

PALAUTERAPORTTI

EURAJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, LUODONMAA

LUONNOSVAIHE

KIRJALLISET HUOMAUTUKSET:

Nähtävilläolon aikana ei ole tullut uusia kirjallisia huomautuksia.

Mauri Hämäläinen on toimittanut osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kirjallisen huomautuksen. Huomautuksen mukaan hän on vaatinut, että osayleiskaavan muutos kohdistetaan myös hänen Marskinkarissa omistamaansa loma-asunnon tonttiin. Huomautus on otettu huomioon ja Hämäläisen tontti on mukana rantaosayleiskaavan muutoksessa ja ranta-asemakaavan muutoksessa. Hämäläinen on kirjallisesti hyväksynyt kaavat.

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.

”ELY-keskus näkisi hyvänä, että suunnittelualue käsittäisi koko Luodonmaan ranta-asemakaava-alueen, josta olisi tarpeen liittää selkeä ote kaavaselostukseen.”

Ranta-asemakaavan muutoksen alue koostuu koko Luodonmaan ranta-asemakaavan alueesta lukuun ottamatta muutamaaan yksityisomistuksessa olevaa rakennettua loma-asunnon tonttia. Voimassa olevasta ranta-asemakaavasta ei etsinnöistä huolimatta ole löytynyt parempaa kopiota kuin kaavaselostuksessa ja OAS:ssa oleva.

”Kaavaselostuksessa on syytä esittää suunnittelualueen rakennuspaikkojen mitoituslaskelma kantatilaperusteisesti. Mitoitusperusteiden on syytä olla yhdenmukaisia muutoksenalaisen rantayleiskaavan kanssa, jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu varmistetaan. Nyt kaavaselostuksessa esitetyillä tiedoilla ei mitoitukseen voi vielä ottaa kantaa.”

Kaavaselostukseen on täydennetty rakennuspaikkojen mitoituslaskelma.

”Loma-asuntoalueen rakennuspaikan kokonaiskerrosalan tulisi noudattaa muutoksenalaisen rantayleiskaavan määrää, jolloin kerrosalan maksimi on 150 k-m².”

Kaavamääräyksen teksti on korjattu muutoksenalaisen rantayleiskaavan mukaiseksi.

”Kasvillisuus selvityksessä arvokkaiksi ja suojeltaviksi arvioidut kohteet on syytä ottaa huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa. Nyt luonnoksessa esimerkiksi kasvillisuus selvitysten kohteille 8 ja 6 on osoitettu rakennuspaikkoja.”

Kasvillisuus selvitys on otettu huomioon kaavamuutosta laadittaessa niin hyvin kuin se näissä olosuhteissa on mahdollista. Kaavamuutoksen ratkaisu on syntynyt nimenomaan kasvillisuus selvitysten perusteella. Tavoitteena on ennen kaikkea ollut yhtenäisen arvokkaan luontotyypin käsittämisen 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 kasvillisuus selvityksessä arvioitu kuvion 5 olevan huomattavasti arvokkaampi kuin kuviot 6 ja 8.

”Lisäksi on huomattava, että luontoselvityksistä on tehty ainoastaan kasvillisuus selvitykset. Perusselvityksinä on linnusto erityisesti rannikon kohteissa ja myös metsäisissä kohteissa syytä selvittää, kuten myös 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.

”Suunnittelualueella suositeltava alin rakentamiskorkeus on N2000 + 2.1 m.”

Kaavamääräykseen on muutettu vaadittu rakentamiskorkeus.

Satakuntaliitto:

”Satakuntaliitto toteaa edelleen, 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.”

Kaavaselostukseen on täydennetty mitoituslaskelmaa.

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

Kaavakartalla on jo esitetty osa luo-merkinnöistä. Kaavakarttaa on täydennetty luo-merkkien osalta.

”Viranomaisneuvottelussa (16.11.2021) käsiteltiin kaavaprosessin vaatimia selvitystarpeita ja silloin on todettu, että koko alueelle tulee laatia luontoselvitys, joka käsittää myös linnustose selvityksen. Aineistossa ei ole vielä linnustose selvitystä ja se tulee laatia.”

Linnustose selvityksen tarvetta on käsitelty edellä ELY:n lausunnon kommentteissa.

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

Kaavaselostusta on täydennetty maisemavaikutusten osalta.

Satakunnan museo:

”Satakunnan museo näkee, että koska alue sijoittuu aivan kahden merkittävän arvoalueen kupeeseen, tulisi kaavaselostuksen lähtötietoja täydentää rakennetun kulttuuriympäristön sekä maiseman arvoalueiden osalta lisäämällä aluerajaukset sekä kuvaukset Irjanne-Eurajoki-Linnamaan että Vuojoki-Linnamaan kulttuuriympäristöstä.”

Kaavaselostuksen lähtötietoja on täydennetty.

”Kaavan vaikutusten arvioinnissa on puutteita edellä mainittujen kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden suhteen ja hankkeen maisemallisten vaikutusten arviointia suhteessa näihin kulttuuriympäristöihin tulee täydentää. Myös suunnittelualueen lähiympäristön tilannetta mm. rakennetun ympäristön osalta tulisi täydentää, jolloin kaavan vaikutuksia pystyisi arvioimaan paremmin.”

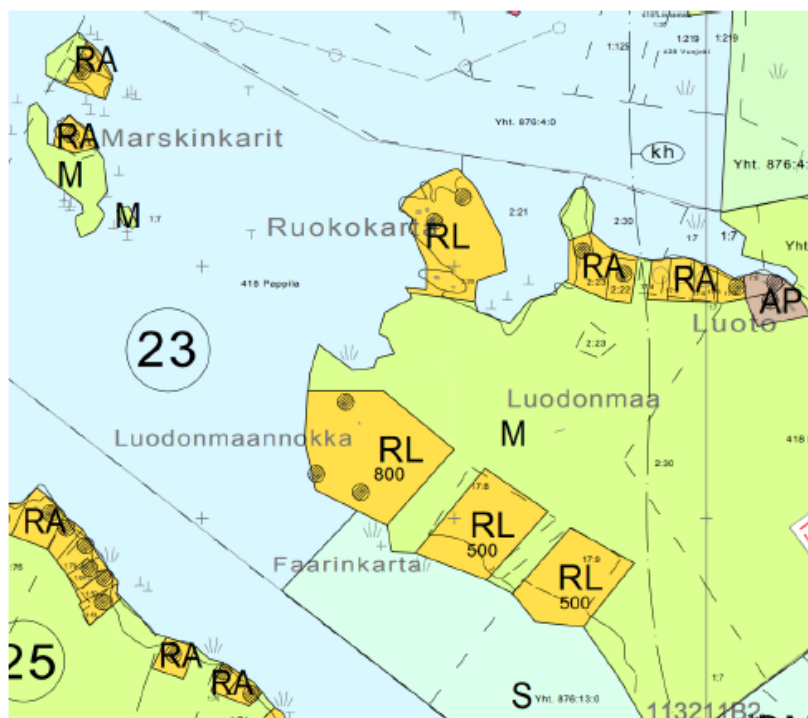
Kaavaselostusta on täydennetty em. vaikutusten arviointia lisäämällä.

”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:

”Suunnittelualueella voimassa olevalla rantayleiskaavan muutoksella muutettiin 25.11.2000 vahvistettua Eurajoen rantayleiskaavaa. Alla olevan kuva 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 yleiskaavan 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 lomakylien erityistarpeet

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

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

Tämän kaavamuutoksen mitoituksen laskentaa on täydennetty kaavaselostukseen.

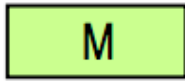
Jos lasketaan em. voimassa olevan yleiskaavan kaavaselostuksessa olevan laskukaavan mukaan käänteisesti, saadaan 4 loma-asunnon tonttia vastaavaksi leirikeskusalueen rakennusoikeudeksi 900 k-m² ja 5 loma-asunnon tonttia vastaavaksi leirikeskusalueen rakennusoikeudeksi 1 125 k-m². Nyt kaavamuutoksella muutetaan kaksi leirikeskustonttia, joiden yhteinen rakennusoikeus on 1 000 k-m². Em. kaavalla laskettuna siis omarantaisten loma-asuntojen määrän tulisi olla 4 ja 5 välissä. Toisaalta, kun otetaan huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu, on em. nyt käsitellyssä olevan alueen pohjoispuolella sijaitsevalla alueella muutettu leirikeskusalue omarantaisiksi tonteiksi. Vanhassa yleiskaavassa ei leirikeskustontin rakennusoikeutta ole määritelty, mutta alueena se vastaa hieman yli yhden tämän kaavan 500 k-m²:n tonttia. Näin ollen nyt tehtävä muutos on suhteessa myös naapurialueella tehtyyn muutokseen.

”Kaavakarttaa tulee täydentää kiinteistötiedoilla (kiinteistörajat ja -tunnukset). Kaavakartan, pohjakartan ja kiinteistöraja-aineiston koordinaatiston on oltava Eurajoen kunnassa käytössä oleva ETRS-GK22. Mahdolliset eri koordinaatistossa olevien aineistojen koordinaatiston muutokset on tehtävä JHS-197 mukaisesti, Kaavaluonnoksessa pohjakarttana oleva kartta ei ole kaavaselostuksessa todettu Maanmittauslaitoksen maastokartta.”

Kaavakarttaa on täydennetty kiinteistötiedoilla. Kaavaselostuksen karttatietoja on täsmennetty.

”M-alueen kaavamääräystä tarkennettava voimassa olevan kaavan perusteella.”

M-alueen kaavamääräys on täydennetty voimassa olevan yleiskaavan mukaiseksi:

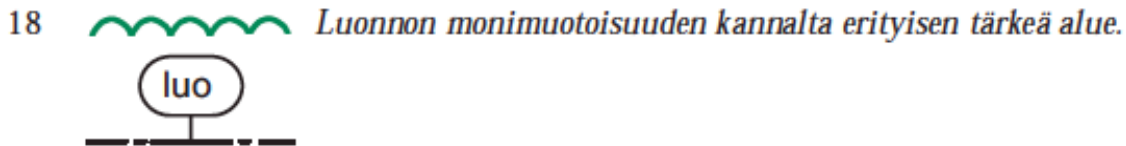


Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Aluetta voidaan käyttää haja-asutusluonteiseen rakentamiseen 200 metrin etäisyydellä rannasta. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja eikä niihin liittyviä talousrakennuksia. Alueelle saa rakentaa saunan rakennusoikeutena osoitetun maatilasaunan. Avohakkuuta ei saa suorittaa 100 metriä lähempänä rantaa.

”Kaavamerkinnän ”luo” kaavamääräys tarkistettava vastaamaan luontoselvityksen arvoja .Kaavamääräysten mukaan ko. alueella on viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka”.

Merkintä luo on Sisäministeriön julkaiseman yleiskaavamerkintöjen mukaan osoitettu seuraavasti:



Voimassa olevassa yleiskaavassa on kaavamääräykseen kuitenkin lisätty erityismääräys viitasammakoista. Viitasammakkoalue ei sijaitse nyt kyseessä olevalla kaava-alueella.

Kaavamääräys luo on muutettu muotoon luo-1 ettei sitä sotkettaisi voimassa olevan kaavan kaavamääräykseen luo, joka osoittaa viitasammakon esiintymisalueita.

Yhteenveto:

Kaavaselistusta on täydennetty. Kaavakartalle on lisätty kiinteistötietoja ja luo-1 – alueita. Kaavanmääräyksiä on täydennetty M- ja luo-1 – alueiden osalta.

Pori 8.5.2023.

Kari Hannus
Kaavan laatija