

Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja niihin laaditut vastineet**Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto****Kaavaratkaisu ja vaikutusten arviointi**

ELY-keskus toteaa, että kaavahanke merkitsee kaavaluonnoksen mukaisena rakennusoikeuden merkittävää lisäämistä ja samalla vapaan rantaviivan vähenemistä. Suunnittelualue sijaitsee kapean, noin sadan metrin levyisen ja matalan lahden rannalla Pinkjärvellä. Pinkjärvi on pienehkö järvi, jossa on jo entuudestaan huomattava määrä loma-asutusta. Kaavahankkeen vaikutuksia on syytä arvioida mm. maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja järven vapaan rantaviivan sekä järven sietokyvyn näkökulmista. Vaikutusten arviointia on syytä muutoinkin täydentää etenkin kulttuuriympäristön, ilmastovaikutusten sekä liikennemelun osalta. Mikäli suunnittelualueelle on tarkoitus osoittaa pysyvää asumista, tulee sen ilmetä myös kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä.

Kulttuuriympäristö

ELY-keskus pitää hyvänä, että suunnittelualueen länsiosan rakennuspaikka on varattu ”/s”-merkinnällä. ELY-keskus katsoo kuitenkin, että alueen rakennuskannasta on syytä liittää kaavaselostukseen tarkempi selvitys, jossa otetaan huomioon mm. niiden kulttuuriympäristölliset arvot sekä lupatilanne. Ainakin päärakennuksen osalta on syytä harkita sen merkitsemistä esim. voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti ”sr”-merkinnällä ja määräyksellä. Kaavaratkaisun perusteluja ja vaikutusten arviointia on kulttuuriympäristön osalta syytä täydentää kaavaselostukseen ottaen huomioon myös mahdollisen lisärakentamisen vaikutus.

Luonnonsuojelu

Kaavaselostuksen mukaan alueelle laaditaan luontokartoitusta, joka valmistuu ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Näin ollen ELY-keskus lausuu luonnonsuojelun osalta vasta kaavan ehdotusvaiheessa.

Liikenne

Liikenteen osalta ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa kaavahankkeesta.

Muuta

Teknisenä huomiona ELY-keskus toteaa, että kaavakartan merkintä RA2 on epäselvä, koska merkinnän tarkoittama toinen rakennuspaikka jää kaavarajauksen ulkopuolelle. Merkintää/kaavarajauksia on syytä tarkistaa siten, ettei epäselvyyttä jää.

Tämä lausunto on laadittu yhteistyössä vesi- ja luonnonsuojeluyksikön kanssa ja se sisältää myös ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunnon.

ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan edellä esitetyn lisäksi kaavaluonnoksesta tässä vaiheessa muuta lausuttavaa.

Vastine

Kaavaratkaisu ja vaikutusten arviointi

Matkailupalveluille osoitetulla alueella sijaitseva asuinrakennus olisi tullut osoittaa jo alkuperäisessä kaavassa asuinpientaloalueeksi, jolloin rakennusoikeus olisi ollut 245 k-m², eli 105 k-m² nykyistä suurempi. Kaavamuutoksella rakennusoikeus kasvaa käytännössä vain 125m². Asuinrakennuksen pihapiirissä olevien rakennusten käytetty kerrosala on 250 k-m², jolloin matkailumajoitukseen käytettävää rakennusoikeutta jää jäljelle 120 k-m².

Kaavan hyväksymisen jälkeen lomarakennuspaikka lohkotaan yhdeksi kiinteistöksi ja matkailupalvelualue yhdeksi kiinteistöksi. Matkailupalveluiden aluetta ei ole mahdollista lohkoa erillisiksi kiinteistöiksi, jolloin varsinaisten rantarakennuspaikkojen määrä ei kaavamuutoksella lisäännä. Matkailupalvelutoiminta keskittyy nykyisen asuinrakennuksen pihapiiriin ja lisärakentaminen tulee olemaan vain tähän liittyviä pieniä majoitusrakennuksia.

Koska rakennuspaikkojen määrää ei lisätä ei kaavamuutosta voida pitää maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta epäoikeudenmukaisena. Matkailupalvelujen kaavamääräystä on muutettu kaavan ehdotusvaiheeseen. Kaavamääräys edellyttää luonnonympäristön säilyttämistä luonnontilaisena päärakennuksen pihapiirin ulkopuolella ja edellyttää rakentamiselle samoja etäisyyksiä kuin loma-asuntoalueen määräys. Näillä muutoksilla kaavamuutoksen vaikutukset rantaluontoon ja vesistön suuntaan jäävät hyvin vähäisiksi. 90 metriä leveän vapaan rannan hyödyntäminen yleiseen virkistyskäyttöön ei ole käytännössä mahdollista yksityisellä alueella, jonka molemmissa päissä asuin tai lomarakennus. Kaava-alueen itäosaan RA-rakennuspaikalle on kaavoituksen aikana valmistunut vapaa-ajan asuinrakennus.

Kaavamääräystä on tarkistettu siten, että se mahdollistaa yhden pysyvään asumiseen tarkoitetun asuinrakennuksen. Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty.

Kulttuuriympäristö

Kaavaselostukseen on liitetty tarkempi selvitys vanhasta asuinrakennuksesta ja sen suojelullisista arvoista. Vaikutusten arviointia on täydennetty kulttuuriympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta.

Muuta

Kaava-aluetta on laajennettu kattamaan molemmat loma-asuntoalueen rakennuspaikat.

Satakunnan museon lausunto

Kaavaluonnos mahdollistaa suppealla alueella suhteellisen merkittävän lisärakentamisen ja vapaa rantaviiva tulee vähenemään. Satakunnan Museo näkee, että lisärakentamisen vaikutuksen arviointia suhteessa kulttuuriympäristöön ja maisemaan tulee täydentää kaavaselostukseen.

Vaikka Järvenpään pihapiirin päärakennus on ajoitukseltaan aikaisemmin oletettua nuorempi, ei tällä seikalla ole lähtökohtaisesti vaikutusta kohteen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Museo pitää hyvänä, että kiinteistölle on osoitettu kaavaluonnoksessa voimassa olevaa kaavaa vastaava /s -merkintä määräyksineen. Kaavamääräys on sisältönsä puolesta asianmukainen.

Satakunnan Museo pitää hyvänä, että Järvenpään pihapiiriä ja rakennuksia on kunnostettu. Museo kuitenkin huomauttaa, että kaavaselostuksen kiinteistön rakennuskantaa koskevan suppean kuvamateriaalin perusteella on vaikea saada käsitystä rakennusten ja pihapiirin nykyisestä tilanteesta sekä muutoksista. Kaavaselostukseen tulisi lisätä olemassa olevan rakennuskannan kuvausta, koska käsillä olevan aineiston perusteella ei voida kattavasti arvioida kaavaluonnoksessa osoitetun suojelumerkinnän riittävyyttä.

Satakunnan Museolla ei ole toimialansa puitteissa muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine

Matkailupalveluille osoitetulla alueella sijaitseva asuinrakennus olisi tullut osoittaa jo alkuperäisessä kaavassa asuinpientaloalueeksi, jolloin rakennusoikeus olisi ollut 245 k-m², eli 105 k-m² nykyistä suurempi. Kaavamuutoksella rakennusoikeus kasvaa käytännössä vain 125m². Asuinrakennuksen pihapiirissä olevien rakennusten käytetty kerrosala on 250 k-m², jolloin matkailumajoitukseen käytettävää rakennusoikeutta jää jäljelle 120 k-m².

Kaavan hyväksymisen jälkeen lomarakennuspaikka lohkotaan yhdeksi kiinteistöksi ja matkailupalvelualue yhdeksi kiinteistöksi. Matkailupalveluiden aluetta ei ole mahdollista lohkoa erillisiksi kiinteistöiksi, jolloin varsinaisten rantarakennuspaikkojen määrä ei lisäännä. Matkailupalvelutoiminta keskittyy nykyisen asuinrakennuksen pihapiiriin ja lisärakentaminen on vain tähän liittyviä pieniä majoitusrakennuksia.

Koska rakennuspaikkojen määrää ei lisätä ei kaavamuutosta voida pitää maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta epäoikeudenmukaisena. Matkailupalvelujen kaavamääräystä on muutettu kaavan ehdotusvaiheeseen. Kaavamääräys edellyttää luonnonympäristön säilyttämistä luonnontilaisena päärakennuksen pihapiirin ulkopuolella

ja edellyttää rakentamiselle samoja etäisyyksiä kuin loma-asuntoalueen määräys. Näillä muutoksilla kaavamuutoksen vaikutukset rantaluontoon ja vesistön suuntaan jäävät hyvin vähäisiksi. 90 metriä leveään vapaan rannan hyödyntäminen yleiseen virkistyskäyttöön ei ole käytännössä mahdollista yksityisellä alueella, jonka molemmissa päissä asuin tai lomarakennus. Kaava-alueen itäosaan RA-rakennuspaikalle on kaavoituksen aikana valmistunut vapaa-ajan asuinrakennus.

Kaavamääräystä on tarkistettu siten, että se mahdollistaa yhden pysyvään asumiseen tarkoitetun asuinrakennuksen. Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty.

Kaavaselostukseen on liitetty tarkempi selvitys vanhasta asuinrakennuksesta ja sen suojelullisista arvoista. Vaikutusten arviointia on täydennetty kulttuuriympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta.

Satakuntaliiton lausunto

Eurajoen Luvian ranta-alueiden osayleiskaavan muutos Pinkjärvellä on pääosin voimassa olevien Satakunnan maakuntakaavojen tavoitteiden mukainen. Satakunnan maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset koskien rantarakentamista tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida mm. tulvasuojelua ja vesien tilaa koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Keskeiset muutokset voimassa olevaan kaavaan nähden ovat rakennusoikeuden määrän lisääntyminen ja vapaan rannan väheneminen alueella. Kaavamuutoksen vaikutusten arviointia tulee täydentää ja edellä mainittuja muutoksia tulee käsitellä kaavan vaikutusten arvioinnissa.

Satakuntaliiton näkemyksen mukaan suunnittelualueen itäreunassa oleva RA-alue tulee olla selvyyden vuoksi kokonaisuudessaan mukana kaavamuutoksessa. Nyt kaavaluonnoksesta voi saada sen käsityksen, että RA-alue koskee vain tilaa 5:90 ja sille saisi sijoittaa kaksi lomarakennuspaikkaa. Tämä ei kuitenkaan ole mahdollista, koska toinen rakennuspaikka on jo tilalla 2:145, mikä ei näy kaavakartalla. Selvyyden vuoksi tulisi myös ympäröivän alueen merkinnät näkyä kaavakartalla.

Teknisenä huomiona mainitaan, että kappaleessa 4.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutus todetaan, että kaavoituksen alkamisesta kuulutetaan Ylä-Satakunta lehdessä. Kyseinen kohta tulee tarkistaa.

Lisäksi selostukseen tulee korjata päivämäärä, jolloin Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on saanut lainvoiman. Se tulee olla 20.9.2019.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavojen perusteella vireillä olevasta Eurajoen Luvian Pinkjärven länsiosaa koskevasta ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksesta muuta lausuttavaa.

Vastine

Matkailupalveluille osoitetulla alueella sijaitseva asuinrakennus olisi tullut osoittaa jo alkuperäisessä kaavassa asuinpientaloalueeksi, jolloin rakennusoikeus olisi ollut 245 k-m², eli 105 k-m² nykyistä suurempi. Kaavamuutoksella rakennusoikeus kasvaa käytännössä vain 125m². Asuinrakennuksen pihapiirissä olevien rakennusten käytetty kerrosala on 250 k-m², jolloin matkailumajoitukseen käytettävää rakennusoikeutta jää jäljelle 120 k-m².

Kaavan hyväksymisen jälkeen lomarakennuspaikka lohkotaan yhdeksi kiinteistöksi ja matkailupalvelualue yhdeksi kiinteistöksi. Matkailupalveluiden aluetta ei ole mahdollista lohkoa erillisiksi kiinteistöiksi, jolloin varsinaisten rantarakennuspaikkojen määrä ei lisäännä. Matkailupalvelutoiminta keskittyy nykyisen asuinrakennuksen pihapiiriin ja lisärakentaminen on vain tähän liittyviä pieniä majoitusrakennuksia.

Koska rakennuspaikkojen määrää ei lisätä ei kaavamuutosta voida pitää maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta epäoikeudenmukaisena. Matkailupalvelujen kaavamääräystä on muutettu kaavan ehdotusvaiheeseen. Kaavamääräys edellyttää luonnonympäristön säilyttämistä luonnontilaisena päärakennuksen pihapiirin ulkopuolella ja edellyttää rakentamiselle samoja etäisyyksiä kuin loma-asuntoalueen määräys. Näillä muutoksilla kaavamuutoksen vaikutukset rantaluontoon ja vesistön suuntaan jäävät hyvin vähäisiksi. 90 metriä leveän vapaan rannan hyödyntäminen yleiseen virkistyskäyttöön ei ole käytännössä mahdollista yksityisellä alueella, jonka molemmissa päissä asuin tai lomarakennus. Kaava-alueen itäosaan RA-rakennuspaikalle on kaavoituksen aikana valmistunut vapaa-ajan asuinrakennus.

Kaava-aluetta on laajennettu kattamaan molemmat loma-asuntoalueen rakennuspaikat.

Kaavaselostukseen on tehty tarkistukset esitettyjen kommenttien perusteella.