniikkaa alueella mm. vesihuolto ja tulevia liikennemääriä.

Kaavanlaatijan vastine:

Kuhan alue on Jalasjärven ranta-alue. Alueen kaavoituksella on yleiskaavan mukaan tarpeen laatia kaava, jonka tarkoitus on osoittaa loma-asutuksen, johon matkailukin on laskettava, järjestäminen kyseisellä alueella. MRL 73 §:n mukaan asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä asemakaavasta muutoin säädetään, huomioitava mitä mainitussa lainkohdassa ranta-alueelle rakennettaessa säädetään. Kuhan asemakaavassa on selvästi kysymys maanomistajan toimesta ranta-alueelle laadittavasta kaavasta eikä Kurikan kaupungin kaavahankkeesta. Näin ollen on oikeampaa puhua ranta-asemakaavasta kuin pelkästä asemakaavasta. Tämä ei ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa, jossa yleisemmin puhutaan asemakaavasta. Asemakaavoitusta koskevat säännöksethän koskevat myös ns. ranta-asemakaavaa. Sen lisäksi ranta-alueiden loma-asutusta koskevat ranta-asemakaavan erityiset sisältövaatimukset.

Lausunnossa rakennusoikeuden määrästä esitetyn johdosta kaavanlaatija on uudelleen kaavoituksen hakijaa kuullen selvittänyt RM-1 alueen todennäköisintä toteutustapaa ja rakennusoikeuden esittämistapaa. Selvityksessä todettiin, että rakentamistehokkuus $e=0.2$ johtaa tavoitteeseen nähden liian suureen rakennusoikeuteen. Alueelle on toistaiseksi rakennettu yksi matkailua ja loma-asutusta palveleva huvilarakennus ja siihen liittyen aittarakennuksia yöpymistä varten. Lisärakentamista varten alueelle tulisi varata mahdollisuus kolmeen huvilarakennukseen ja näitä palveleviin talous- ja saunarakennuksiin. Huviloiden rakennusoikeudeksi riittää 130 kerros^m², talousrakennusten 30 kerros^m² ja saunojen 20 kerros^m². Näin laskien koko alueen rakennusoikeudeksi yhteensä riittää 750 kerros^m² eli huomattavasti vähemmän kuin mitä kaavaluonnoksessa esitetty rakennusoikeus. Tähän liittyen kuvassa 14 on esitetty havainnekuva korttelin rakenteesta. Alueelle tulee kunnallinen vesijohto.

Jätevesistä käymäläjätevedet johdetaan huvilakohtaisiin/aluekohtaiseen tyhjästäviin umpisäiliöihin/umpisäiliöön ja pesuvedet imeytyskenttiin. Nykyinen tie alueelle ja liittymä päätielle riittävät palvelemaan korttelin aiheuttamaa vähäistä liikennettä.



*Kuva 14
Havainnepiirros korttelin RM-1
järjestämisestä ja rakentamisesta*

3) Museovirasto 08.01.2019

Lausunnossa todetaan, että Museovirastolla käytettävissä olevan tiedon perusteella kaava-alueella ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Tiedot perustuvat vuonna 2006 tehtyyn arkeologisen kulttuuriperinnön inventointiin (Kirkonseudun osayleiskaava-alueen muinaisjäänösinventointi 2006). Edelleen todetaan, että rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asiasta lausuu Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon ja Museoviraston yhteistyösopimuksen mukaisesti maakuntamuseo.

Kaavanlaatijan vastine:

Lausunto ei anna aiheetta enempään.

4) Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo 17.12.2018

Maakuntamuseon lausunnossa todetaan, että OAS on puutteellinen, koska osalliseksi ei ole merkitty Etelä-Pohjanmaa maakuntamuseota. Museon tehtävä on ottaa kantaa rakennettua kulttuuriympäristöä ja maisemaa koskeviin asioihin. Suunnitelmassa ei myöskään ole kerrottu, miten vaikutusten arviointi tehdään rakennetun ympäristön osalta. Kaavaa laadittaessa on otettava huomioon valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät rakennukset ja alueet. Kaava-alueella niitä ei ole, mikä pitäisi todeta. Kaava-alueen lähellä on kuitenkin muita vuoden 2008 yleiskaavassa suojeltuja kohteita, joihin kaavalla voi olla vaikutusta. Näin ollen niiden kuvailua on syytä ottaa mukaan kaaselostukseen

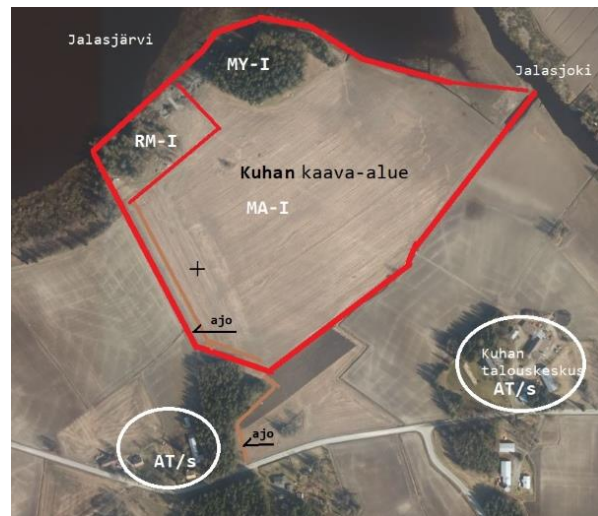
Kaavanlaatijan vastine:

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo merkitään kaaselostuksen osallisten luetteloon. Asemakaavaluonnoksen selostuksessa ei erikseen ole mainittu valtakunnallisista ja maakunnallisesti merkittävistä rakennuksista ja alueista, koska niitä ei maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaan alueella ole ja toisaalta koska kaava selostuksen 5.4.2 kohdan mukaan kaava tulee säilyttämään alueen luonteen ja maiseman.

Ilmakuvalla on osoitettu asemakaava-alue, sekä kaava-alueen ulkopuolella olevat kaksi maatilakeskusta, joilla yleiskaavan mukaan rakennetun kulttuuriympäristön arvot säilytetään. Ranta-asemakaavan RM-I korttelin alue rakennetaan väljänä ja siten, että uudetkin rakennukset verhoillaan puu- ja pensasistutuksin, eivätkä ne muuta alueen jo nykyisinkin maisemallisesti selväpiirteisiä kokonaisuuksia, ranta-alueen metsiköitä ja maatilakeskusten ja ranta-alueen välisiä peltoalueita.

Kuva 15

Kuvassa näkyy alueen maisemallinen rakenne ja suojelumerkinnällä merkityt maatilakeskukset



5) Etelä-Pohjanmaan liitto

Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole lausunnossa huomautettavaa OAS:sta tai asemakaavaluonnoksesta.

Lopullinen asemakaavaehdotus

Edellä tässä asiakohdassa esitettyjen tarkistusten ja täydennysten mukaiset asemakaavaehdotusasiakirjat, asemakaavakartta ja asemakaavaselostus, ovat olleet Kurikan kaupungin toimesta nähtävillä 7.2. - 11.3.2019.

Nähtävilläolon aikana lausuntoja ovat antaneet:

- Museovirasto 7.3.2019
- Ely-Keskus 11.3.2019 ja
- EP:n liitto 12.3.2019
- Seinäjoen Museot, Maakunnallinen toiminta (ent. Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo) 27.3.2019

Lausunnoissa ei ole esitetty huomautettavaa nähtävillä olleeseen asemakaavaan, jota tämä 15.3.2019 päivätty (ja viimeisimmän lausunnon vuoksi 28.3.2019 tarkistettu) asemakaavaselostus koskee.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasuunnittelun aikana on oltu yhteydessä Kurikan kaupungin kaavoituksista vastaavien ympäristötoimen viranhaltijoiden kanssa; ensin aloituspalaverissa 25.9.2018, jossa käsiteltiin kaavanlaatimisen tarpeellisuutta ja laajuutta. Toinen palaveri pidettiin kaupungintalolla 24.10.2018. Palaverissa käytiin läpi kaavaluonnos ja tehtiin siihen tarpeellisia tarkistuksia ja muutoksia. Lisäksi lausuntojen johdosta kaavaehdotusta valmisteltaessa on kuultu kaupungin viranhaltijoita.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavalla ohjataan vapaa-ajan ja matkailun rakentamista ja muuta maankäyttöä Jalasjärven Kujan ranta-alueella

4.5 Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan laatiminen on lähtenyt yleiskaavan aluevarauksista. Yleiskaavassa rantavyöhykkeelle on osoitettu merkinnällä RM-1 matkailupalvelujen alue. Näissä puitteissa ranta-asemakaavalla on tutkittu alueelle sopivaa rakennetta, jonka tavoitteena on matkailua palveleva vapaa-ajan asuntojen ja toisaalta luonnon- ja maisemansuojelun huomioiminen tulevassa maankäytössä, unohtamatta sitä, että suurin osa kaava-alueesta on maatalousmaana viljeltyä peltoaluetta. Vaihtoehtoisia ratkaisuja laadittaessa on tutkittu ensi sijassa matkailupalvelualueen sijoittamista yhtenäisenä tai osa-alueina rantavyöhykkeelle ja korttelialueen/ -alueiden suhdetta luonnon- ja maisemansuojeluun.

4.6 Ranta-asemakaavaratkaisun valinta

Kohdassa 4.5 esitetyillä perusteilla on päädytty ratkaisuun, jossa alueet pidetään yhtenäisinä rikkomatta alueen luontaista maisemallista rakennetta. RM-I korttelialue on sijoitettu jo rakennetun etumetsän alueelle ja viereisen rantapuuston rajoittamalle peltoalueelle. Takametsän alue arvokkaana luontokohteena on esitetty säilytettäväksi metsäalueena samoin kuin viljelty avoin peltoalue yhtenäisenä maisemallisesti arvokkaana peltoalueena. Korttelialue verhoillaan maisemaan puilla ja pensaille.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan osa-alueet muodostavat yhtenäisiä luontaisia maisema-alueita; Rantapuuston suojaama rakennettu etumetsän ja välipellon alue, takametsän ja rantakasvillisuuden luontoalue sekä avoin yhtenäinen viljelyalue.

5.1.1 Mitoitus

RM-I alueen rakennusoikeus on osoitettu sallitulla kerrosneliömetrimäärällä. Korttelin rakennusoikeus on 750 kerrosm². Muille alueille ei ole osoitettu oikeutta rakennusten rakentamiseen.

5.1.2 Palvelut

Alueen palvelut ovat läheisessä Jalasjärven taajamassa.

5.2 Ympäristön laatu

Kuhan alueen ympäristöä maantien ja Jalasjärven välisellä alueella voidaan pitää korkealuokkaisena. Se koostuu maiseman selväpiirteisistä osa-alueista, joista saa käsityksen edellä olevista kuvista 3 – 10 ja 14 ja 15. Kaavoituksella pyritään myös säilyttämään ympäristön laatu. Ympäristökuvaan kuuluvat myös kaava-alueen ulkopuolella kylätien varren metsiköt ja yleiskaavassa suojelumerkinnällä /s merkityt maatilakeskukset. Rakennettava alue verhoillaan kasvillisuudella, joka täydentää rakennettua korttelia jo nyt suojaavaa puustoa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

RM-1 matkailupalvelujen korttelialue rakennetaan väljästi alueelle sopivaa rakennustapaa ja rakennusmateriaaleja käyttäen. Korttelin rakennusoikeus on 750 kerrosm². Korttelin alueelle voidaan rakentaa erillisiä huvilarakennuksia, joiden rakennusoikeus on 130 kerrosm². Tämän lisäksi sallitaan kutakin huvilarakennusta palveleva 30 kerrosm² suuruinen talousrakennus ja erillinen 20 kerrosm² suuruinen saunarakennus. Rakennusten tulee olla harjakattoisia yksi- tai puolitoistakerroksisia, joiden päämateriaalina on puu. Rakennukset sijoitetaan metsikköön puuston verhoilemana. Peltoalueen osalla rakennettavat rakennukset verhoillaan maisemaan puuistutuksin. Näin koko korttelialue näyttää maisemassa metsälöltä, vaikka se olisi kaavan mukaan rakennettu.

5.3.2 Muut alueet

Muiden alueiden osalta merkittäviä ovat takametsän luonnonmetsä, jossa sen nykyinen luonne säilytetään. Alueella mahdolliset metsähoidolliset toimenpiteet tulee suorittaa niin, että metsikön monilajinen puusto ja muu kasvillisuus säilytetään. Metsikön luonnolle on tärkeää, että metsikössä säilyy vanhoja puita. Ne antavat mahdollisuuden myös monipuoliselle pieneliöstölle ja lintujen pesinnälle.

Toinen merkittävä alue on avoimena peltona säilytettävä peltoalue. Kaava-alueen ulkopuolelle Kuhan maatilakeskukseen ulottuen se on maisemassa tilakeskuksen kanssa

merkittävä viljelykulttuurin alue. MA-I alueen Jalasjoen rantavyöhykkeellä voi kasvaa puita ja pensaita.

5.3.3 Tiestö

Liikenne ranta-alueelle tulee kulkemaan kylätieltä Kuhan tilan kautta nykyistä tilustietä pitkin ja rantavyöhykkeellä takametsän alueelle Kalliokuhan ja Kuhan tilojen kautta kaavaan merkittyä ajo-oikeusväylää myöten. RM-I korttelin rakentaminen kaavan mukaan tuo jonkin verran lisäliikennettä. Liikennemäärän lisäys jää kuitenkin vähäiseksi eikä aiheuta korttelin pääsytielle tai kylätien liittymälle erityisiä järjestelyjä. Ajo-oikeudet perustetaan tarvittaessa rasitteina tai mahdollisina yksityistien osakkuuksina.

5.3.4 Vesihuolto

Alueelle tulee kunnallinen vesijohto.

RM-alueen käymäläjätevedet johdetaan tyhjennettäviin umpisäiliöön/umpisäiliöihin. Pesujätevesiä varten rakennetaan suodatinkenttä/ tai huvilakohtaisia suodatuskenttiä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan mukainen rakentaminen täydentää jo rakennettua maisemaa, mutta säilyttää sen luonteen nykyisen kaltaisena.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Kaavan mukainen RM-I korttelialueen rakentamisen vaikutukset luontoon ja ympäristöön jäävät vähäisiksi. Kaava myös säilyttää alueen luonteen ja maiseman nykyisenkaltaisena..

5.4.3 Muut vaikutukset

Liikenne alueelle tulee jonkin verran lisääntymään, josta johtuen voi olla tarvetta parantaa tilustien rakennetta. Siitä ei kuitenkaan aiheudu ympäristöön juuri vaikutuksia.

5.5 Häiriötekijät

Kaavan mukainen rakentaminen ei tuo alueelle häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Mahdollisen tulvavaaran johdosta kaava sisältää kaavamääräyksen, jonka mukaan kaavoitettavalla alueella rakennukset ja kastuessaan vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa korkeuden N2000 +88,00 m (N60 +87,60 m) yläpuolelle.

Rakennuskorttelia koske kaavamääräys, jonka mukaan huvilarakennusten pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puu ja kattomuoto harjakatto. Huvilarakennusten rakennusoikeus on 130 kerrosm², kutakin huvilarakennusta palvelevien talousrakennusten rakennusoikeus on 30 kerrosm² ja saunarakennusten rakennusoikeus 20 kerrosm². Käymäläjätevedet on johdettava tyhjennettävään umpisäiliöön/ umpisäiliöihin. Pesuvesiä varten on rakennettava imeytyskenttä/ imeytyskentät.

Alueen kaavamerkintään MA-1 liittyy kaavamääräys, jonka mukaan alue on säilytettävä avoimena peltoalueena. Jalasjoen rantavyöhykkeellä voi kasvaa puita ja pensaita.

Kaavamerkintään MY-1 sisältyy kaavamääräys, jonka mukaan alue on säilytettävä metsänä. Alueella mahdolliset metsähoidolliset toimenpiteet tulee suorittaa niin, että metsikön monilajinen puusto ja muu kasvillisuus säilytetään.

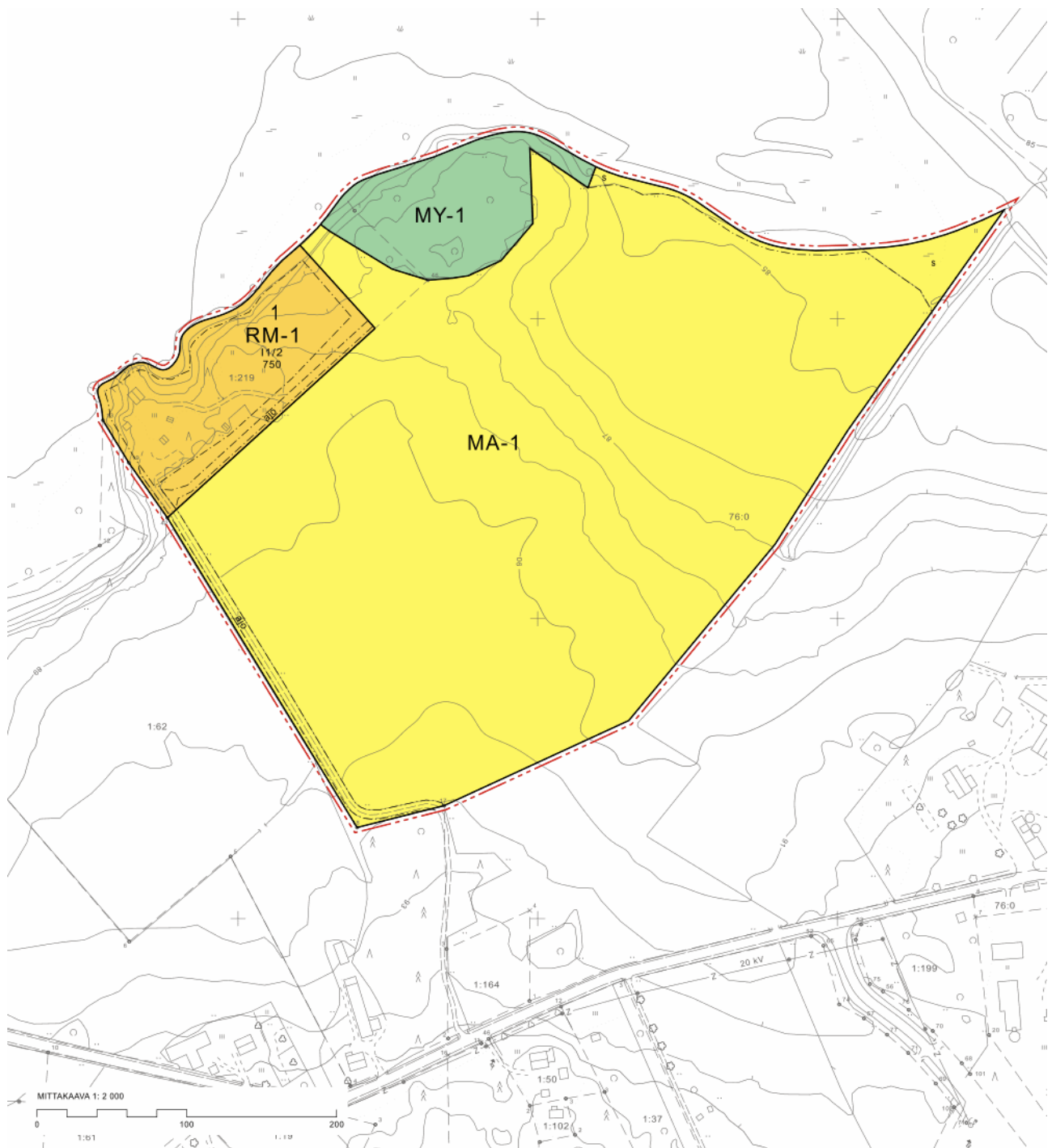
5.7 Nimistö

Kaava-alue on nimetty Kuhan ranta-asemakaava-alueeksi. Alueelle ei tule katu- tai muuta maankäytön nimistöä.


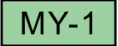
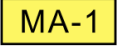




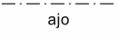

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ranta-asemakaavan toteuttavat yksityiset kaikilta osiltaan oman tarpeidensa ja parhaaksi katsomansa aikataulun mukaisesti.

Liite 1a. Ranta-asemakaavaehdotuksen kaavakartan karttaosa



Liite 1b. Ranta-asemakaavaehdotuksen kaavakartan kaavamerkintä ja – määräys osa

	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu matkailua ja vapaa-ajan asumista palvelevien rakennusten rakentamiseen. Alueella on säilytettävä puustoa. Alueelle voidaan rakentaa sisäistä liikkumista palveleva ajoyhteys.
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue säilytetään metsänä.
	Maisemallisesti arvokas peltoalue, joka on säilytettävä avoimena.
750	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
1	Korttelin numero.
11/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Ajoyhteys.
	Alueen osa, joka säilytetään luonnontilaisena.

RM-1 matkailupalvelujen korttelialue rakennetaan väljästi alueelle sopivaa rakennustapaa ja rakennusmateriaaleja käyttäen. Korttelin rakennusoikeus on 750 kerros^m². Korttelin alueelle voidaan rakentaa erillisiä huvilarakennuksia, joiden rakennusoikeus on 130 kerros^m². Tämän lisäksi sallitaan kutakin huvilarakennusta palveleva 30 kerros^m² suuruinen talousrakennus ja erillinen 20 kerros^m² suuruinen saunarakennus. Rakennusten tulee olla harjakattoisia yksi- tai puolitoistakerroksisia, joiden päämateriaalina on puu. Rakennukset sijoitetaan metsikköön puuston verhoilemana.

Kaava-alueella rakennukset ja kastuessaan vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa korkeuden N2000 +88,00 m (N60 +87,60 m) yläpuolelle.

Jätevesien käsittely

Jätevesistä käymäläjätevedet johdetaan huvilakohtaisiin/aluekohtaiseen tyhjättäviin umpisäiliöihin/umpisäiliöön ja pesuvedet imeytyskenttiin.

MY-1 metsäalueelle sen nykyinen luonne säilytetään. Alueella mahdolliset metsähoidolliset toimenpiteet tulee suorittaa niin, että metsikön monilajinen puusto ja muu kasvillisuus säilytetään. Metsikön luonnolle on tärkeää, että metsikössä säilyy vanhoja puita. Ne antavat mahdollisuuden myös monipuoliselle pieneliöstölle ja lintujen pesinnälle.

MA-1 alue on säilytettävä avoimena peltoalueena. Jalasjoen rantavyöhykkeellä voi kasvaa puita ja pensaita.

Ajo-oikeudet perustetaan tarvittaessa rasitteina tai mahdollisina yksityistien osakkuuksina.

Liite 2. Seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	301 Kurikka Täyttämispvm	21.01.2019
Kaavan nimi	Kuhan ranta-asemakaava	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	15,3202	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 15,3202
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,12

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	15,3202	100,0	750	0,00	15,3202	750
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,4560	9,5	750	0,05	1,4560	750
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	13,8642	90,5			13,8642	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	15,3202	100,0	750	0,00	15,3202	750
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,4560	9,5	750	0,05	1,4560	750
RM	1,4560	100,0	750	0,05	1,4560	750
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	13,8642	90,5			13,8642	
MA	12,8757	92,9			12,8757	
MY	0,9885	7,1			0,9885	
W yhteensä						