

EURAJOEN KUNTA

LUVIAN RANTA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

ANTESKERI JA KRÄNSKERI

Ehdotusvaihe

Rantayleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee 8.6.2022/ 6.10.2022 päivättyä rantayleiskaavakarttaa.

Rantayleiskaavan muutos on laadittu MRL 42 §:n mukaiseksi oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi.

JOHDANTO

Luvian ranta-alueille on laadittu Luvian rantayleiskaava, jonka Luvian kunnanvaltuusto on hyväksynyt 4.2.2004 (§§ 7) / 11.6.2008 (§ 51).

Rantayleiskaavan muutosalueet sijaitsevat Hyviluodon saaren Anteskerin alueella saaren koillisrannalla ja toisaalta Aspiskerin Kränskerin niemen eteläosassa.. Kaavamuutosalueet on esitetty alla kuvassa 1



Kuva 1: Kaava-alueiden sijainti.

Tämän rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteena on siirtää yksi loma-asunnon rakennuspaikka Hyviluodosta Anteskerin-Kuuskarin ranta-asemakaava-alueelta

Aspiskerin Kränskeriin. Osayleiskaavamuutoksen kanssa on samanaikaisesti käsittelyssä Anteskerin-Kuuskarin ranta-asemakaavan muutos, jolla yksi loma-asunnon tontti poistetaan ranta-asemakaavasta.


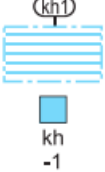
1. PERUSTIEDOT

1.1 Maakuntakaavoitus

Satakunnan maakuntakaavassa (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat kaavamerkinnot ja -määräykset:

Aspiskerin Kränskerin alue sijaitsee kaavan ns. valkoisella alueella. Lisäksi se kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (**kh2**) Luvian sisäsaariston kalastustorpat (442026), Suunnittelualueella ei kuitenkaan sijaitse kalastustorppia.

Hyviluodon Anteskerin alue sijaitsee maakuntakaavan kh-1 -alueella. Alueelle on annettu seuraava suunnittelumääräys:

	<p>VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE</p> <p>Merkinällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueeseen sisältyvät rakennetut kulttuuriympäristöt ja niihin kuuluvat merkittävät rakennusperintökohteet on osoitettu kaavaselostuksen liiteosassa B2 karttateknisistä ja mittakaavallisista syistä.</p>	<p>Suunnittelumääräys</p> <p><i>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.</i></p> <p><i>Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.</i></p>
	<p>VALTAKUNNALLISESTI MERKITÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ</p> <p>Merkinällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Alueeseen sisältyvät rakennetut kulttuuriympäristöt ja niihin kuuluvat merkittävät rakennusperintökohteet on osoitettu kaavaselostuksen liiteosassa B karttateknisistä ja mittakaavallisista syistä.</p>	<p><i>Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.</i></p>


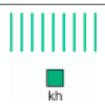
Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019.

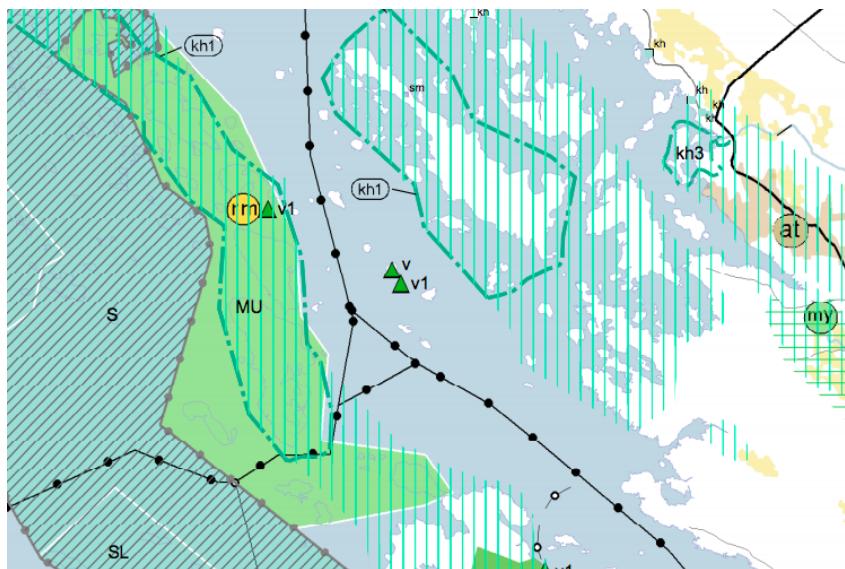
Satakunnan vaihemaakuntakaavan tultua lainvoimaiseksi on Satakunnan maakuntakaavan kulttuuriympäristöjä koskevat merkinnät kumottu.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on tullut lainvoimaiseksi 20.9.2019. Maakuntakaavassa alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

Aspiskerin Kränskerin alue sijaitsee kaavan ns. valkoisella alueella. Lisäksi se kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (**kh2**) Luvian sisäsaariston kalastustorpat (442026), Suunnittelualueella ei kuitenkaan sijaitse kalastustorppia.

Hyviluodon Anteskerin alue sijaitsee maakuntakaavan kh-1 -alueella. Alueelle on annettu seuraava suunnittelumääräys:

 <p>kh -1</p>	<p>VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ</p> <p>Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.</p> <p>Karttateknisistä syistä kaavakartassa on esitetty keskusta-alueiden kulttuuriympäristöt mittakaavassa 1:20 000.</p>	<p><i>Suunnittelumääräys</i></p> <p><i>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuudet, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.</i></p> <p><i>Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.</i></p>
 <p>kh</p>	<p>MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ</p> <p>Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.</p> <p>Karttateknisistä syistä kaavakartassa on esitetty keskusta-alueiden kulttuuriympäristöt mittakaavassa 1:20 000.</p>	<p><i>Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.</i></p>



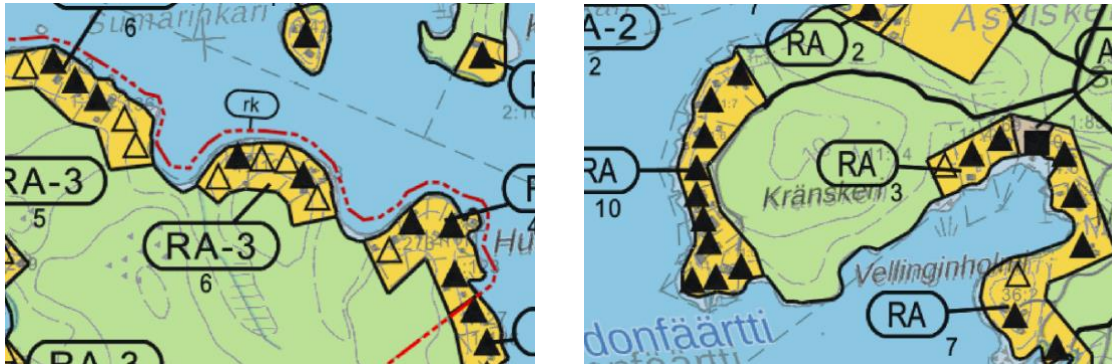
Kuva 2: Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2. Yleiskaavoitus

Alueilla on voimassa Luvian rantayleiskaava.

Hyviluodon Anteskerin kaava-alue on yleiskaavassa merkitty RA-3 – merkinnällä eli loma-asunnon korttelialueena, jonka rakennusoikeus määräytyy ranta-asemakaavan mukaan.

Aspiskerin Kränskerin kaava-alue on yleiskaavassa pääosin maa- ja metsätalousaluetta. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu RA – kortteli, jolla on rakennusoikeus kahteen olemassa olevaan ja yhteen uuteen loma-asuntoon.



Kuva 3: Ote Luvian rantayleiskaavasta.

1.3. Asemakaavoitus

Anteskerin alueella on voimassa Anteskerin-Kuuskarin ranta-asemakaava (hyväksytty Luvian kunnanvaltuustossa 14.11.1988, lääninhallitus vahvistanut 6.4.1990). Kaava-alue on osoitettu Loma-asuntojen korttelialueeksi (**RA**). Muutettava alue muodostaa kaavassa korttelin 3, jolle kaavan mukaan saa rakentaa 6 loma-asuntoa.

Ranta-asemakaavan kaavamääräys:

RA	<p>Loma-asuntoalue.</p> <p>Alueelle saa rakentaa kullekin rakennusalalle yhden yksikerroksisen kerrosaltaan enintään 80 m² loma-asunnon sekä yhden edellisen yhteydessä olevan tai erillisen yksikerroksisen kerrosaltaan enintään 20 m² saunan. Lisäksi yhden yksikerroksisen huolto- ja varistorakennuksen enintään 20 m².</p>
-----------	---



Kuva 4: Ote Anteskerin-Kuuskarin rantakaavasta.

1.4. Rakennusjärjestys

Eurajoen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 6.3.2017 ja se on tullut voimaan 20.4.2017.

1.5. Rakennuskiellot

Suunnittelualueelle ei kohdistu rakennuskielloja.

1.6. Päätökset ja suunnitelmat

Yleiskaavan muutos on lähtenyt liikkeelle tilojen 442-409-1-254 ja 442-401-11-14 omistajien aloitteesta. Maanomistajat ovat sopineet keskenään rakennusoikeuden siirrosta Anteskerista Kränskeriin. Jotta rakennusoikeus saadaan asianmukaisesti siirrettyä kohteesta toisen, on päädytty laatimaan samanaikaisesti rantayleiskaavan muutosehdotus, jossa yhden tontin rakennusoikeus on siirretty Anteskerin alueelta Kränskeriin ja toisaalta Anteskerin-Kuuskarin ranta-asemakaavan muutos, jossa korttelin 3 yhden tontin alue muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta.

1.7. Pohjakartta

Yleiskaavan pohjakarttana on Maanmittauslaitoksen maastokartta mittakaavassa 1:10 000.

1.8. Kantakiinteistöt, kiinteistöjako ja maanomistus

Kaavan muutos koskee kahta kiinteistöä, jotka ovat yksityisomistuksessa. Kiinteistöjen omistajat ovat tehneet keskenään sopimuksen rakennusoikeuden siirrosta.

Kantakiinteistöt on esitetty Luvian rantayleiskaavan liitetiedoissa. Koska kokonaismoitus ei muutu, ei kantakiinteistöjä ole tarpeen selvittää enempää.

Kaavan muutoksen rakennusoikeuden mitoitus perustuu aluetta koskevan Luvian rantayleiskaavan mitoitukseen. Kaavan muutos tehdään nykyinen kiinteistöjaotus huomioiden.

Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 442-409-1-254 ja 442-401-11-14 sekä kaavateknisistä syistä myös muutamia naapuritontteja.

2 PERUSSELVITYKSET

2.1. Luontoselvitys

Yleiskaavan muutosalueelle ei ole laadittu luontoselvitystä. Anteskerin poistettavan tontin alue muuttuu maa- ja metsätalousalueeksi ja Kränskerin alue on rakennetun loma-asuntoalueen keskellä sijaitseva maa- ja metsätalousalue, joka on metsätalouskäytössä.

2.2. Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö

Anteskerin muutosalue käsittää kolme rakennettua loma-asunnon tonttia ja kolme rakentamatonta loma-asunnon tonttia, joista siis yksi muutetaan tässä muutoksessa maa- ja metsätalousalueeksi.

Kränskerin alue on osa Aspiskerin rakennettua loma-asuntoaluetta. Loma-asunnot on rakennettu pääosin 1960- ja 1970-luvuilla.

Muutosalueilla ei ole suojeltavia tai rakennushistoriallisesti merkittäviä rakennuksia. Hyviluoto kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja molemmat suunnittelualueet lisäksi maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Molempiin kohteisiin kohdistuvat maakuntakaavassa edellä kohdassa 1.2 Maakunta-kaavoitus mainitut suunnittelumääräykset.

Valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä on kuvattu Rakennetun kulttuuriympäristön palvelussa (RKY) seuraavasti:

Luvian rikkonaisessa, useista saarista ja luodoista muodostuvassa ulko- ja sisäsaaristossa on säilynyt arvokkaita kalastuselinkeinoon liittyviä entisiä kalastustiloja ja kalastajakulttuurista kertovaa rakennuskantaa, vaikka ympäristö ja elinkeinot ovatkin muuttuneet.

Yksittäisten kalastustilojen ja -torppien lisäksi saaristossa on myöhempää huvila-asutusta. Kalastustilojen sijoittelu poikkeaa myöhemmästä rakentamisesta. Kalastustilat ovat sijoittuneet selkeästi erilleen, usein omille saarilleen ja rakennuspaikaksi on valikoitunut saaren suojaisa paikka.

Kohde jakautuu kahteen alueeseen, laajaan ulkosaaristoon ja suppeampaan sisäsaaristoon. Ulkosaaristossa saariketjun muodostavat Pastuskerin, Kuiskerin, Kinaskerin, Parskerin, Pirskerin ja Etelän-Pirskerin saaret.

Ehyitä ja säilyneitä pihapiirejä ovat Pastuskerin Takholmin kalastustila (päärake nnus 1832). Kuiskerin eteläpuolella olevan Väipäreenkarin kalastustorpan päärakennus on valmistunut 1883. Kinaskerin itärannalla olevan kalastustilan rakennuskanta on 1900-luvun alkupuolelta. Vanhempaa asutusta edustaa Pohjan Pirskerin entinen luotsitalo, jonka päärakennuksen ensimmäinen vaihe on valmistunut 1786. Etelän-Pirskerissä on neljä 1800-luvun alkupuolella perustettua kalastustilaa. Saaren pohjoispäässä ovat Haapaniemi (päärakennus 1925) ja Saaristo (1800-luvulta), joiden yhteydessä on säilynyt myös pieni peltoalue. Saaren eteläosassa, Ulko-Rounoorissa, on kaksi kalastustilaa, joiden päärakennukset on rakennettu 1850 ja 1890.

Sisäsaaristossa Hyviluodon saarella on kolme vanhaa kalastustilaa. Saaren itärannalla olevan Hyviluodon 1700-luvulla perustetun torpan rakennuskanta on säilynyt tiiviinä kokonaisuutena. Päärakennus on 1800-luvun puolivälistä. Takskerin kalastustilan neliöpihan asuinrakennuksen ulkoasu on 1920-luvulta. Anteskerin kalastustilan päärakennus on 1910-luvulta. Sen pihapiirissä on muinaisjäänöksiksi luettuja historiallisen ajan kiviröykkiöitä.

Historia

Luvian saariston muodostuminen ja asutus liittyy länsirannikolla esiintyvään maankohoamisilmiöön. Varhaiskeskiajalla veden pinta oli noin kuusi metriä korkeammalla kuin nykyisin. Tällöin nykyinen Lankoorin niemimaa muodostui vielä neljästä luodosta. Luvian saaristo muodostui vähitellen asutuskelpoiseksi. Ensimmäiset kalastustilat tai -torpat perustettiin 1700-luvun loppupuolella. Varsinainen asuttaminen tapahtui 1800-luvun aikana. Maannousun lisäksi vaikutti asukasluvun kasvu ja maanjakoprosessien käynnistyminen 1700-luvun loppupuolella. Saarten keskeinen elinkeino oli kalastus, mutta asuinpaikat valittiin suojaisan aseman lisäksi paikoista, joissa oli mahdollisuus pienimuotoiseen viljelyyn tai laitumiin. Harva asutus muodostui yksittäisistä kalastustiloista ja torpista. Ensimmäisiä asuinpaikkoja 1700-luvulla olivat Hyviluodon ja Säpin saarien kalastustorpat sekä Pohjan Pirskerin luotsitalo.

Kalastuksen lisäksi rannikolla ja saaristossa harjoitettiin laivanrakennusta. Ulkosaariston pohjoisosassa olevasta Klopan saaresta kerättiin katukiviä ja louhittiin kiveä Poriin 1900-luvun alkupuolella. Varhaisimmat huvilat rakennettiin 1800-luvun loppupuolella ja 1900-luvun alkupuolella yleensä mantereen puolelle mm. Lankooriin.

Sotien jälkeen elinkeinoissa ja asutuksessa tapahtui suuria muutoksia. Kalastuksen rinnalle tuli rannikolla turkistarhaus ja saariston kalastustilat alkoivat autioitua, varsinainen autioituminen tapahtui 1960- ja 70-luvuilla. Kinnaskerissa kalastustilan käyttäjäksi tuli merivartiosto 1961. Osa kalastustiloista ja saarista on muuttui 1900-luvun loppupuolella vapaa-ajan asunnoiksi ja kesämökkiteiksi.

Ulkosaariston länsipuolella oleva pienten saarien ja luotojen ryhmä on määritetty Natura-alueeksi.

Luvian saariston kalastajatorppien aluetta on Satakunnan museon tiedostoissa kuvattu seuraavasti:

Luvian saaristo on muodostanut laajan asuinyhteisön. Sekä ympäristö että elinkeinot ovat monella tavalla muuttuneet perinteisestä. Saaristolaistiloilla alettiin kalastuksen rinnalla harjoittaa turkistarhausta heti sotien jälkeen.

Säilyneitä vanhoja pihapiirejä ovat mm. Koivukari Kuttiskon tien varrella, Hyviluoto samannimisen saaren itärannalla ja Takskeri saman saaren lounaisrannalla.

Käyttämättöminä ja osin rappeutuneina ovat Kaunismaa Kolmihaarassa (asuinrakennus vuodelta 1878) ja Anderskeri, joka sijaitsee maisemallisesti komealla paikalla Anteskerin niemellä.

Useat sisäsaariston saaret on liitetty tieyhteyksin mantereeseen. Etenkin näissä saarissa ovat toiminnot muuttuneet ja rakennuksia uusittu. Esim. Välikarissa on turkistarha ja päärakennus 1920-luvulta, Aspiskerin talojen rakennuksia on muutettu ja alueella on turkistarhoja ja kesämökkejä. Maanpäännökan pihapiirissä on 1940-luvun rakennus, Kolmihaarassa uusi päärakennus, saman saaren Luotolassa uudehko omakotitalo vanhan rakennusryhmän vieressä, Papinluodossa sodan jälkeen rakennettu päärakennus ja Huhtmaassa muutettuja rakennuksia ja uudisrakennuksia.

2.3. Muinaismuistot

Alueella ei ole muinaismuistoja.

3. VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

Kaava-alueilla ei ole vakituista asutusta eikä työpaikkoja.

4. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

4.1. Kokonaisrakenne ja maankäyttö

Anteskerin kaava-alue sijaitsee saariston keskivyöhykkeen isossa saarella Hyviluodossa. Maa- ja metsätalousalueeksi muutettava tontti sijaitsee korttelin 3 eteläisimpänä tonttina. Korttelissa kolme on tällä hetkellä kolme rakennettua tonttia ja poistettavan tontin lisäksi kaksi muuta rakentamatonta tonttia. Pääosa Hyviluodon saaresta on maa- ja metsätalousaluetta.

Poistettava tontti sijaitsee korttelin laidalla ja sen poistaminen merkitsee paitsi rakennuspaineen vähenemistä saarella myös yhtenäisen vapaa-alueen laajenemista.

Kränskerin alue sijaitsee rakennettujen loma-asuntoalueidenvälissä ja käsittää maa- ja metsätalousaluetta sekä loma-asuntojen korttelin, jossa ennen muutosta sijaitsee kaksi

rakennettua loma-asuntoa ja yksi rakentamaton loma-asunnon varaus. Rakentamattoman tontin varaus kuuluu tilaan 442-401-11-14 eli kaavamuutoksen hakijoille.

4.2. Palvelut

Kaava-alueilla ei ole palveluita. Ne tukeutuvat Luvian taajaman palveluihin.

4.3. Yhdyskuntatekninen huolto

Kränskerin alue on sähköverkon sekä vesijohtoverkon piirissä.

Anteskerin alue on sähköverkon piirissä.

4.4. Liikenne

Kränskerin kaava-alue sijaitsee olemassa olevien teiden piirissä. Alueelle johtaa hyväkuntoinen yksityistie.

Anteskerin alueelle liikennöidään veneellä.

5 LUONNONYMPÄRISTÖ

Luvian meren rannikolle ja saaristolle ovat luonteenomaisia jääkauden aikaisten jään liikkeiden ja sulamisvesien muovaamat kaakko-luode-suuntaiset muodot, niemet, lahdet ja saaret. Maan kohoaminen muokkaa rantoja voimakkaasti. Aivan rantavyöhyke on yleensä hyvin karu ja kivikkoinen. Hiekkarannat ovat harvinaisuuksia. Toisaalta myös kalliota löytyy vain paikoin.

Rantavyöhykkeeltä sisämaahan päin alkaa maaperästä ja kosteusolosuhteista riippuen joko lehtomainen vyöhyke tai suoraan kangasmainen metsä.

Alueella tehdyissä aikaisemmissa selvityksissä (Pirkanmaan Ympäristösuunnittelu OY 1996, Jutila 1997, Satakuntaliiton luonnonsuojeluselitys 1995-1998) aluetta kuvataan yleispiirteitään maankohoamisalueen rannikkoalueeksi, jonka maalaji on hyvin vettä läpäisevää hiekkakivimoreenia. Oman leimansa maaperään antaa kallioperän oliviinidiabaasi (GTK 2018), jota esiintyy maaperässä myös rapautuneena morona. Oliivinidiabaasi on kivilajina maan happamuutta vähentävää ja maaperän ravinteisuutta lisäävää, mikä näkyy vaikutukseltaan kauttaaltaan alueen kasvillisuutta rehevöittävä.

Hyviluodon Anteskerin alueen luonto on tyypillistä välisaariston luontoa. Hyviluodon saari on kokonaan metsäinen saari. Luvian saaristolle on ollut menneinä aikoina tyypillistä kalastustila-asutus. Saarilla on sijainnut asutuksen lisäksi pieniä peltotilkkuja, jotka nykyisin ovat joko niittyjä tai ovat metsittyneet. Anteskerin alue on saanut nimensäkin Anteskerin (Andeskeri) kalastustorpasta, joka sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä kaava-alueesta luoteeseen. Myös Hyviluodon etelärannalla on ollut kalastajatila-asutusta, joka nykyisin on muuttunut loma-asutukseksi.

Hyviluodon saaren rannat on suurelta osin kaavoitettu loma-asutukseen ranta-asemakaavoilla ennen rantayleiskaavan valmistumista. Hyviluodossa on tehty kaavamuutoksia, joilla rakennusoikeutta on siirretty mantereelle ja myös kaavamuutos, jolla tontteja on yhdistetty.

Kränskerin alue on tyypillistä Luvian sisäsaaristoa. Aspiskeriin rakennettiin tieyhteys 1960-luvun alkupuolella. 1960- ja 1970-luvuilla Aspiskeriin rakennettiin tieyhteyden seurauksena huomattava määrä loma-asuntoja.

Kränskerin muutosalue on osittain maa- ja metsätalousaluetta, osittain loma-asuntoaluetta. Ranta-alueella on vanhempaa puustoa mutta alueen sisäosa on taimikkovaiheessa olevaa metsää. Metsämaan pohja on rehevää ja taimikko on hyvässä kasvussa ja sitä on hoidettu asianmukaisesti. Ranta on syvä ja hyvin loma-asutukseen soveltuva. Metsä ulottuu lähes rantaviivaan saakka.

6 TAVOITTEET

6.1. Mitoitus ja yksityiskohtaiset tavoitteet

6.1.1. Mitoitus

Kaavamuutoksen mitoitus perustuu alueella voimassa olevan Luvian rantayleiskaavan mitoitukseen.

Rakentamisen määrä ei muutu, koska kaavalla vain siirretään yhden loma-asunnon rakennusoikeus Hyviluodon Anteskerista Aspiskerin Kränskeriin.. Rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 120 k-m², koska Anteskerin-Kuuskarin ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 120 km² tonttia kohden ja Luvian rantayleiskaavan mukainen rakennusoikeus on 140 k-m². Näin ollen Anteskerin tonttien yhteinen rakennusoikeus on 700 k-m² (-20 k-m²) ja Kränskerin tonttien yhteinen rakennusoikeus 280 k-m² (+ 140 k-m²).. Rakennusoikeus siis kasvaa 120 k-m² ottaen huomioon olemassa olevan ranta-asemakaavan mutta jos huomioon otetaan vain rantayleiskaava, ei rakennusoikeus muutu.

6.1.2. Tavoitteet

Osayleiskaavan muutoksen tavoitteena on siirtää yhden loma-asunnon (Anteskerin-Kuuskarin ranta-asemakaavan korttelin 3 tontti 6) rakennusoikeus ranta-asemakaava-alueelta Kränskeriin.

Rantayleiskaavan muutoksen kanssa samanaikaisesti on laadittu ranta-asemakaavan muutos Anteskerin-Kuuskarin muutosalueelle. Ranta-asemakaavan muutoksessa loma-asunnon tontti muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta.

Tavoitteena on siis siirtää rakennusoikeus välisaaristosta herkkää rannikon rakennetulle loma-asuntoalueelle.

7 RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

7.1. Yleisperustelu ja -kuvaus

Rantayleiskaavan muutoksella ja siihen liittyvällä ranta-asemakaavan muutoksella siirretään yksi loma-asunnon tontti välisaaristossa sijaitsevasta Hyviluodon saaresta sisäsaariston tieyhteydellä varustettuun Aspiskerin Kränskeriin olemassa olevan loma-asuntoalueen viereen. Samalla tilan 442-401-11-14 omistajien alueella oleva yhden rakentamattoman loma-asunnon tontti siirretään muodostettavan uuden rakennuspaikan viereen. Tämä ei vaikuta vapaa-alueen määrään, koska sekä uudessa että voimassa olevassa yleiskaavassa kyseessä on saman vapaa-alueen vieressä oleva tontti.

Kaavamuutos on laadittu muutettavan rantayleiskaavan kaavamerkintöjen, -määräysten ja mitoitusnormien pohjalta.

Vapaan rannan määrä ei muutu mutta vapaan rantaviivan osuus siirtyy saareen ja toisaalta vapaan rantaviivan sijainti Kränskerissä muuttuu hieman.

Kaavan mukaisille rakennuspaikoille on tieyhteys. Alueella on sähkö ja vesijohto.

7.2. Maanomistus

Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 442-409-1-254 ja 442-401-11-14. Kaavateknisistä syistä mukaan on otettu myös ko tiloille kuulumattomia loma-asunnon tontteja.

Kaavan muutoksella ei ole vaikutusta naapurikiinteistöjen viihtyisyyteen. Anteskerin alueella naapurien tilanne paranee, kun yhden loma-asunnon rakennusoikeus poistuu. Kränskerissä tontit sijoitetaan niin, etteivät ne häiritse naapurissa olevaa loma-asutusta.

Kaavamuutoksella otetaan huomioon alueiden maanomistus. Maanomistajat ovat tehneet keskenään sopimuksen rakennusoikeuden siirrosta.

7.3. Kokonaismitoitus

Rantayleiskaavan kokonaismitoitus ei muutu.

7.4. Maankäyttö

7.4.1. Loma-asuntoalueet

RA-merkinnällä on osoitettu kahden loma-asunnon rakennuspaikka tilalle 442-401-11-14. Rakennuspaikoista toinen on siirretty Kränskeristä noin 300 metrin päästä ja toinen Anteskerista.

Loma-asuntokäyttöön tarkoitettujen rakennuspaikojen rakennusoikeus on yleiskaavan mukainen 140 k-m². Rakennuspaikan koko ja rakennusten sijainti rakennuspaikalla määräytyy rakennusluvan yhteydessä.

7.4.2. Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

Maa- ja metsätalousalueena osoitetaan yleiskaavassa entinen Anteskerin-Kuuskarin ranta-asemakaavan mukainen kortteli 3 tontti 6. Muutos tehdään myös samanaikaisesti käsittelyssä olevassa Anteskerin-Kuuskarin ranta-asemakaavan muutoksessa .

Maa- ja metsätalousalueena on Kränskerissä osoitettu vapaaksi jäävä rantaosuus.

7.5. Alueelle kulkeminen

Uudelle rakennuspaikalle on olemassa tieyhteys.

7.6. Palvelut

Alueilla ei ole palveluja. Ne tukeutuvat Luvian taajaman palveluihin.

7.7. Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan mukaiselle uudelle rakennuspaikalle on tieyhteys. Alue on sähkö- ja vesijohtoverkon piirissä.

Alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

7.8. Luonnonympäristö

Alueilla ei ole luonnonsuojelualueita tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita.

7.9. Vapaan rantaviivan tarkastelu

Vapaan rantaviivan määrä kasvaa Anteskerissa noin 75 metriä ja vähenee Kränskerissä n 90 metriä (290 metristä noin 200 metriin). Yleiskaavatasolla vapaan rantaviivan määrää ei voi laskea metrin tarkkuudella, mutta Kränkeriin jää edelleen yhtenäisen merkittävä vapaa-alue ja Anteskerissa kortteleiden 2 ja 3 väliin muodostuu noin 150 metrin suuruinen vapaa-alue.

7.10. Toteuttaminen

Kaavan muutoksen mukaisen rakentamattoman rakennuspaikan toteuttaminen toteutuu maanomistajan suunnitelmien mukaan lähivuosien kuluessa.

8 ARVIO RANTAOSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSISTA

8.1. Ympäristövaikutukset

Rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole negatiivisia ympäristövaikutuksia. Positiiviseksi ympäristövaikutukseksi voidaan laskea se, että yhden tontin rakennusoikeus siirtyy välisaariston saaren rannalta sisäsaariston rakennetulle loma-asuntoalueelle.

Anteskerissa vaikutukset maisemaan ovat positiiviset, kun vapaan rantaviivan määrä lisääntyy. Anteskerin tonttien rakennusoikeus lisääntyy 20 k-m²:llä, mutta sillä ei ole maisemavaikutuksia, koska korttelialue on puustoinen aivan rantaan saakka. Tontit ovat myös niin isoja, että rakentaminen voidaan sijoittaa maisemallisesti suojaisasti.

Kränskeriin siirtyy yksi loma-asunnon tontti Anteskerista. Lisäksi Kränskerissä yksi tontti siirtyy paikasta toiseen. Siirrossa vapaa-alueen vieressä sijaitseva tontti siirtyy toiseen paikkaan, mutta se on edelleen vapaa-alueen vieressä, ja vapaa alue säilyy yhtenäisenä vaikka jonkin verran supistuukin. Maisemallisesti uudet loma-asunnot on mahdollista sijoittaa huomaamattomasti. Uusien rakennuspaikkojen kohdalla vanha tiivis puusto ulottuu aivan rantaan saakka. Rannasta maasto nousee noin parinkymmenen metrin matkalla 2-3 metriä. Taaempänä tonttien alueella on nuorempaa puustoa, joka edelleen suojaa aikanaan rakennettavia loma-asuntoja maisemallisesti. Yleiskaavan perusteella rakennettaessa kunnan rakennusvalvonnan tulee huolehtia siitä, että rakennukset ovat riittävän kaukana rannasta ja että rakennuslupahakemuksessa esitetään riittävä jäävä puusto.

Loma-asutuksen vesien käsittelystä on kaavassa annettu riittävät määräykset.

Edellä todetun perusteella voidaan todeta, että kaavanmuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon, maisemaan, maaperään tai vesistöön. Luonnon keston ja Luvian rantayleiskaavan periaatteiden mukaan on positiivista, että saaristosta siirtyy rakennusoikeutta jo rakennetulle alueelle rannikolle.

8.2. Vaikutukset lähialueisiin

Kaavalla ei ole vaikutusta lähialueisiin.

8.3. Muut vaikutukset

Kaavan tieyhteys on jo rakennettu. Kaavalla ei ole muita vaikutuksia.

9 SUUNNITTELUVAIHEET

9.1. Luonnosvaihe

Aloitutus

-Kaavam muutoksen laadinta on aloitettu tilojen 442-409-1-254 ja 442-401-11-14 omistajien aloitteesta.

-Kaava-alueen maanomistajat ovat allekirjoittaneet sopimuksen rakennusoikeuden siirrosta kaavam muutoksen yhteydessä.

-Kaavan laadinnan lähtökohtien ja edellytysten varmistamiseksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Kaavaluonnos

-Kaavaluonnos valmistui 8.6.2022.

-Eurajoen kunnanhallituksen päätös 9.8.2022 (§ 131) yleiskaavan muutoksen käynnistämisestä sekä vireilletulon ja OAS:n nähtävillä olosta.

-OAS, kaavaluonnos ja kaavaselostus sekä Anteskerin-Kuuskarin ranta-asemakaavan muutoksen vastaavat asiakirjat nähtävillä 17.-31.8.2022. .

9.2. Ehdotusvaihe

-Kaavaehdotus valmistui syyskuussa 2022.

-Kunnanhallituksen päätös nähtävälle asettamisesta .

-Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä .

.

9.3. Hyväksyminen

-Nähtävillääolon jälkeen kaavaehdotus tulee kunnanhallituksen kautta Eurajoen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi arviolta joulukuussa 2022.

Pori 8.6.2022 / 6.10.2022

Kari Hannus
Dipl.ins.

LIITTEET

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma