



VIRTAIN KAUPUNKI

UURASSELÄN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS SEKÄ KORONKYLÄN RANTA-ALUEIDEN OSAYLEIS- KAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Osalla kiinteistöjä 936-405-1-149 ja 936-407-2-108.

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



27.4.2023

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. Lähtökohdat	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Maisemarakenne	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	7
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	7
Maanomistus	7
Palvelut ja työpaikat	7
Tekninen huolto	7
Liikenne	8
2.2. Suunnittelutilanne	8
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	9
Asemakaava	12
Rakennusjärjestys	12
Kaavan taustakartta	13
Rakennuskiellot	13
3. Suunnittelun vaiheet	14
3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	14
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	14
Viranomaisyhteistyö	14
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	14
Kaavaehdotus	14
Kaavan hyväksyminen	14
4. Yleiskaavan kuvaus	15

4.1.	Kaavan rakenne	15
	Mitoitus.....	15
4.2.	Aluevaraukset	15
	Vakituiseen asumiseen varatut alueet	16
	Vapaa-ajan asumiseen varatut alueet	16
	Virkistysalueet	16
4.3.	Kaavan vaikutukset.....	16
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
	Vaikutukset ilmastoon	17
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
	Sosiaaliset vaikutukset	17
	Taloudelliset vaikutukset.....	18
5.	Yleiskaavan toteutus	19
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	19
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	19

LIITTEET

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	27.4.2023	Käsitelty Virtain kaupunginhallituksessa __.__.2023 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

VIRTAIN KAUPUNKI UURASSELÄN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA KORONKYLÄN RANTA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Osalla kiinteistöä 936-405-1-149 KESKI-PATALA ja 936-407-2-108 Kotilahti.

Suunnitteluorganisaatio

Rantaosayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.2023
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä _____.2023 - _____.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____. - _____.2023
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.202_

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueet sijaitsevat Virtain kaupungin Simoskylässä sekä Koronkylässä. Simoskylän suunnittelualueet sijaitsevat noin 9 kilometriä Virtain keskustasta itään, ja Koronkylän suunnittelualue sijaitsee keskustasta noin 7 kilometriä lounaaseen (linnuntietä).

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan rantaosayleiskaavamuutoksen ja laajennuksen tavoitteena on siirtää Tarjanne-, Hauhuu- ja Uurasveden rantaosayleiskaavassa osoitettua loma-asuntoaluetta saman kiinteistön alueella maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulle alueelle, sekä siirtää Vaskiveden-Koron-Härkösen ja Jähdyspohjan ranta-alueiden osayleiskaavassa osoitettua asuinpientalojen aluetta saman kiinteistön alueella paikalle, jolla ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa (ei vahvistettu rantaosayleiskaavassa).

Virtain kaupunki: Uurasselän rantaosayleiskaavan muutos ja Koronkylän ranta-alueiden osayleiskaavan muutos ja laajennus

Kaavaselostus, Versio 0.9 (luonnos)

27.4.2023

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueet ovat pääosin rakentamatonta pelto- ja metsämaastoa. Simoskylän suunnittelualueet rajautuvat Uurasselän vesistöön ja Koronkylän suunnittelualue Vaskiveteen.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,34 hehtaaria. Suunnittelualueet ovat yksityisomistuksessa.

Maisemarakenne

Kaava-alue on rakentamatonta metsämaata. Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueet ovat pääosin rakentamatonta pelto- ja metsämaastoa.



Maastoa Simoskylän suunnittelualueella.



Maastoa Koronkylän suunnittelualueella.



Suunnittelualueilta laaditaan kevään ja kesän 2023 aikana luontoselvitys, jonka tuloksia arvioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Maa- ja kallioperä

Koronkylän suunnittelualueiden maaperä on pääosin hiesua ja pienemmiltä osin hiekkamoreenia sekä kalliomaata. Simoskylän suunnittelualueilla maaperä on Simoskylän puolella pääosin hiesua ja pienemmiltä osin savea ja Pitkäniemen puolella hiekkamoreenia. (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara>).

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueet ovat pääosin rakentamattomia. Simoskylässä suunnittelualueella sijaitsee vanha latorakennus.

Koronkylän suunnittelualueen tuntumassa sijaitsee maatalousrakennuksia.



Simoskylän suunnittelualueen rakennus.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueilla ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön arvo-kohteita eikä muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualueet ovat yksityisomistuksessa.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alue tukeutuu julkisten ja kaupallisten palveluiden osalta Virtain keskustan palveluihin.

Tekninen huolto

Kaava-alueet ovat liitettävissä sähköverkkostoon. Vesihuolto hoidetaan alueilla kiinteistökohtaisesti.

Liikenne

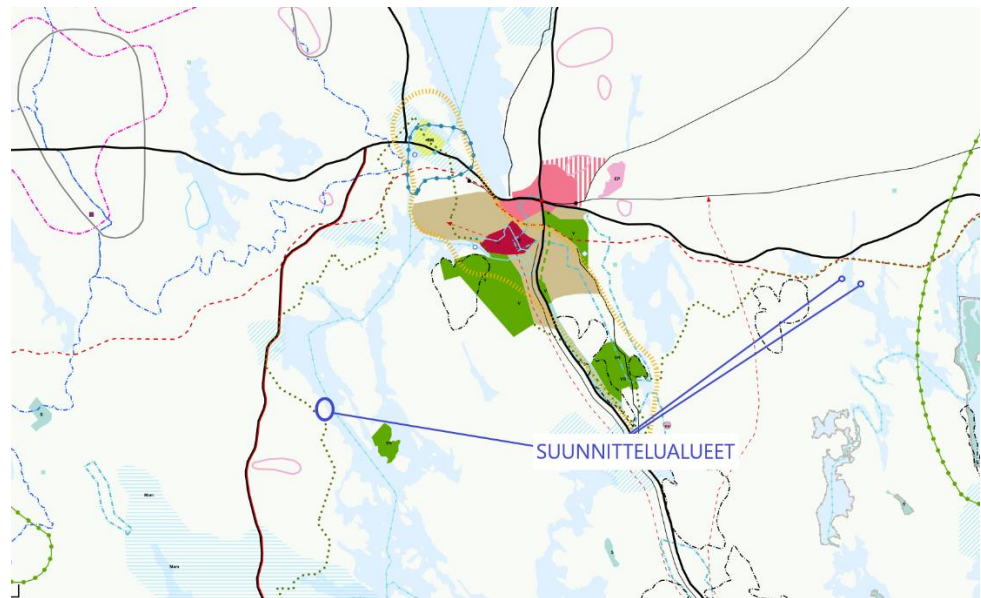
Simoskylän suunnittelualueen tuleville rakennuspaikoille kuljetaan Hauhuuntietä, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne on 79 ajoneuvoa/vuorokausi (2021, Lähde Väylävirasto). Koronkylän suunnittelualueelle kuljetaan Vaskivedentietä sekä Patalantietä.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Suunnittelualueilla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Suunnittelualueet on maakuntakaavassa osoitettu maaseutualueiksi. Koronkylän suunnittelualueen läheisyydessä kulkee lisäksi ulkoilureitin merkintä.



Suunnittelualueet Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040.

Suunnittelualueelle maakuntakaavassa kohdistuvat merkinnät:

Maaseutualue.

Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

Suunnittelumääräys:

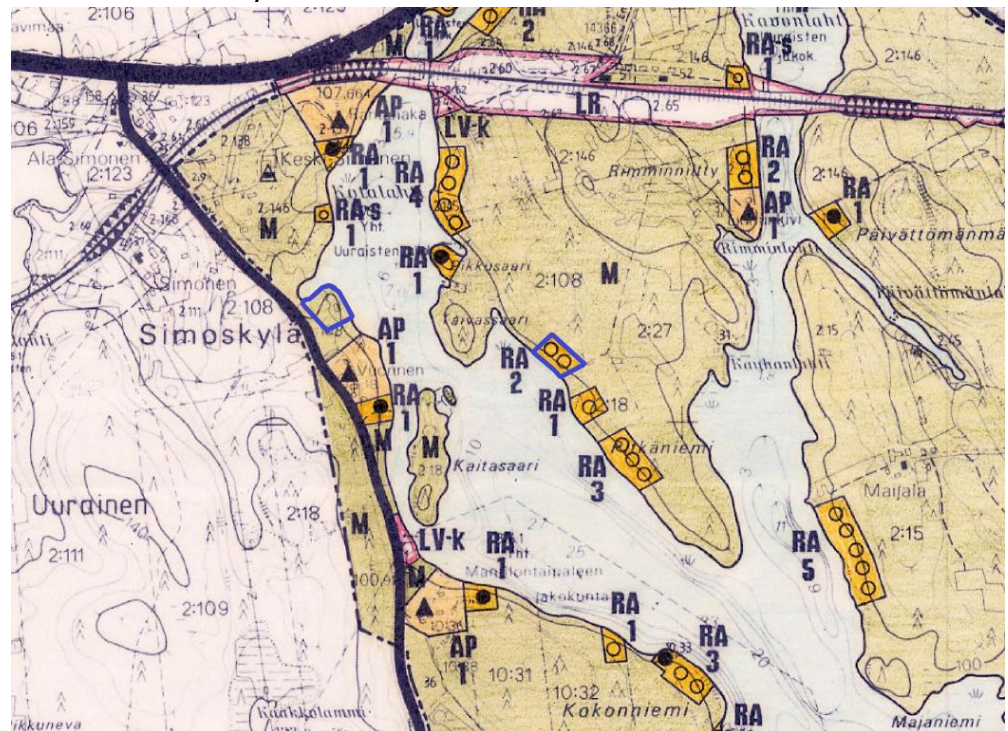
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Pirkanmaalla on käynnistetty uuden vaihemaakuntakaavan laatiminen. Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.5.-23.6.2022.

Yleiskaava

Simoskylän suunnittelualueella on voimassa Hämeen ympäristökeskuksen 7.3.1997 vahvistama Tarjanne-, Hauhuu- ja Uurasvesien rantaosayleiskaava. Simoskylän suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä loma-asuntoalueeksi (RA), jolle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa.

Simoskylän suunnittelualueen likimääräinen raja rantaosayleiskaavassa esitetty sinisellä:



Kuva: Tarjanne-, Hauhuu- ja Uurasvesien rantaosayleiskaavakartta.

Suunnittelualuetta koskevat rantaosayleiskaavan alueella seuraavat määräykset:



LOMA-ASUNTOALUE

Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m². Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle yhden loma-asunnon ja siihen liittyviä talousrakennuksia. Loma-asunnon ja saunan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m², talousrakennusten enintään 20 m². Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m².

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m:n päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuunottamatta yhtä kerrosalaltaan enintään 25 m²:n suurista saunaa, jonka saa sijoittaa vähintään 20 m:n päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Numero RA-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutuksen muodostaminen. Asutusta ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi keskiveden korkeuden mukaista rantaviivaa, lukuunottamatta talouskeskuksen yhteyteen sijoittuvaa maanviljelystilaan kuuluvaa toista asuinrakennusta, jota ei kuitenkaan saa sijoittaa 40 metriä lähemmäksi keskiveden korkeuden mukaista rantaviivaa. Muut kuin maatalouden talousrakennukset on sijoitettava asunnon välittömään läheisyyteen.

Mäaseutuelinkeinoviranomaisten rekisteröimän, ranta-alueella olevan maatilän talouskeskuksen toiminnalliseen yhteyteen saa rakentaa matkailutarkoitukseen enintään 300 k-m² vähintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakentaminen edellyttää maankäytön yleissuunnitelmaa ja yhteisen vesihuollon toteuttamista.

V-, LV-, SL- ja M-alueiden rantavyöhykkeeltä on rakennusoikeus 200 m:n syvyydeltä tutkittu ja siirretty kiinteistö- ja maanomistajakohdaisesti AP-, RA- ja RA-s-alueille. Mikäli SL-alueelta ei maanomistajakohtaisin siirroin ei ole voitu siirtää koko laskennallista rakennusoikeutta muualle on korvauksen perusteena jäävä rakennusoikeus osoitettu erityismerkein.

AP-, RA-, RA-1- ja RA-s -alueilla osoitettu alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärä sisältää jo olevan ja kaiken uuden loma-asutuksen.

Tämän yleiskaavan määräyksiä rakennuspaikan vähimmäiskoosta ei sovelleta sellaiseen kiinteistöön, joka on ennen kaavan vahvistamista maanmittaustoimituksessa rakennuspaikaksi muodostettu tai määräalaa, joka on pääosin rakennettu.

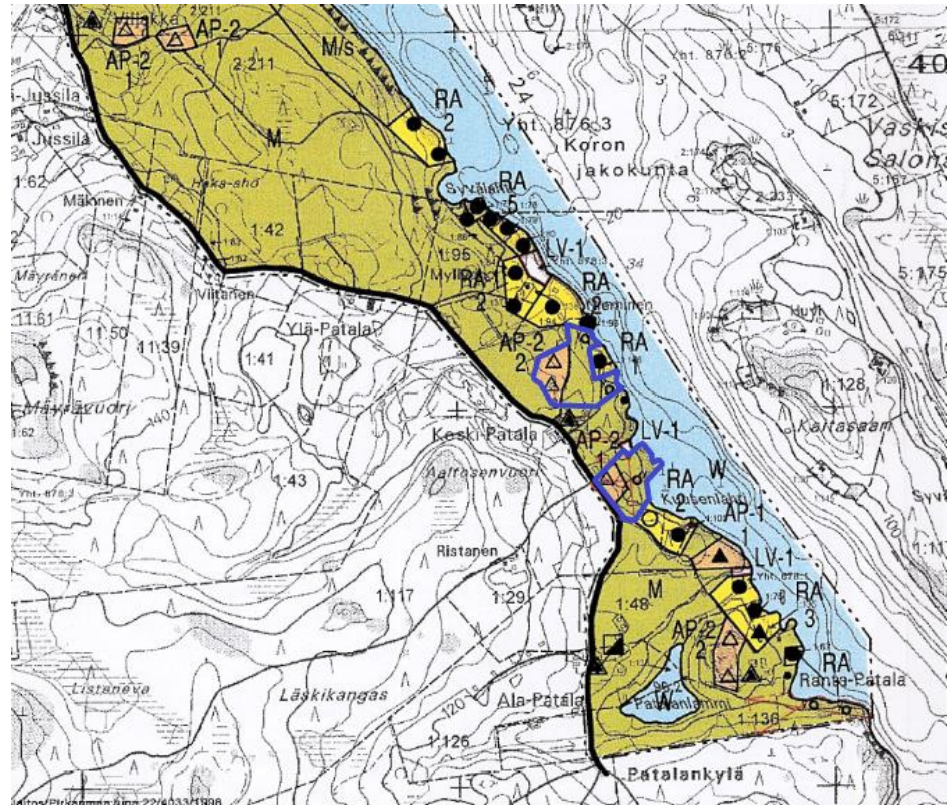
RAKENTAMISSUOSITUS

- Suositeltava uuden loma-asunnon paikka

Koronkylän suunnittelualueella on osittain voimassa Pirkanmaan ympäristökeskuksen 29.7.2002 vahvistama Vaskiveden-Koron-Härkösen ja Jähdyspohjan kylien ranta-alueiden osayleiskaava. Osa suunnittelualueesta on osayleiskaavassa vahvistamatonta aluetta, eikä tällä alueella täten ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

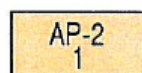
Yleiskaavan alueella sijaitsevat suunnittelualueen osat on osoitettu yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi sekä pientaloalueeksi, jolle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa.

Koronkylän suunnittelualueiden likimääräinen sijainti ranta-alueiden osayleiskaavassa sinisellä (eteläisempi rajattu alue on yleiskaavassa vahvistamaton alue):



Kuva: Vaskiveden-Koron-Härkösen ja Jähdyspohjan kylien ranta-alueiden osayleiskaavakartta.

Suunnittelualueita koskevat ranta-alueiden osayleiskaavassa seuraavat määräykset:



PIENTALOALUE.

Alue on varattu ympärivuotiseen asutukseen. Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä siihen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5 000 m².

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 100 m:n päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikan puusto ja kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena.

Ympärivuotiseen asuntoon liittyen on mahdollista rakentaa kutakin uutta rakennuspaikkaa kohden yksi kerrosalaltaan enintään 25 m²:n suuruisen saunarakennus, joka voidaan sijoittaa myös M, MU-2 tai MU-3 merkinnällä osoitetulle alueelle.

Numero AP-2 merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

M**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.**

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutuksen muodostaminen. Asutusta ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa lukuun ottamatta talouskeskuksen yhteyteen sijoitettavaa maanviljelystilaan kuuvaa toista asuinrakennusta, jota ei kuitenkaan saa sijoittaa 40 m lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa, sekä AP-2 merkinnällä osoitetun alueen ympärivuotisen asunnon rakennuspaikkaan liittyvää saunarakennusta. Talousrakennukseen tai AP-2 alueen ympärivuotiseen asuntoon liittyvän kerrosalaltaan enintään 25 m²:n suuruisen saunan saa sijoittaa vähintään 20 m:n päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Muut kuin maatilatalouden talousrakennukset on sijoitettava asunnon välittömään läheisyyteen.

RAKENTAMISSUOSITUS:

- Suositeltava uuden loma-asunnon paikka
- Suositeltava uuden ympärivuotisen asuinrakennuksen paikka
- Ympärivuotisen asunnon suositeltava saunan paikka

V-, VV-, LV, SL-, M-, M/s-, MU-2 ja MU-3 alueiden rantavyöhykkeeltä 200 m:n syvyydeltä on rakennusoikeus tutkittu ja siirretty kiinteistö- ja maanomistajakohtaisesti AP-, RA- ja RA-1-alueille.

RA- ja RA-1-alueilla osoitettu alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärä sisältää olemassa olevan ja kaiken uuden loma-asutuksen.

Tämän yleiskaavan määräyksiä rakennuspaikan vähimmäiskoosta ei sovelleta sellaiseen kiinteistöön, joka on ennen kaavaraamista vahvistamista maanmittaustoimituksessa rakennuspaikaksi muodostettu tai määräälaan, joka on pääosin rakennettu.

Suositus jätevesien käsittelyn osalta:

Jätevesien käsittelyssä suositellaan kuivakäymälään perustuvia ratkaisuja. Alueella sallitaan vesikäymälä vain silloin, kun rakennuspaikan imeytysolosuhteet ovat hyvät tai käymäläjätteet johdetaan umpikaivoon. Umpikaivon tyhjentämistä varten tulee kaivon luo olla esteetön pääsy tyhjennysautolla ympäri vuoden. Vesikäymälää varten rakennetun imeytyskentän minimietäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 40 m. Kuivakäymälät on sijoitettava vähintään 40 m:n päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja vähintään 10 m:n päähän vierisen rakennuspaikan rajasta.

Tämän yleiskaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan yleiskaavan mukaisen tavanomaisen lomarakennuksen ja ympärivuotisen asuinrakennuksen sekä niihin liittyvien talousrakennusten rakentamiseen RA-alueilla ja AP-alueilla ilman ranta-kaavaa.

Asemakaava

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole voimassa olevia asemakaavoja tai ranta-asetuksia.

Rakennusjärjestys

Virtain kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.9.2003.

Asemakaava-alueen ulkopuolelle rakennettaessa rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15% rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten sijoitteluun, korkeusasemaan, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Päärakennuksen rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 10m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 10 metriä. Saunarakennuksen koon kasvaessa, etäisyyden rantaviivasta tulee kasvaa samassa suhteessa m²/m. (10m²/10m, 15m²/15m jne.) Saunarakennuksen joka on enintään 30m² saa rakentaa 20 metrin päähän rannasta.

Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Uuden rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

Virtain kaupungissa on käynnissä rakennusjärjestyksen uudistaminen. Rakennusjärjestyksen uudistamistyötä jatketaan lainsäädännön päivittymisen jälkeen.

Kaavan taustakartta

Kaavan taustakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteri- ja peruskartta-aineistoja. Taustakartta on esitetty mitakaavassa 1:10000.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavamutoksesta pyydetään viranomaislausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Kaavatyön osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 27.4.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä Virtain kaupungintalolla ympäristötoimistossa sekä kaupungin internet-sivuilla __.__.2023 - __.__.2023 välisen ajan.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Virtain kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2023 § __.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.__ - __.__.__ välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Yleiskaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Rantaosayleiskaavan muutoksella ja laajennuksella mahdollistetaan rantaosayleiskaavassa osoitetun loma-asuntoalueen (RA) siirtäminen kiinteistöllä paremmin rakentamiseen soveltuvammalle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M), sekä pientaloalueen (AP-2) siirtäminen yleiskaavan vahvistamattomalle paremmin rakentamiseen soveltuvalle osalle. Muutoksessa osoitetaan myös maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa on osoitettu kaksi ei-omamarantaista rakennuspaikkaa pientaloalueelle (AP-2) sekä kaksi saunarakennuksen rakennuspaikkaa maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Muutoksessa pientaloaluetta siirretään yleiskaavan vahvistamattomalle alueelle niin, että pientaloalueen rakennuspaiikat vähenevät kahdesta rakennuspaikasta yhteen, ja alueen merkintä muutetaan muotoon AP-1, sillä rakennuspaikka siirtyy muutoksessa rantaan (AP-2 merkinnän mukaan rakennukset tulee sijoittaa vähintään 100 m:n päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta).

Mitoitus

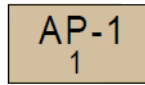
Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,34 hehtaaria. Osayleiskaavan muutoksessa ja laajennuksessa muodostuu loma-asuntoaluetta noin 0,82 hehtaaria, pientaloaluetta noin 1,00 hehtaaria ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta noin 4,51 hehtaaria.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Vakituiiseen asumiseen varatut alueet



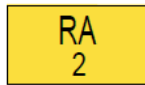
PIENTALOALUE.

Alue on varattu ympärivuotiseen asutukseen. Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä siihen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m².

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 40 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuunottamatta yhtä kerrosalaltaan enintään 25m² suurista saunaa, jonka saa sijoittaa vähintään 20 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Numero AP-1-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Vapaa-ajan asumiseen varatut alueet



LOMA-ASUNTOALUE.

Alue on tarkoitettu omarantaista loma-asutusta varten. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m².

Alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle yhden loma-asunnon ja siihen liittyviä talousrakennuksia. Loma-asunnon ja saunan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m², talousrakennusten enintään 20 m². Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m².

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta lukuunottamatta yhtä kerrosalaltaan enintään 25 m² suurista saunaa, jonka saa sijoittaa vähintään 20 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Numero RA-merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Virkistysalueet



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutuksen muodostaminen. Asutusta ei saa sijoittaa 200 metriä lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa lukuunottamatta talouskeskuksen yhteyteen sijoittuvia maanviljelystilaan kuuluvaa toista asuinrakennusta, jota ei kuitenkaan saa sijoittaa 40 m lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa, sekä AP-2 merkinnällä osoitetun alueen ympärivuotisen asunnon rakennuspaikkaan liittyvää saunarakennusta. Talousrakennukseen tai AP-2 alueen ympärivuotiseen asuntoon liittyvän kerrosalaltaan enintään 25 m²:n suuruisen saunan saa sijoittaa vähintään 20 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Muut kuin maatilatalouden talousrakennukset on sijoitettava asunnon välittömään läheisyyteen.

4.3. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamutoksessa ja laajennuksessa rakentamatonta loma-asuntoalueeksi osoitettua aluetta siirretään samaan kiinteistöön kuuluvalla alueella Uurasselän vastarannalle.

Uudella loma-asuntoalueeksi osoitetulla alueella ajoyhteys sekä alueen rakentaminen ovat toteutettavissa aikaisempaan sijaintiin nähden helpommin sekä luontoa vähemmän kuormittavammin. Olemassa oleva Pitkäniemen puolinen rakennuspaikka on runsaspuustoinen ja sen lähin tieyhteys sijaitsee noin puolen kilometrin päässä loma-asuntoalueelta. Ajoyhteyden sekä rakennuspaikan rakentaminen vaatisivat runsaasti puuston kaatamista sekä maanrakennustöitä verraten vesistön toispuoliseen saman kiinteistön uuteen rakennuspaikkaan, joka sijaitsee osittain avoimella peltoalueella Hauhuuntien läheisyydessä. Kaavan voimaantulon myötä toteutuvalla lomarakentamisella voidaan tulkita olevan vähemmän

luontoa ja luonnonympäristöä kuormittavia vaikutuksia, kuin mitä voimassa olevan yleiskaavan mukaisella lomarakentamisella olisi.

Pientalojen alueeksi rantaosayleiskaavassa osoitettua aluetta siirretään alueelle, jolla ei ole vahvistettua osayleiskaavaa. Muutoksessa pientaloalue siirtyy lähemmäs rantaa, mutta rakennuspaikkojen määrä vähenee kahdesta rakennuspaikasta yhteen. Rakentamisen vähentyessä ja rakentamiseen osoitetun alueen pienentyessä voi alueen toteutumisella tulkita olevan vähemmän vaikutusta luontoon ja luonnonympäristöön, kuin mitä voimassa olevan kaavan mukaisella kahden pientalon ja kahden rantasaunan toteutumisella olisi.

Alueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana. Luontoselvitys on käytettävissä kaavaehdotusvaiheessa.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Vaikutukset ilmastoon

Suhteessa voimassa olevan kaavan mukaisen rakentamisen toteutumiseen kaavamuutoksella ja sen toteutumisella arvioidaan olevan jonkin verran positiivisia vaikutuksia ilmastoon. Rakentamisen määrä vähenee neljästä osoitetusta rakennuspaikasta kolmeen. Rakennuspaikkojen uusien sijaintien myötä hiilinieluinä ja -varastoina toimivaa puustoa säilyy paremmin rakennuspaikkojen siirtyessä alueille, joissa tarvitaan vähemmän uuden tiestön rakentamista sekä rakennuspaikkojen puuston kaatamista.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksessa ja laajennuksessa siirretään voimassa olevissa osayleiskaavoissa osoitettua loma-asuntoaluetta sekä pientaloaluetta. Rakennuspaikkojen sallittu enimmäislukumäärä vähenee neljästä sallitusta rakennuspaikasta kolmeen.

Kaavamuutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan erityistä vaikutusta sosiaalisen ympäristön muodostumiseen eikä kaavamuutos heikennä sosiaalisen ympäristön turvallisuutta. Kaavamuutoksessa siirretään

voimassa olevissa yleiskaavoissa osoitettuja loma- ja pientaloalueita.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.

Kaavam muutoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset kohdistuvat maanomistajille.

5. Yleiskaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Yleiskaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun yleiskaava on kuu-
lutuksella saanut lainvoiman.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Virtain kaupunki.

Turussa __.__.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.