

PALAUTERAPORTTI

EURAJOKI, LUODONMAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS LUONNOSVAIHE

Kirjallisia huomautuksia ei ole tullut.

LAUSUNNOT:

Jäljempänä lausunnon lainattu kohta on sisennetty ja kirjoitettu kursiivilla. Kaavoittajan vastine normaalitekstillä. Tässä palauteraportissa ei ole käsitelty lausunnon antajan esittämiä taustatietoja tai kohtia, joissa ollaan samaa mieltä kaavaluonnoksen kanssa

Varsinais-Suomen ELY-keskus:

”ELY-keskus toteaa, että kaavaselostukseen on syytä täsmentää kaava-alueen sijoittuminen suhteessa maakunnallisesti merkittäviin maisema- ja kulttuuriympäristöalueisiin.”

Kaavaselostusta on täydennetty.

”Pohjakartan tulee olla asianmukaisesti hyväksytty (maankäyttö- ja rakennuslaki, MRL 54 c §).”

Pohjakartta esitetään kunnan viranomaisen hyväksyttäväksi ennen kaavan lopullista hyväksymistä.

”Luodonmaan kaavaa varten laaditussa kasvillisuusselvityksessä on havaittu arvokkaita luontokohteita sekä vuonna 2021 että 2022. Jotkin suunnitellut rakennuspaikat on kohdennettu juuri arvokkaille kasvillisuusalueille (v 2022 selvitys), esimerkiksi selvityksen kuvion 8 kohdalle, jossa on lehtipuuvaltaisia rantalehtoja. Kyseiset rantalehdot on luokiteltu vaarantuneiksi (VU) luontotyypeiksi. Kuvio sisältyy metsälain 10 § erityisen tärkeään elinympäristöön lehdot. Metsäkuvio tulisi jättää koskemattomaksi ja luonnontilaan. Kuvio edustaa vastuuluontotyyppiä maankohoamisrannikon metsien kehityssarjat.

Samaten rakennuspaikka kasvillisuusselvityksen (v 2021) kuviolla 6 sijaitsee luontoarvoiltaan arvokkaalla alueella, Faarinkartalla. Kuvio sisältyy luontodirektiivin luontotyyppiin lehdot (9050), luontodirektiivin luontotyyppiin maankohoamisrannikon primäärisuknessiovaiheiden luonnontilaiset metsät 89030), metsälain 10 § erityisen tärkeään elinympäristöön rehevät lehtolaikut sekä vastuuluontotyyppiin maankohoamisrannikon metsien kehityssarjat.

Luotoa reunustava rantasomerikko sisältyy luontodirektiivin luontotyyppiin kivikkorannat (1220) sekä vastuuluontotyyppiin Itämeren kivikkosannat.”

Kasvillisuus selvitys on otettu huomioon kaavamutosta laadittaessa niin hyvin kuin se näissä olosuhteissa on mahdollista. Kaavamutoksen ratkaisu on syntynyt nimenomaan kasvillisuus selvitysten perusteella. Tavoitteena on ennen kaikkea ollut yhtenäisen arvokkaan luontotyyppin käsittämän alueen (kasvillisuus selvitys 2021:n kuviota 5, maankohoamisrannikon matalakasvuiset vihvilä-, heinä- ja saramerenrantaniityt) muuttaminen kaavassa mahdollisimman suurelta osin alueeksi, jolle ei rakenneta. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa ja ranta-

asemakaavassa suuri osa ko. kuviosta on osoitettu erittäin tehokkaasti rakennettavaksi ja voimakasta kulutusta aiheuttavaksi leirikeskusalueeksi. Kuviolta 5 siirrettävää rakennusoikeutta ei voi sijoittaa muualle kuin nyt osoitettuihin paikkoihin. Vertailtaessa alueiden luonnonarvoja on kasvillisuusselvityksessä arvioitu kuvion 5 olevan huomattavasti arvokkaampi kuin kuvat 6 ja 8.

”Lisäksi on huomattava, että luontoselvityksistä on tehty ainoastaan kasvillisuusselvitykset. Perusselvityksinä linnusto on erityisesti rannikon kohteissa ja myös metsäisissä kohteissa syytä selvittää, samoin kuin direktiivilajit (liito-orava, lepakot).”

Kaavamuutosalueelta on matkaa lähimmälle IBA-alueelle (Important Bird Area, Rauman ja Luvian saaristo) yli 7 kilometriä. Kaikki uudet rakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen tai väliin, joten tarkemmat selvitykset eivät ole tarpeen. Voimassa oleva yleiskaava on hyvin tuore, hyväksytty v 2015, joten sen perusselvityksiä voidaan käyttää tämän kaavamuutoksen laadinnassa. Lisäksi on huomattava, että nyt on kyseessä kaavamuutos, jolla ”kevennetään” rakentamisen laatua ja määrää. Kaavamuutoksessa ei oteta käyttöön uusia suuria alueita vaan ainoastaan olemassa olevien loma-asuntojen viereisiä hyvin rajattuja alueita ja samalla vapautetaan pois käytöstä merkittävä alue, joka on niin kasvillisuudeltaan kuin linnuston osalta potentiaaaliltaan huomattavasti suurempi kuin kaavamuutoksella käyttöön otettavat alueet

”Nämä em. keskeisimmät luontoarvot olisi tarpeen rajata kaavakartalle ja kaavamääräyksessä todeta, ettei näitä luontoarvoja saa heikentää.”

Luontoarvojen rajausta kaavakartalle on lisätty.

”Maisemavaikutusten arviointia on syytä täydentää etenkin maisemassa pitkälle erottuvan Marskinkarin osalta. Arvioinnissa on syytä ottaa huomioon myös puusto ja sen säilyminen. Myös maisematyöluvan edellyttämistä (MRL 128 §) voisi olla tarpeen harkita. Kerrosalamäärän nostamista pienellä saarella ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan voida pitää suositeltavana.”

Maisemavaikutusten arviointia selostuksessa on täydennetty. Eurajoen kunnan alueella hyväksytyissä ranta-asemakaavoissa ei pääsääntöisesti ole edellytetty maisematyöluvan hakemista. Saaren tontin rakennusoikeuden nosto perustuu Eurajoen ranta-alueiden osayleiskaavaan. Selostuksessa selvitetyllä tavalla lisärakentaminen ei vaikuta maisemakuvaan.

”Suositeltava alin rakentamiskorkeus suunnittelualueella on N2000 + 2,1 m. Tämän lisäksi tulee ottaa huomioon aaltoiluvara, joka korttelissa 2 on 90 cm, jolloin suositus on N2000 + 3,0 m. Kortteleissa 3, 7 ja 8 aaltoiluvara on 30 cm, jolloin suositus on N2000 + 2,4 m.”

Kaavamääräyksiin on korjattu rakentamiskorkeudet lausunnon mukaisiksi.

Satakuntaliitto:

”Satakuntaliitto toteaa myös ranta-asemakaavan muutosta koskien, että mitoitus ja emätilalaskelma tulee tarkistaa ja ottaa huomioon kaavamuutosta laadittaessa. Lomarakennuspaikkojen ja rakentamisoikeuden määrä tulee tarkistaa yleiskaavan periaatteiden ja mitoituslaskelman mukaiseksi. Tällä hetkellä kaavaluonnoksessa on

tarkasteltu vain rakennusoikeuden määrää, mutta se ei ole riittävä menetelmä muutettaessa leirikeskustoiminnan korttelialueita lomarakennuspaikoiksi.”

Mitoituksen laskentaa on tarkennettu ja sen perusteet on esitetty tarkemmin tämän kaavan kanssa samanaikaisesti käsittelyssä olevassa Eurajoen rantaosayleiskaavan muutoksessa.

”Alueelle on tehty kasvillisuus selvitykset ja niissä on todettu, että suuri osa leirikeskustonttien ranta-alueesta kuuluu uhanalaiseen luontotyyppiin rantaniityt. Kasvillisuus selvitysten tulokset on otettu hyvin huomioon vaihtoehtotarkasteluissa ja luonnosta laadittaessa. Luontoselvitysten tulokset ja tärkeät luontotyypit tulisi esittää myös kaavakartalla esim. luo-merkinnöillä.”

Kaavakartalle on lisätty luo-merkintöjä.

”Viranomaisneuvottelussa (16.11.2021) käsiteltiin kaavaprosessin vaatimia selvitystarpeita ja silloin on todettu, että koko alueelta tulee laatia luontoselvitys, joka sisältää myös linnustoseselvityksen. Aineistossa ei ole vielä linnustoseselvitystä ja se tulee laatia.”

Tähän on vastattu edellä ELY-keskuksen lausunnon kommentissa.

”Luonnosvaiheen kaavaselostuksessa on arvioitu kaavan vaikutuksia erityisesti luontoon. Satakuntaliiton näkemyksen mukaan vaikutusten arviointia tulee vielä täydentää ja arvioitaviin vaikutuksiin tulee sisällyttää myös vaikutukset maisemaan.”

Vaikutusten arviointia on täydennetty erityisesti maiseman osalta.

Satakunnan Museo:

”Satakunnan museo näkee, että kaavaselostuksessa kulttuuriympäristöjä koskevissa lähtötiedoissa sekä kaavan vaikutuksen arvioinnissa on puutteita lähiympäristön kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden suhteen. Koska alue sijoittuu aivan kahden maakunnallisesti merkittävän arvoalueen kupeeseen, tulisi kaavaselostuksen lähtötietoja täydentää lisäämällä aluerajaukset sekä kuvaukset Irjanne-Eurajoki-Linnamaan että Vuojoki-Linnamaan kulttuuriympäristöistä.”

Kaavaselostusta on täydennetty lausunnon mukaisesti.

”Kaavan maisemallisia vaikutuksia varsinkin edellä mainittuihin kulttuuriympäristöihin nähden tulee täydentää. Myös suunnittelualueen lähiympäristön nykytilanteen kuvausta mm. rakennetun ympäristön osalta tulisi täydentää, jolloin kaavan vaikutuksia pystyisi arvioimaan paremmin.”

Kaavaselostukseen on täydennetty kaavan vaikutusten arviointia mm maiseman osalta.

”Kaavaselostuksessa on lisäksi pientä ristiriitaisuutta suunnittelualueen suhteesta maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin: sivulla 5 mainitaan, että suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2. Kuitenkin kaavaselostuksen sivulla 6 todetaan, että rantaosayleiskaavassa

suunnittelualueen kaakkoisnurkka on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Vaikka suunnittelualue sijoittuisikin arvoalueen ulkopuolelle, on esimerkiksi verrattain uuden maakuntakaavan 2 suunnittelumääräysten mukaan huomioitava myös kohteen välitön lähiympäristö.”

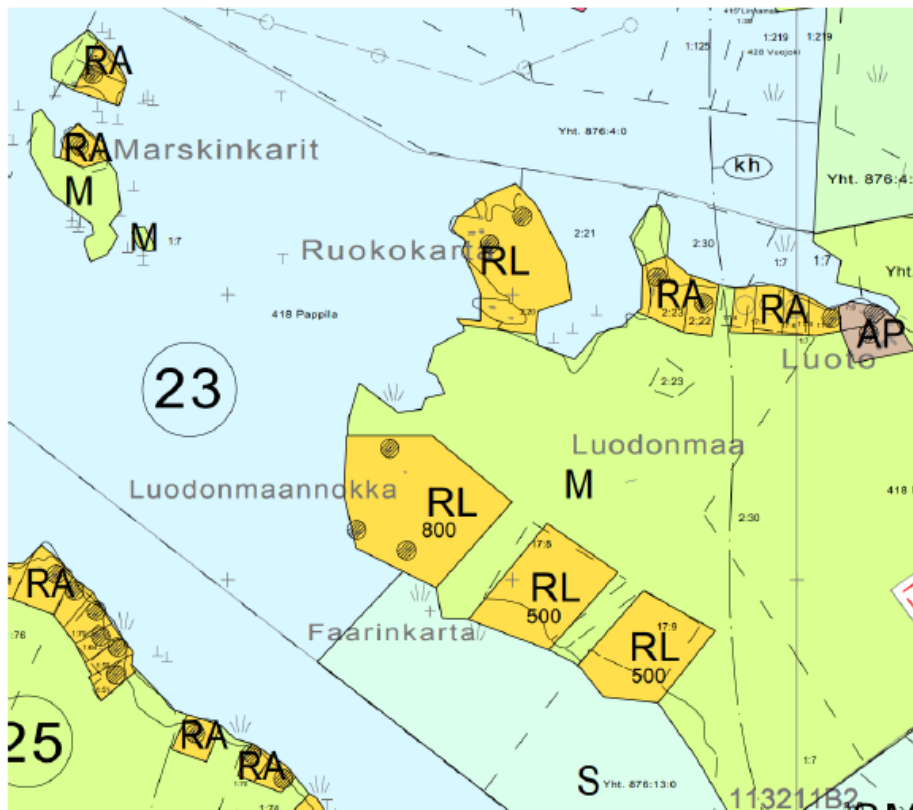
Kaavaselostuksen ristiriitaisuus on korjattu.

Sweco Ympäristö OY:

Rantarakennusoikeuden mitoittaminen

Alueella voimassa oleva rantayleiskaava ohjaa ranta-asemakaavan laadintaa. Samanaikaisesti ranta-asemakaavan muutoksen laadinnan kanssa ollaan alueelle laatimassa rantayleiskaavan muutosta. Tähän rantayleiskaavan muutokseen liittyen on todettu lausunnossa seuraavaa:

Suunnittelualueella voimassa olevalla rantayleiskaavan muutoksella muutettiin 25.10.2000 vahvistettua Eurajoen rantayleiskaavaa. Alla olevan kuvan mukaisesti 25.10.2000 hyväksytyssä kaavassa on ollut RL-alue nyt laadittavan kaavan muutoksen pohjoispuolella.



Voimassa olevaan kaavaan on em. RL-alue muutettu omarantaisiksi loma-asunnon rakennuspaikoiksi (RA) maanomistajan esityksestä. Kiinteistön rantarakennusoikeuden määrä on osoitettu 25.10.2000 vahvistetun kaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteella tulee Eurajoen seurakunnan omistuksessa olevien kiinteistöjen rantarakennusoikeuden määrä perustua edellä todetun voimassa olevan yleiskaavankaavan mitoitusperusteisiin. RL-alueen rakennusoikeuden huomioimisessa tulee ottaa huomioon mitä alla todetaan (ko. asia on lainaus voimassa olevan kaavan kaavaselostuksen luvusta 5.5).

5.5 Maatilamatkailun ja lomakyläjen erityistarpeet

Elinkeinotoimintaan liittyvät matkailupalvelujen alueet sekä yhteisöjen leiritoimintaa palvelevat leirikeskusalueet osoitetaan omina alueina RM- ja RL-merkinnällä.

Kaavalla voidaan osoittaa maatilamatkailualueita ja lomakyläiä ranta-alueelle. Maatilamatkailualueelle on voitava osoittaa rantaviivaa käyttöön rannasta, joka on toiminnallisesti riittävän lähellä majoitustiloja. Lomakylä tms. ei voi aiheuttaa rannankäyttöpaineita toisen maanomistussyksikön omistamalla rannalla

Jos kiinteistön rakennusoikeus osoitetaan RM-alueena, jää vapaata rantaa huomattavasti enemmän verrattuna siihen, että rakennusoikeus osoitetaan RA-rakennuspaikkoina. Lisäksi maisemaa säilyy, teitä tarvitaan vähemmän sekä vesi- ja jätehuolto on helpompi järjestää.

Näillä perusteilla RM-alueelle osoitetaan hieman enemmän rakennusoikeutta kuin jos sama alue osoitettaisiin omarantaisina lomarakennuspaikkoina.

RM-alueen rakennusoikeuden laskenta:

- mitoitusrantaviivan ja kantakiinteistötarkastelun perusteella lasketaan kiinteistön rakennusoikeus RA-rakennuspaikkoina
- rakennuspaikkojen määrä kerrotaan yksittäisen RA-rakennuspaikan rakennusoikeudella ja kerrotaan 1,5:llä
- saatu luku on ko. RM-alueen rakennusoikeus

Edellä todettu tulee ottaa huomioon ranta-asemakaavan muutoksen laadinnassa.

Kaavan mitoitus on käsitelty samanaikaisesti tämän kaavan kanssa käsittelyssä olevassa Eurajoen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksessa.

”Kaavaselostuksen mukaan alueelle on laadittu asemakaavan pohjakartta, joka on valmistunut vuonna 2022.

Kaavan pohjakartan laadintaa, tietosisältöä ja kuvaustapaa ohjaa JHS-185. Kartan laadinnan työkertomus ja kaavan pohjakartta tulee toimittaa hyväksyttäväksi kunnan kaavoitusmittausta valvovalle viranomaiselle”

Pohjakartta esitetään kunnan viranomaisen hyväksyttäväksi ennen kaavan lopullista hyväksymistä.

”Rakennuspaikkojen rakennusalojen osoittamisessa on otettava huomioon voimassa olevan kunnan rakennusjärjestyksen määräykset mitä rakentamiskorkeudesta ja rakennusten etäisyydestä rantaviivaan todetaan. Loma-asunnolle ja saunalle voidaan osoittaa omat rakennusalat.”

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §: ” Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.”

Rakennusjärjestys on asemakaavaan ja yleiskaavaan nähden toissijainen. Esimerkiksi ranta- asemakaavoissa hyvin usein osoitetaan olemassa olevien rakennusten rakennusaloja lähemmäksi rantaa kuin kunnan rakennusjärjestyksessä määritellään. Rakennusjärjestys ei määrää kaavan laatimista vaan täydentää sitä lähinnä kaava-alueen ulkopuolella ja kaava-alueella sellaisten seikkojen osalta, joita ei ole kaavassa määrätty.

”Edellä todettu on otettava kaavan muutosta laadittaessa huomioon. Rakennuspaikan rakennusalat on osoitettava em. rakennusjärjestyksen vaatimukset huomioiden. Rakennusalojen osoittamisessa tulee nykyinen venevaja jättää huomioimatta. Venevajaa saa korjata ja ylläpitää nykyisessä paikassa, mutta uutta rakentamista ei tule kaavassa osoittaa näin lähelle rantaviivaa.”

Kaavan suhdetta rakennusjärjestykseen on käsitelty edellä. Rantaan ei osoiteta uutta rakentamista vaan sallitaan kaavassa olemassa olevan venevajan säilyminen paikallaan.

”Mannerrannan alue: Rakennuspaikkojen rakennusalojen osoittamisessa on otettava huomioon voimassa olevan kunnan rakennusjärjestyksen määräykset mitä rakentamiskorkeudesta ja rakennusten etäisyydestä rantaviivaan todetaan. Loma-asunnolle ja saunalle voidaan osoittaa omat rakennusalat.”

Kaavan suhdetta rakennusjärjestykseen on käsitelty edellä. Rakentamiskorkeudet on kaavassa määrätty ELY:n lausunnon mukaisiksi.

Yhteenveto:

Useissa lausunnoissa on esitetty vaikutusten arvioinnin täydentämistä. Vaikutusten arviointia kaavaselostuksessa on täydennetty. Tämä on luonnollista, koska lausunnon oluttu kaavaselostus oli vasta luonnos. Lopullinen kaavaselostus laaditaan kaavaehdotuksen liitteeksi.

Kaavakartalle on lisätty luontokohteita osoittavia luo-merkintöjä. Rakentamiskorkeus on muutettu ELY:n lausunnon mukaiseksi. Kaavaselostusta on täydennetty.

Marskinkarissa sijaitsevan tilan 51-418-17-1 omistaja ei ole halunnut liittyä ranta- asemakaavan muutokseen, joten ko. tila on rajattu kaavaehdotuksen ulkopuolelle.

Pori 8.5.2023.

Kari Hannus
Kaavan laatija