

EURAJOEN KUNTA

LUVIAN LAITAKARIN RANTA-ASEMAKAAVA

KORTTELEIDEN 11, 12 JA 13 (OSA) SEKÄ MAATALOUSALUEEN (M), VENEVALKAMA-ALUEEN (LV), VENESATAMA-ALUEEN (LS) JA YLEISEN TIEALUEEN (LYT) RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ RANTA-ASEMAKAAVA (Yhteisalueen 442-404-878:8 ja tilan 442-404-1-251 vesialue)

Kaavaehdotusvaihe



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Ranta-asemakaavan muutos koskee
Eurajoen kunnan
Luvian Laitakarin ranta-asemakaavan
Kortteleita 11, 12 ja 13 (osa) sekä maatalousalueita (M), venevalkama-alueita (LV),
venesatama-alueita (LS) sekä yleistä tiealuetta (LYT).

Ranta-asemakaava koskee
Eurajoen kunnan
Luodonkylän
yhteisen alueen 442-404-878-8 ja tilan 442-404-1-251 vesialuetta.

Ranta-asemakaavalla ja ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat
Eurajoen kunnan
Luvian Laitakarin ranta-asemakaavan
korttelit 11, 12, 13 (osa), 27, 28 ja 29 sekä virkistysalueet (VL ja VV), venevalkama-
alueen (LV), tiealueet, pysäköintialueet (LP) sekä vesialueet (W).

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu meren rannalle noin neljän kilometrin etäisyydelle Luvian taajamasta..



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti



Kuva 2: Kaavamuutosalue peruskartalla

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Laitakarin ranta-asemakaava

Kaavamuutoksen tarkoituksena on ajantasaistaa merkittäväksi matkailu-, retkeily- ja venesatama-alueeksi muodostuneen Laitakarin yhteisalueen ranta-asemakaava ja mahdollistaa siten sen kehittyminen entistä merkittävämmäksi maakunnalliseksi matkailualueeksi. Kaavan tarkoituksena on luoda edellytyksiä Laitakarin alueen nousemiseksi myös valtakunnalliseksi matkailu- ja retkeilykohteeksi.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Eurajoen Laitakarin rantakaava-alueen kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, T:mi Esa Hankonen 2019.
4. Luvian Laitakarin kulttuuriympäristöt, arkeologia ja rakennettu ympäristö (Laitakarin kulttuuriympäristöt), Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto OY, 14.2.2020.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Eurajoen kunnanhallituksen päätös kaavoitustyön käynnistämisestä 18.6.2019.
- Yleisötilaisuus Tasalassa 12.6.2019.
- Kuulutus, vireilletulo ja OAS nähtävillä 25.6.-25.7.2019.
- Kaavaluonnokset nähtävillä: 15.6.-2.8.2020.

- Kaavaehdotus nähtävillä:
- Hyväksymispäätös:

2.2. Asemakaavan tavoitteet ja keskeinen sisältö

Kaavamuutoksen tarkoituksena on ajantasaistaa merkittäväksi matkailu-, retkeily- ja venesatama-alueeksi muodostuneen Laitakarin yhteisalueen kehittyminen entistä merkittävämmäksi maakunnalliseksi matkailualueeksi ja mahdollistaa sen nouseminen myös valtakunnalliseksi matkailu- ja retkeilykohteeksi.

Kaavaluonnosvaiheessa on laadittu kaksi osittain erilaista kaavaluonnosta alueen ranta-asemakaavaksi, perusluonnos (Luonnos 1) ja hotelliluonnos (luonnos 2).

Perusluonnoksessa (luonnos 1) on huomioitu alueen omistajien sekä muiden toimijoiden toiveet alueen kehittymisestä seuraavan 20-30 vuoden aikana. Laitakarin yhteisalueella on lisätty venepaikkoja ja matkailuun liittyvää rakennusoikeutta. Yksityisten kiinteistönomistajien kohtuulliset laajennustarpeet on otettu huomioon. Laitakariin suunnitellut kevyen liikenteen väylän aluevaraukset on huomioitu.

Hotelliluonnoksessa (Luonnos 2) suurin osa kaava-alueesta on samassa muodossa kuin perusvaihtoehtossakin. Hotelliluonnoksessa on niemen kärkeen yhteisalueen maalle suunniteltu hotellin, kylpylän, kylpylähotellin tai muun matkailun käyttöön tulevan rakennuksen korttelialue, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 12 000 k-m².

Luonnosvaiheessa asetettiin nähtäville ja yleiseen keskusteluun kaksi eri vaihtoehtoluonnosta. Luonnosvaiheen nähtävilläolon, saadun palautteen ja mahdollisten viranomaisten kannanottojen ja lausuntojen jälkeen Laitakarin osakaskunnan edustajisto on 14.9.2020 päättänyt, että kaavamuutosta ei jatketa suoraan kummankaan luonnosvaiheessa nähtävillä olleen vaihtoehdon pohjalta. Kaavatyötä jatketaan uuden vaihtoehdon ”Laitakarin matkailun kehittämisvaihtoehdon” mukaisesti. Hotellihanke on rauennut.

Laitakarin matkailun kehittämisvaihtoehtossa eli kaavaehdotuksessa on huomioitu alueen toimijoiden ajatukset ja suunnitelmat Laitakarin kehittämisestä seuraavan 20-30 vuoden aikana. Sen lisäksi on niemen kärkeen varattu 10 000 k-m² suuruinen varaus mahdolliselle suuremmalle matkailurakennukselle tai matkailurakennuksille. Alue sijaitsee hotellivaihtoehtossa esitetyn hotellitontin paikalla, mutta sen pinta-alaa ja rakennusoikeutta on pienennetty. Tonttia on tarkoitus jatkossa kehittää vielä määrittelemättömään matkailutarkoitukseen, todennäköisesti useamman pienemmän hankkeen kautta.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen on laadittu myös suunnittelualuetta koskeva Luvian rantayleiskaavan muutos. Kaavaehdotus poikkeaa niin paljon voimassa olevasta rantayleiskaavasta, että myös rantayleiskaavaa on samassa yhteydessä muutettava. Yleiskaavan muutosehdotus tulee hyväksymiskäsittelyyn samaan aikaan kuin ranta-asemakaavan muutosehdotus.



Kuva 3: Laitakari on Selkämeren merkittävimpiä venesatamia.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat kiinteistön omistaja sekä alueen vuokralaiset ja muut toimijat. Kevyen liikenteen väylän toteuttamisesta vastaa Väylävirasto/Eurajoen kunta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Laitakarin niemi on toiminut satamana vuosisatojen ajan. 1800- luvulla ja 1900 – luvun alkupuolella Laitakarin satama oli suuri sahatavaran vientisatama. Sen kautta lastattiin Laitakarin sahan puutavaraa mutta myös muualta tuotua puu- ja sahatavaraa vientiin.

Kaupallinen satamatoiminta loppui 1960-luvulla. Sen jälkeen alue kehittyi venesatama- ja virkistysalueena. Alueelle rakennettiin useita venesatamia (mm. Luvian kunta, MTK Luvia, Säpin Seudun Purjehtijat). Virkistysalueena kehittyivät alueen uimaranta sekä Luvian Veto ry:n tanssilava.

Yhteisalueen järjestäytyttyä 1990-luvun alussa ryhdyttiin myös alueen palveluita kehittämään. Laitakarin kaava-alueella sijaitsevat nykyisin em.

toimintojen lisäksi mm kaksi ravintolaa ja kahvila, Kuunari Ihanan toiminnat ja Merihelmen sauna- ja uimarantakeskus.



Kuva 4: Yleisnäkymä Ihanan laiturilta: laivalaituri, venesatama, ravintolat



Kuva 5: Laitakarin tanssilava

3.1.2. Kulttuurihistoria ja rakennettu ympäristö

Alueen kulttuurihistoriasta ja rakennetusta ympäristöstä on laadittu erillisselvitys, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

-Luvian Laitakarin kulttuuriympäristöt, arkeologia ja rakennettu ympäristö (Laitakarin kulttuuriympäristöt), Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto OY, 14.2.2020.



Kuva 6: Laitakari 1900 – luvun alussa. Taustalla Leppäkari.

3.1.3. Luonnonympäristö

Laitakarin alue on lähes kokonaan otettu käyttöön. Rantoja on muokattu sekä pengertämällä että kaivamalla. Lähes koko alue on rakennettua kenttää, tietä, laituria, pihaa tai rakennusten alla olevaa aluetta.

Vanhasta satamatoiminnasta johtuen Laitakarissa on jonkin verran painolastikasvillisuutta.

Suunnittelualueen luonnonympäristöstä ja erityisesti sen kasvillisuudesta on laadittu erillisselvitys, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä:

-Eurajoen Laitakarin rantakaava-alueen kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, T:mi Esa Hankonen 2019

3.1.4. Tekninen huolto

Alue kuuluu sähkö- ja vesiverkon sekä televerkkojen piiriin. Alueelle on päätetty rakentaa kaavan hyväksymisen jälkeen kevyen liikenteen väylä ja siihen liittyen paineviemäri.

3.1.5. Maanomistus

Laitakarin niemen vesialueineen (442-404-878-8) omistaa Laitakarin yhteisalue ja sitä hallinnoi yhteisalueain mukaisesti järjestäytynyt Laitakarin yhteisalueen hoitokunta ja edustajisto. Yhteisalue omistaa myös Leppäkarin ja vesialueen käsittävän tilan 442-404-1-251.

Eurajoen kunta omistaa tilan 442-404-1-84.

Suomen valtion (Väylävirasto) omistaa yleisen alueen 442-895-1-2855.

Tilat 442-404-3-32, 442-404-1-50, 442-404-1-180, 442-404-1-190 ja 442-404-1-256 ovat yksityisomistuksessa.

Maanomistus selviää kuvasta 2 sekä tarkemmin kaavakartalta.

3.1.6. Pilaantuneet maa-ainekset

ELY-keskuksen maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan suunnittelualueella on kaksi mahdollista pilaantuneen maa-aineksen aluetta:

-Laitakarin Messi, ent. Laitakarin vierasvenesatama: Polttonesteiden jakelu, toimiva kohde

-Säpin Seudun Purjehtijat ry talvisäilytysalue: Veneiden säilytys ja huolto, toimiva kohde

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista (VAT) 14.12.2017. päätöksellä korvataan vuonna 2000 päätetyt ja vuonna 2008 tarkistettavat tavoitteet. Päätös on tullut voimaan 1.4.2019. Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäytön tavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sisältökokonaisuudet:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Suunnittelualueelle ei kohdistu yksilöityjä valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita, mutta edellä selostetut yleiset tavoitteet soveltuvat hyvin nyt kysymyksessä olevaan kaavamuutokseen ja tukevat sitä.

Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaavassa (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät:

V1	Veneilyä palveleva virkistysalue
rm	Matkailua palveleva alue
kh2	Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Merkinällä on osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt.

Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu alueelle johtava laivaväylä ja kevyen liikenteen yhteystarve.

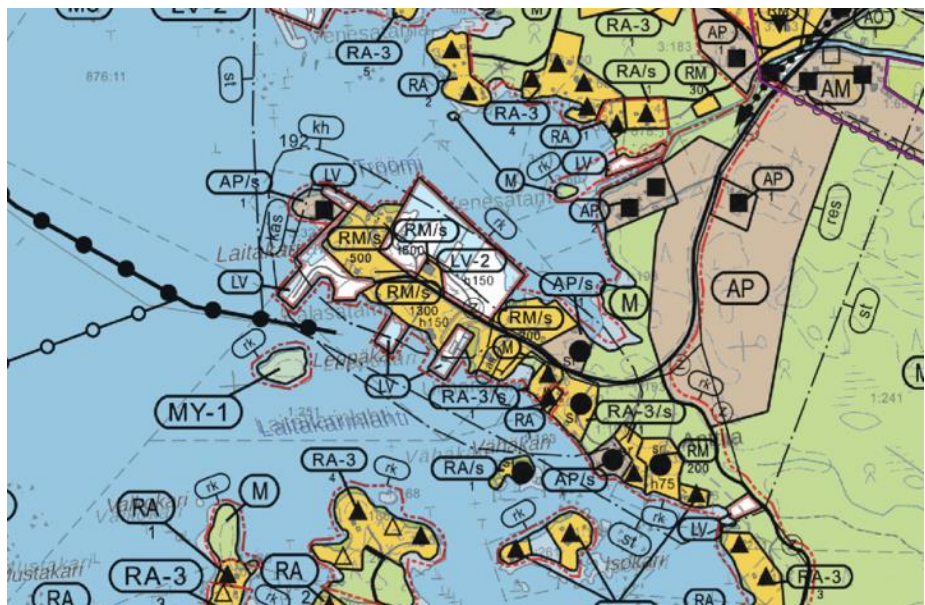
Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019. Suunnittelualueelle ei kohdistu ko. kaavoissa merkintöjä.



Kuva 7: Ote Satakunnan maakuntakaavasta

Yleiskaava

Luvian rantaosayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin matkailupalvelujen alueeksi, venesatamanalueeksi ja vesialueeksi. Pienempiä alueita on osoitettu asuinkäyttöön, loma-asutuskäyttöön sekä maatalousalueeksi.

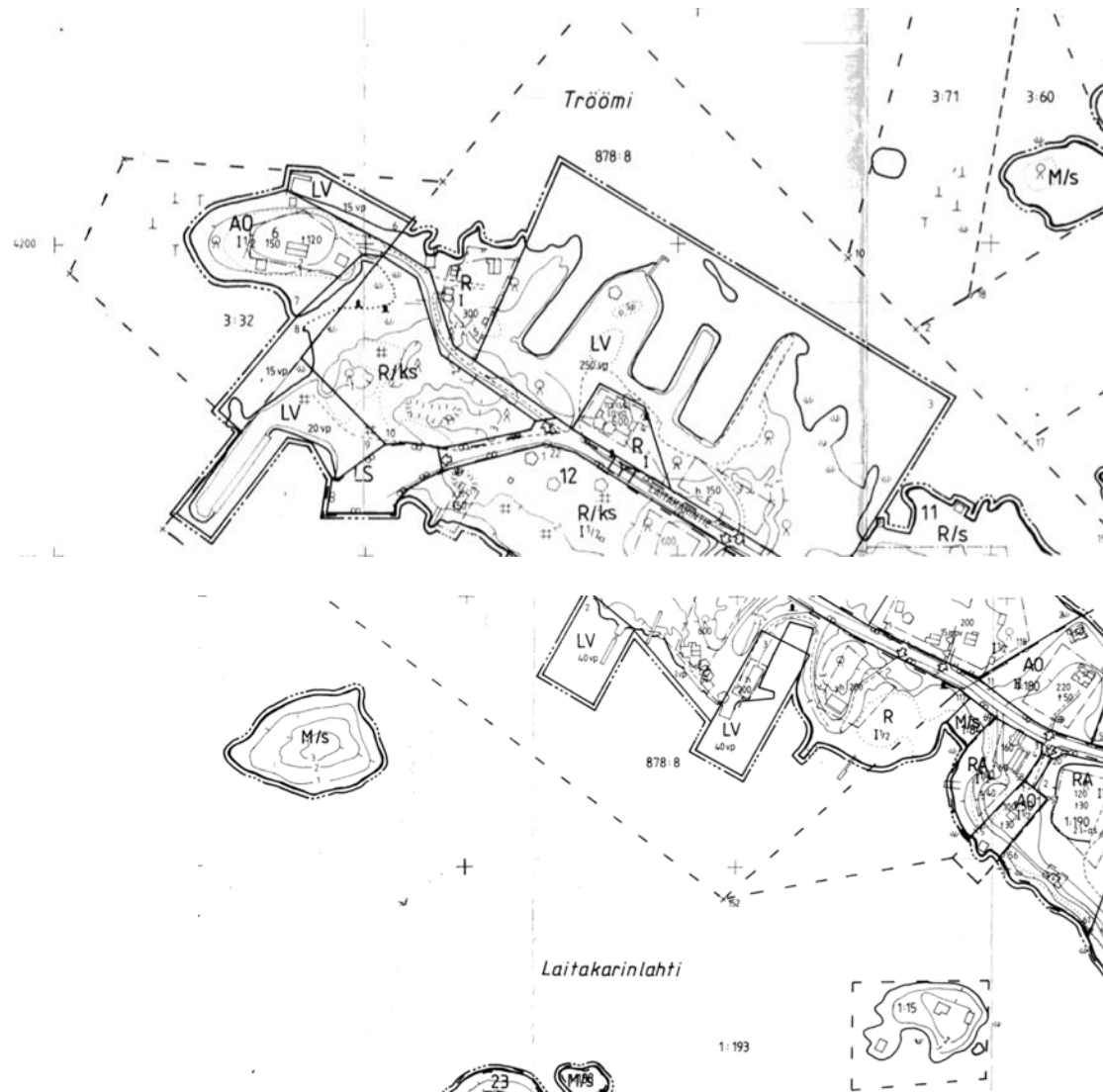


Kuva 8: Ote Luvian rantayleiskaavasta

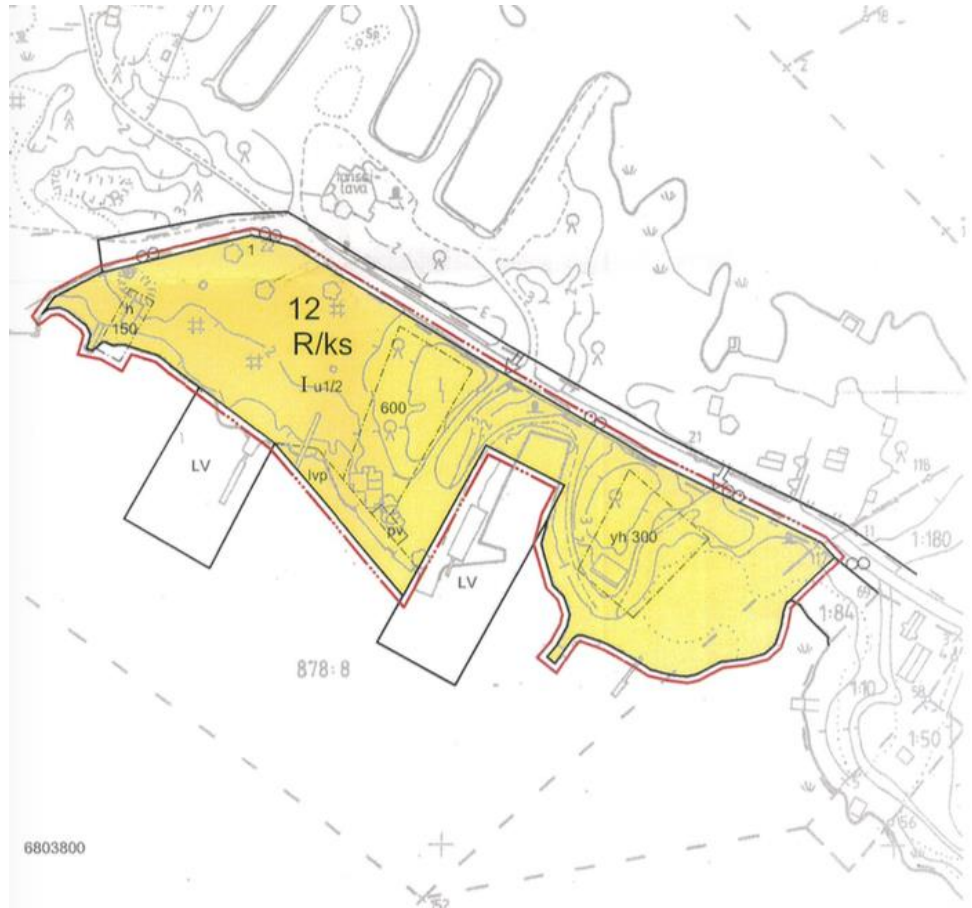
Asemakaava

Alueella on pääosin voimassa 7.12.1995 hyväksytty ranta-asemakaava. Osalle aluetta on hyväksytty ranta-asemakaavan muutos 24.9.2003. Suurin osa vesialueesta on kaavan ulkopuolista aluetta.

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa muutettava alue on pääosin loma- ja matkailupalvelujen korttelialuetta sekä venevalkama-aluetta.



Kuva 9: 7.12.1995 hyväksytty ranta-asemakaava.



Kuva 10: 24.9.2003 hyväksytty ranta-asemakaavan muutos.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta 1:2000 on hankittu Porin kaupungin mittausosaston tietokannasta. Karttaa on täydennetty maastomittauksella mm laitureiden osalta.

Rakennusjärjestys

Eurajoen kunnanvaltuuston 6.3.2017 hyväksymä Eurajoen uusi rakennusjärjestys tuli voimaan 13.4.2017. Rakennusjärjestyksen sisältö perustuu maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöön (MRL 14, 15 § ja MRA 6§).

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Laitakarin ranta-asemakaavan muutosta on suunniteltu jo lähes kymmenen vuoden ajan. Alueelle on laadittu useita kehittämissuunnitelmia.

2001-2001 Laitakarin kehittämissuunnitelma

Suunnitelman laaditutti Säpin Seudun Purjehtijat ry. Suunnitelma perustui pitkälti alueen toimijoiden haastatteluihin. Suunnitelman laati Arkkitehtitoimisto Lukka.

Laitakari- Aito helmi

Suunnitelman laaditutti 18 alueella toimivaa yhteisöä Ihana-yhdistyksen vetämänä. Suunnitelman laati MTC Manu Toivonen. Suunnitelma oli toimintopainotteinen eikä se sisältänyt aluevaraussuunnitelmaa.

2016 Laitakarin kehittämissuunnitelma

Suunnitelman laati pääosin Luvian kunnan toimeksiannosta arkkitehti Martin Wolff. Suunnitelma sisälsi useita toiminnallisia suunnitelmia mutta myös osa-aluekohtaisia rakentamisen kehittämissuunnitelmia

Kaavamuutoksen käynnistysyritys

Luvian kunnan toimeksiannosta on arkkitehti Mikko Nurminen vv. 2010-2011 laatinut alustavia luonnoksia asemakaavan muutokseksi ja hankkeesta on pidetty viranomaisneuvottelu 26.1.2011. Hanke ei tämän jälkeen kuitenkaan käynnistynyt.

Kaavamuutoksen tarve

Edellä selvitetty kehittämissuunnitelmat ovat osoittaneet Laitakariin nykykaavasta poikkeavia tarpeita. Kaavamuutosta on yritetty käynnistää jo v 2011.

Laitakarin alue on viime vuosina kehittynyt satamasta, venevalkama-alueesta ja uimarannasta merkittäväksi virkistys- ja matkailualueeksi. Alueen palvelutaso on noussut ja alueen kehittämiseksi on vireillä useita suunnitelmia. Vuonna 2019 on tullut esille myös tarve tutkia hotellin, kylpylän tai kylpylähotellin sijoitusmahdollisuus Laitakariin.

Kaikista em. syistä johtuen on osakaskunta päätnyt käynnistämään Laitakarin niemen ranta-asemakaavan muutoksen keväällä 2019.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on tullut vireille Laitakarin yhteisalueen osakaskunnan hakemuksesta.

4.3. Osallistuminen ja vuorovaikutus

4.3.1. Osalliset

Osallisia suunnittelussa ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat

- kaava-alueen maanomistajat ja asukkaat
- lähialueiden maanomistajat ja asukkaat

Kunnan hallintokunnat

- ympäristölautakunta
- tekninen lautakunta

Viranomaiset

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueiden käyttö)
- Satakuntaliitto (maakuntakaavoitus)
- Satakunnan pelastuslaitos

4.3.2. Kaavaprosessin kulku sekä osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo ja luonnosvaihe

Eurajoen kunnanhallituksen päätös kaavatyön käynnistämisestä 18.6.2019.

Kaavahankkeen vireilletulosta (MRL 63 §, MRA 30 §) on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdessä, kunnan verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Yhtä aikaa vireilletuloilmoituksen kanssa on kuulutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.

Kaavahanketta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on esitelty yleisötilaisuudessa 12.6.2019 Luvian Tasalassa.

Hankkeesta on pidetty viranomaisneuvottelu 24.9.2019. Viranomaisneuvottelussa sovittiin luontoselvityksen sekä kulttuurihistoriallisen selvityksen laatimisesta.

Luonnosvaiheessa on kaavahankkeeseen liittynyt mukaan neljä yksityisomistuksessa olevaa tilaa ja yksi määräala. Liittyneet alueet ovat Kumpelin niemi sekä yhteisalueen kaakkoisrajalla sijaitsevat kolme rakennuspaikkaa.

Luonnosvaiheessa on kuulutettu nähtäville kaksi erilaista laadittua kaavaluonnosta sekä niitä kuvaava alustava kaavaselostus.

Luonnosvaiheen aikana osalliset ovat voineet esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta (MRL 62 §, MRA 30b §). Luonnosvaiheessa esitettiin kaksi kirjallista mielipidettä:

- kaksi yksityishenkilöä vastusti mielipiteessään kaavaluonnoksissa esitettyä alueen lisärakentamista
- MTK-Luvia ry ei hyväksy kaavavaihtoehtoa 2, jossa pysäköintialuetta on osoitettu MTK Luvia ry:n vuokraamalle alueelle. Yhdistys haluaa myös pitää kiinni mahdollisuudesta tehdä alueelle vielä neljäs satama-allas.

Luonnosvaiheessa kaava sai myös julkisuutta. Esimerkiksi Satakunnan Kansa-lehdessä julkaistiin sivun artikkeli kaavahankkeesta.

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen palautteen jälkeen Laitakarin yhteisalueen osakaskunnan edustajisto on 14.9.2020 päättänyt, että kaavaehdotus laaditaan ns hotellivaihtoehdosta kehitetyllä luonnoksella, joka nimettiin ”Laitakarin matkailun kehittämismalliksi”. Kaavaehdotus on laadittu ko. päätöksen mukaisesti.

Ehdotusvaiheessa on järjestetty myös kehitettyä kaavaluonnosta käsittelevä viranomaisten työneuvottelu 20.10.2020.

Konsultti on valmistellut asemakaavaehdotuksen huomioiden osakaskunnan edustajiston päätöksen sekä luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet ja viranomaisneuvottelussa esille tulleet asiat. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi ja nähtävänäolosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdessä sekä kunnan verkkosivuilla. Ehdotusvaiheen nähtävänäolon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka toimitetaan asianosaisille ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella tehdään myös tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen (MRL 65 §, MRA 19 §, 287 §).

Ehdotusvaiheessa on laadittu myös aluetta koskevan rantayleiskaavan muutosehdotus, jonka vireilletulo- ja hyväksymisprosessi on aloitettu. Eurajoen kunnanhallitus on 8.12.2020 päättänyt, että yleiskaavamuutokseen ryhdytään. Vireilletulo ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä 16.12.2020-5.1.2021.. Rantayleiskaavan hyväksyminen tapahtuu samassa valtuustossa, kun ranta-asemakaavan muutoksen hyväksyminen.

Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Asemakaavaehdotuksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Vireilletulovaiheessa on järjestetty MRL:n mukainen viranomaisneuvottelu 24.9.2019. Lisäksi 20.10.2020 on järjestetty työneuvottelu viranomaisten kesken. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta. Viranomaisilta on myös prosessin eri vaiheissa saatu kirjallista palautetta. ELY-keskuksen liikennevastualueen ja heidän konsulttinsa kanssa on varmistettu, että suunniteltu kevyen liikenteen väylä sopii kaavassa varattavalle tiealueelle.

Hyväksymisen jälkeen asemakaavamuutos saatetaan viranomaisille tiedoksi.

4.3.4. Tavoiteaikataulu

VIREILLETULOVAIHE, touko-kesäkuu 2019.

- Eurajoen kunnanhallituksen päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä 18.6.2019.
- Yleisötilaisuus Luvian Tasalassa 12.6.2019.
- Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta, sanomalehdet ja www.eurajoki.fi.
- Asemakaavan OAS nähtävillä 25.6.-25.7.2019.

LUONNOSVAIHE

- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävilläolosta 17.6.2020.
- Luonnokset selostuksineen nähtävillä 15.6.-2.8.2020

EHDOTUSVAIHE, elokuu 2020-alkuvuosi 2021.

- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kunnanhallituksen päätös nähtävilläolosta
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 30 vrk
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi

HYVÄKSYMISVAIHE, maaliskuu-huhtikuu 2021.

- Mahdollisten muutosten teko palautteen pohjalta
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kunnanvaltuusto

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Laitakarin alueen kehittyminen maakunnallisena virkistys- ja matkailualueena seuraavan 20-30 vuoden ajan ja mahdollistaa alueelle edellytykset nousta valtakunnalliseksi matkailukohteeksi. Tavoitteena on myös toteuttaa samanaikaisesti käsittelyssä olevaa Luvian rantaosayleiskaavan muutos asemakaavatasolla.

Asemakaavan muutoksen yksityiskohtaisia tavoitteita ovat:

- Turvata Laitakarin alueella toimivien yhteisöjen toiminnan kehittäminen seuraavan 20-30 vuoden aikana

- mahdollistaa Eurajoen kunnan uimaranta- ja virkistysalueen toimintojen kehitys
- Mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentaminen alueelle laaditun suunnitelman mukaisesti
- mahdollistaa alueen venesatamien laajentaminen
- mahdollistaa alueen kehittyminen varaamalla niemen kärkeen alue matkailupalveluiden rakentamiselle. Rakentamisen määrää ja sijoitusta on tutkittu yleiskaavan yhteydessä
- osoittaa kulttuurihistoriallisessa selvityksessä esitetyt suojelurakennukset ja muinaismuistot suojelualueina
- mahdollistaa yksityiskäytössä olevien asuinrakennusten säilyminen ja alueiden kehittäminen

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Laitakarin alueen ranta-asemakaavaa ei ole laadittu ensisijaisesti loma-asutuksen ohjaamiseksi. Alueen käyttötarkoitus on jo voimassaolevassa yleiskaavassa samoin kuin ranta-asemakaavassa ensisijaisesti matkailukäyttö, liiketoiminta ja venesatama-alue. Voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole laadittu Laitakarin osalta samanlaista mitoitusta, kuin muulla ranta-alueella, jossa kaavan ensisijainen tarkoitus on loma-asutuksen ohjaaminen sekä vapaiden ranta-alueiden osoittaminen.

Tässä ranta-asemakaavan muutoksessa kuten ei myöskään samanaikaisesti käsittelyyn tulevassa yleiskaavan muutoksessa ei tehdä Laitakarin alueelle loma-asutuksen mitoitusta, koska alue osoitetaan pääasiassa muuhun käyttöön maakuntakaavan mukaisesti. Alueen rakennusoikeudet kuitenkin lisääntyvät ja erälle toiminnoille, mm venesatamille, osoitetaan lisäalueita.

Rakennusoikeudet muuttuvat verrattuna voimassa olevaan ranta-asemakaavaan. Seuraavassa vertailu voimassa olevan kaavan ja nyt käsittelyssä olevan kaavan välillä:

	Vanha kaava k-m ²	Uusi kaava k-m ²
AO	610	890
ARM	0	440

RA	200	0
RM	2 050	12 850
LV	300	420
VL	0	20
YHTEENSÄ	3 160	14 620

5.1.2. Palvelut

Ranta-asemakaavan muutos antaa valtavat mahdollisuudet kaavoitettavan alueen palveluiden kehittymiseen. Alueen nykyisille toimijoille on mahdollistettu toimintojen kehittäminen ja myös uudenlaisten palveluiden tuominen vuokra-alueille.

Tärkein palveluiden kehittämisalue on niemen kärjen tuntumaan osoitettu matkailutoimintojen alue, jolle voidaan sijoittaa myös aivan uusia, maakunnallista tai jopa valtakunnallista tasoa olevia matkailupalveluita. Yleiskaavan perusteluissa on mainittu esimerkkinä Selkämeren kansallispuiston opastuskeskus tai joku muu vastaavan suuruinen matkailuinvestointi. Mikäli alueelle ei lähivuosina saada yhtä isoa palvelupistettä, voidaan sille rakentaa useita pienempiä palvelurakennuksia.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueena (AO) on ranta-asemakaavassa osoitettu kolmen vakituksessa asuinkäytössä olevan vanhan rakennuspaikan alueet. Niemen kärjessä sijaitseva Kumpelin tila sekä uimarannan kaakkoispuolella sijaitsevat kaksi tilaa on merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Kaikille asuinkäytössä oleville tiloille on osoitettu pieni lisärakennusoikeus.

Asuinrakennusten sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena (ARM) on osoitettu Loukon tilan alue. Tilalla harjoitetaan nykyisinkin molempia toimintoja. Siellä asutaan ja toisaalta sieltä käsin hoidetaan lähialueella sijaitsevan lomakylän toimintoja.

Alueelle mahdollistetaan toisen päärakennuksen rakentaminen, jolloin matkailukäytössä olevien tilojen määrä alueella lisääntyy.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena (RM) on varattu yhteisalueen huvila-alue, tanssilavan alue sekä tien eteläpuolen alue, jolla sijaitsevat mm Eurajoen kunnan saunarakennus, ravintolat ja tapahtumakenttä. Lisäksi niemen kärjessä olevan matkailutoimintojen alueen pinta-alaa ja erityisesti rakennusoikeutta on suurennettu.

Matkailutoimintojen alueen kehittäminen tulevaisuudessa on eräs Eurajoen kunnan tärkeimpiä matkailun ja kuntalaisten virkistyspalvelujen kehittämisalue. Kaavassa on varattu sen tavoitteiden mukaisesti mahdollisuus nykyisten palvelujen laajentamiseen ja myös uusien palvelujen sijoittumiseen alueelle.

Niemen kärjen matkailualueelle tavoitellaan merkittävää matkailurakentamista. Rakennushankkeena voi olla esimerkiksi Selkämeren kansallispuiston opastuskeskus tai muu laaja matkailuhanke. Toisena vaihtoehtona on hotellityyppisen majoituksen rakentuminen alueelle. On myös mahdollista, että alueelle ei tule yhtään suurta rakennushanketta, vaan sille rakennetaan useampia pienempiä rakennuksia. Erityisesti tällöin on rakentamisen kokonaissuunnitelmalla suuri rooli ennen hankkeiden rakentamista.

Suuren uuden rakennusmassan sijoittamista kärjen alueelle on tutkittu samanaikaisesti käsittelyssä olevassa yleiskaavan muutoksessa havainnollistamalla sitä ja tarkastelemalla aluetta mereltä päin. Asiaa on selvitetty myös tämän kaavaselostuksen kohdassa 5.3.

Erillispientalojen korttelialueiden pinta-ala on 1,0014 ha ja rakennusoikeus yhteensä 890 k-m².

Asuinrakennusten sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen pinta-ala on 0,4623 ha ja rakennusoikeus 440 k-m².

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 4,5804 ha ja rakennusoikeus 12.850 k-m².

5.2.2. Virkistysalueet

Virkistysalueina on varattu Leppäkarin saari sekä uimaranta-alue. Lisäksi kaavassa on kaksi pienempää suojavirkistysaluetta.

Uimaranta-alueena on osoitettu nykyisinkin käytössä oleva kunnan yleinen uimaranta. Sille on myös varattu mahdollisuus leikkikentän rakentamiseen

Leppäkarin saari on varattu kokonaan virkistysalueena. Hyvin pitkän tähtäyksen suunnitelmana on rakentaa saarelle kulkuyhteys mantereelta. Tämä edellyttää laivaväylän siirtämistä Leppäkarin eteläpuolelle. Väylän siirrosta on tehty alustavia tutkimuksia ja neuvoteltu Väyläviraston kanssa.

Leppäkarin saaren pohjoisrannalla on varaus ”merimerkkiä” varten. Paikalle voidaan rakentaa pooki-tyyppinen merimerkkinä toimiva rakennus. Rakennus voidaan myös ottaa toiminnalliseen käyttöön, jos kulkuyhteys saareen rakennetaan väylän siirron jälkeen. Rakennus voi olla esimerkiksi ekumeeninen hiljentymistila tai alueen historiaa esittelevä tila.

Jos laivaväylä saadaan siirrettyä Leppäkarin eteläpuolelle, voidaan saareen rakentaa jalankulkuyhteys. Käytännössä se tarkoittaisi aallonmurtajien jatkamista limittäin ja kevyen sillan rakentamista aallonmurtajien väliin. Tästä hankkeesta ei ole vielä edes alustavia suunnitelmia. Mikäli hankkeeseen ryhdytään, vaatii se em. laivaväylän siirron lisäksi yksityiskohtaiset suunnitelmat ja luvat.

Virkistysalueiden pinta-ala on 1,104 ha ja rakennusoikeus 20 k-m².

5.2.3. Liikennealueet

Pysäköintialueena (Liikennealue) on osoitettu niemen kärjen matkailutoimintojen alueen käyttöön uusi pysäköintialue. Uuden pysäköintialueen rakentaminen vaatii alueella olevan vuokrasopimuksen uusimisen ja korvaavien venepaikkojen rakentamisen laajennetulle venevalkama-alueelle.

Alueen päätie on Laitakarintie, joka nykyisin on valtion omistuksessa oleva paikallistie. Valtio omistaa myös tien päässä olevan laivalaiturin alueen. Ranta-asemakaavassa nämä alueet on osoitettu kaavatienä. Tarkoitus on, että valtio luovuttaisi alueet Eurajoen kunnalle.

Laitakarin paikallistien varteen rakennetaan lähivuosina kevyen liikenteen väylä Luodonkylästä laivalaiturille saakka. Väylän suunnittelu on käynnissä. Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnassa on otettu huomioon kevyen liikenteen väylän aluetarpeet. ELY-keskuksen liikennevastuualueen ja väylää suunnittelevan konsultin kanssa on varmistettu, että kevyen liikenteen väylä sopii kaavassa tiealueeksi varatulle alueelle.

Venesatama-alueina on varattu käytössä olevat venesatama-alueet. Niiden pinta-alaa on laajennettu, jotta satamaa saadaan laajennettua. Laajennus tapahtuu ponttoonilaitureita rakentamalla.

Merkittävin venesatama-alueen laajennus on aallonmurtajan ja Leppäkarin välisen alueen varaaminen venesatama-alueena. Alueen läpi kulkee nykyisin laivaväylä ja kaavassa onkin ko alue osoitettu laivaväylänä, joka voidaan rakentaa venesatamaksi vasta, kun laivaväylä on siirretty toiseen paikkaan. Suunnitelmana on siirtää laivaväylä Leppäkarin eteläpuolelle. Samalla voidaan mahdollisesti rakentaa kevyt silta aallonmurtajalta Leppäkariin. Molemmat näistä hankkeista vaativat omat viranomaisprosessinsa.

Pysäköintialueiden pinta-ala on 0,5811 ha.

Venesatama-alueiden pinta-ala on 8,6101 ha ja rakennusoikeus 420 k-m².

Kaavateiden pinta-ala on 1,4348 ha.

5.2.4. Vesialueet

Vesialueena on osoitettu Laitakarin yhteisalueeseen, sen omistamaan tilaan 442-404-1-251 sekä tilaan 442-404-3-32 kuuluvat vesialueet.

Vesialueiden pinta-ala on yhteensä 13,4209 ha.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnitellun rakentamisen vaikutuksia maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja luontoon sekä ympäristöön on selvitetty tarkemmin samanaikaisesti käsittelyssä olevassa Luvian rantaosayleiskaavan muutosehdotuksessa. Osayleiskaavassa on todettu, että kaavan ainoa merkittävä vaikutus rakennettuun ympäristöön on niemen kärkeen varattu merkittävä rakennusoikeus. Sen soveltumista maisemaan on tutkittu osayleiskaavassa. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan ovat selvityksen mukaan pienet.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Myös kaavan vaikutuksia luontoon ja ympäristöön sekä lähialueisiin on tutkittu tarkemmin osayleiskaavassa. Kaavalla ei ole todettu olevan merkittäviä vaikutuksia luontoon ja ympäristöön tai lähialueisiin.

5.4. Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5. Nimistö

Ranta-asemakaavan teille on kaavassa esitetty nimet, Laitakarintie, Kumpelintie ja Pökäntie. Nimistö vastaa alueiden käytössä olevia nimiä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu erityisiä ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen toteuttamisesta vastaa Laitakarin yhteisalueen hallinto sekä suoraan että yhteistyökumppaneidensa ja vuokralaistensa kautta.

Yksityisten kiinteistöjen osalta kaavan toteuttamisesta vastaavat kiinteistöjen omistajat.

Eurajoen kunta / Väylävirasto vastaa kevyen liikenteen väylän ja viemärin rakentamisesta alueelle.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Eurajoen kunnan tekninen toimiala.

Porissa 13.5.2020/12.1.2021.

Kari Hannus
Diplomi-insinööri