



LAITILAN KAUPUNKI

LUKU- JA SÄRKIJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



9.10.2025

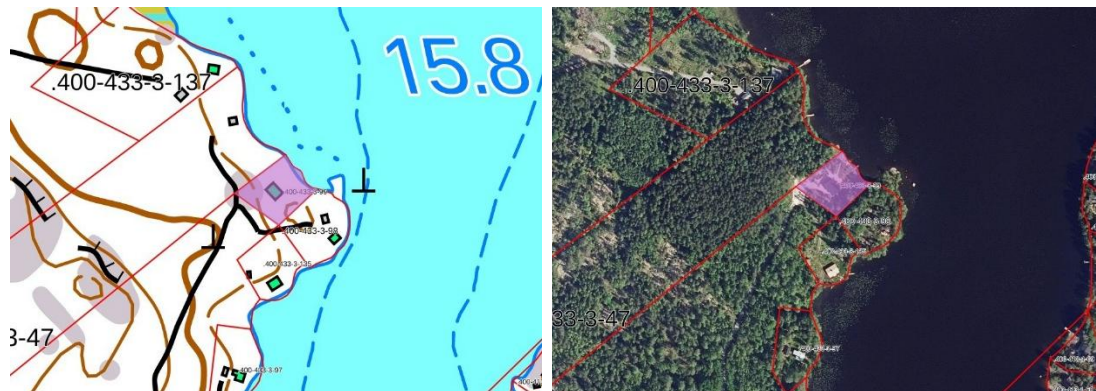
Nosto Consulting Oy

1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue 2 sijaitsee Laitilan Särkijärven länsirannalla noin 7,7 kilometrin päässä (linnuntietä) Laitilan keskustasta länteen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Salontien, Väkkäräntien ja Rantalantien kautta. Suunnittelualue 2 koostuu kiinteistöstä 400-413-2-78 LEPOLA ja on pinta-alaltaan noin 0,4 hehtaaria. Alueella on todellista rantaviivaa noin 31 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 30 metriä.

Maanmittauslaitoksen taustakartta.

Suunnittelualueen 1 likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmakuvassa:



Maanmittauslaitoksen maastokartta ja ilmakuva.

Suunnittelualueen 2 likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmakuvassa:



Maanmittauslaitoksen maastokartta ja ilmakuva.

Maanomistus

Suunnittelualueiden kiinteistöt ovat yksityisessä maanomistuksessa.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualueet ovat rakentuneita loma-asuntojen hoidettuja ja pääosin avaria, mutta paikoin metsäisiä pihapiirejä. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Suunnittelualueiden maalaji on osin kalliomaata ja osin hiekkamoreenia. (<https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/>)

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueiden kiinteistöt ovat jo rakentuneet. Suunnittelualueiden lähiympäristöissä sijaitsee pääosin vapaa-ajan asutusta sekä vähäisesti vaki-
tuista asutusta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 *Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat*, jotka ovat osa samana päivänä hyväksyttyä *Varsinais-Suomen maakuntakaavaa*.

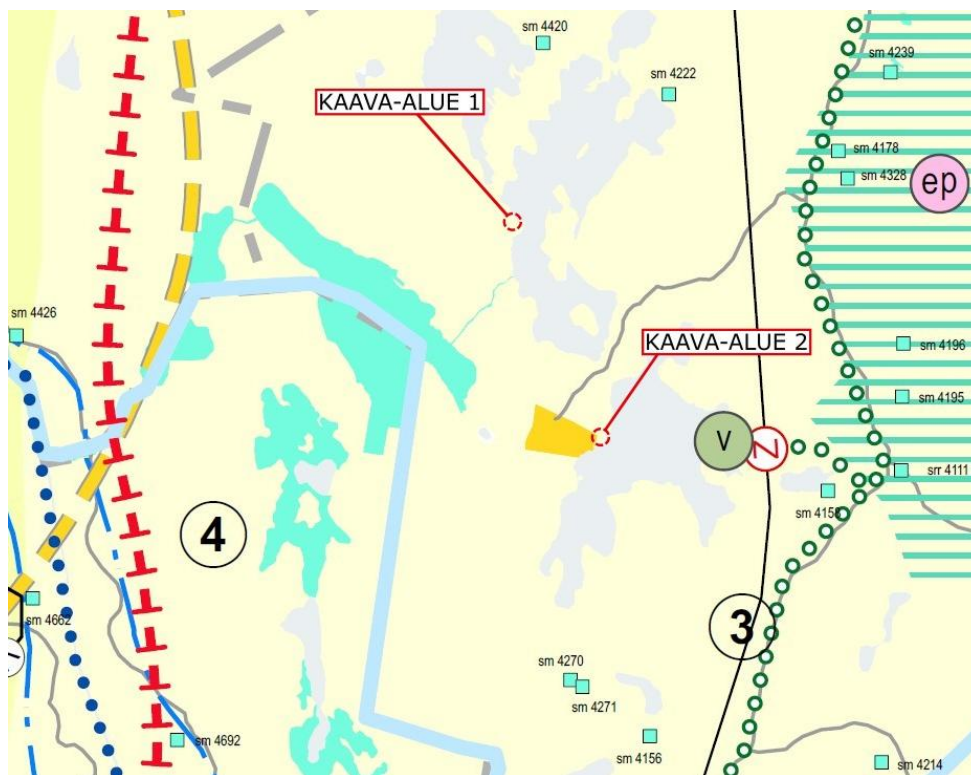
Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi *Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaa-* *maakuntakaavan* 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 201 §:n nojalla. Voimassa oleva vaihemaa-
kuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Suunnittelualueet ovat voimassa olevissa maakuntakaavoissa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M). Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Vähäinen osa suunnittelualueesta 2 on osoitettu retkeilyn- ja matkailutoimintojen alueeksi (R). Suunnittelualueen 2 länsipuolella on Lehtoniemen leirikeskus, seurakunnan leirikeskus.

Suunnittelualueet kuuluvat maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 3 eli 3–5 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueiden sijainnit Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä:



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä.

Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaava

Käynnistyneessä vaihemaakuntakaavatyössä on päätetty keskittyä vesien-suojelun ja energiahuollon aiheisiin. Maakuntahallitus päätti 27.1.2025, että vaihekaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan lakisääteisten käytäntöjen mukaan. Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan OAS kuulutettiin nähtäville 22.2.-23.3.2025. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 18.9.2025.

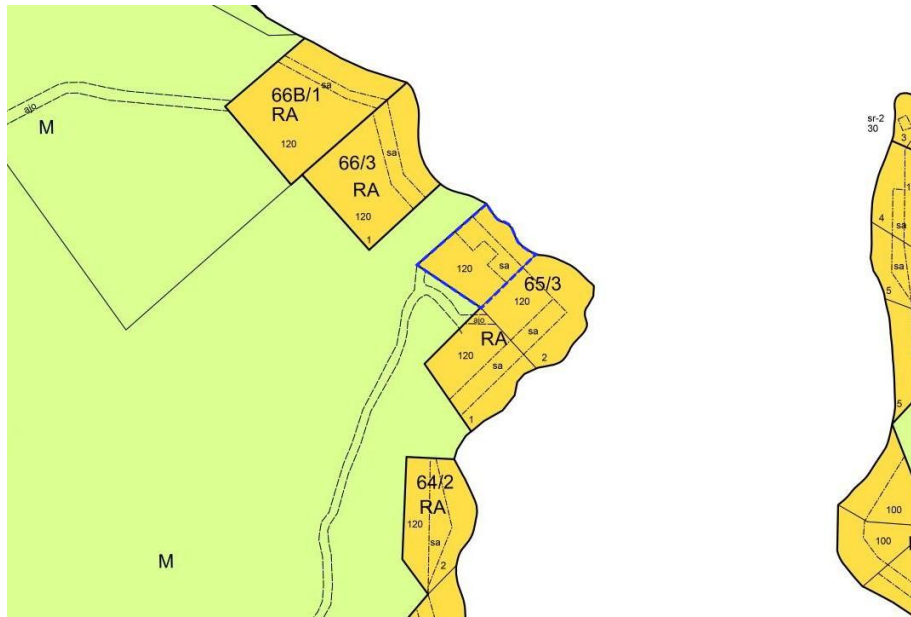
Yleiskaava

Suunnittelualueilla ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

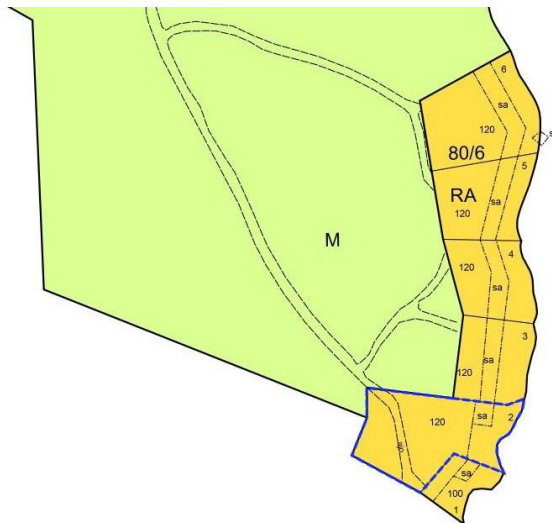
Ranta-asemakaava

Suunnittelualueilla on voimassa 9.3.1998 hyväksytty Ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana) osille, Kaarni-, Lammin-, Luku-, Musta-, Pitkä- ja Särkijärviä Kouman, Laustin, Salon ja Seppälän kylissä. Suunnittelualueet on osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa loma-asuntojen korttelialueiksi (RA), jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisen loma-asunnon ja vierasmajan sekä loma-asuntoon liittyviä talousrakennuksia. Vierasmajarakennus saa olla enintään 25 kerrosalaneliömetrin suuruinen, ellei toisin ole määrätty.

Otteet voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueet ovat rajattuna sinisellä:



Ote voimassa olevasta rantakaavasta, kaava-alue 1.



Ote voimassa olevasta rantakaavasta, kaava-alue 2.

Ranta-asemakaavan yleisten määräysten mukaan:

Rakennusten on oltava rakenteeltaan ja julkisivultaan maastoon ja maisemaan hyvin sopeutuvia. Rakennusten tulee muodostaa rakennuspaikalla yhtenäinen pihapiirikokonaisuus. Rakennusten alin sallittu lattiataso on 0,5 m järven ylimmän tulvavedenpintaa ylempänä. Lomarakennusten rannanpuoleinen julkisivu tai räystäskorkeus saa olla enintään 3,5 m. Korttelialueilla sallitaan jätteiden poisto vain umpisäiliöön ja poiskuljetus tai kuiva-käymälät sekä kompostointi. Pesuvedet on imeytettävä maahan vähintään

15 m etäisyydellä rannasta. Imeytyskohdan maaperän tulee olla riittävän vettäläpäisevä.

Korttelialueilla rannan ja rakennusalan välisen rantakaistan puusto ja aluskasvillisuus tulee säilyttää pääosin luonnonvaraisena.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueilla on voimassa kaupunginvaltuustossa 18.3.2019 hyväksytty ja 10.5.2019 voimaan tullut Laitilan kaupungin rakennusjärjestys.

Laitilan kaupunginhallitus on 20.5.2024 päättänyt käynnistää rakennusjärjestyksen uusimistyön ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Rakennus- ja ympäristölautakunta on päätöksellään 9.10.2024 päättänyt asettaa rakennusjärjestysluonnoksen julkisesti nähtäville. Luonnos on pidetty nähtävillä 12.11.–11.12.2024.

1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kuntien tulee uudistaa rakennusjärjestykset uutta lakia vastaavaksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueilta on laadittu viralliset kaavan pohjakartat (1:2000, mitausluokka 3), jotka täyttävät alueidenkäyttölaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetut loma-asuntojen korttelialueen (RA) 65 rakennuspaikka 3 (kiinteistöllä 400-433-3-99 NIEMENTAUS) ja korttelialueen 80 rakennuspaikka 2 (kiinteistöllä 400-413-2-78 LEPOLA) erillispientalojen korttelialueiden (AO) rakennuspaikoiksi. Lisäksi tarkoituksena on päivittää rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus käyttötarkoitusta vastaavaksi voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueille laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Luontoinventointi (kevät/kesä 2026)

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- ympäristölliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset
- mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueiden maanomistajat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Laitilan kaupungin lautakunnat ja valiokunnat, joiden toimialaa hanke koskee
- viranomaiset: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus (31.12.2025 asti), Lupa- ja valvontavirasto (1.1.2026 alkaen), Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Lokakuu 2025:

Ranta-asemakaavan laadinnan *vireilletulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kaupunginvirastossa sekä kaupungin internet-sivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka

otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaa-
valuonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viran-
omaisilta.

Ehdotusvaihe

Elokuu 2026:

Kaavaehdotus nähtäville. Kaupunki asettaa kaava-
ehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja il-
moittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin vi-
rallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat
tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaa-
vaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lau-
sunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Marraskuu 2026:

Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksy-
mistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valit-
taa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Con-
sulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

nuorempi suunnittelija, rakennusarkkitehti Elviira Niininen
puh. 050 464 5556, elviira.niinen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Laitilan kaupunki:

kaupunginjohtaja Lauri Kattelus
puh. 040 743 3619, lauri.kattelus@laitila.fi

tekninen johtaja Mika Raula
puh. 0500 596 127, mika.raula@laitila.fi

Laitilan kaupunki
PL 25
Keskuskatu 30, 23800 Laitila
hallinto@laitila.fi

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy