

Valtuustoaloitteet kaavamääräysten yhtenäistäminen sekä yhtenäisen ranta-osayleiskaavan valmistelun käynnistäminen

Ympltk § 13

Aikaisempi käsittely
Kunnanvaltuusto, 24.9.2019
Kunnanhallitus, 1.10.2019

Kunnanvaltuusto käsitteli kokouksessaan kaksi valtuustoaloitetta, joissa molemmissa edellytettiin Eurajoen ja Luvian ennen kuntaliitosta hyväksytyjen rantaosayleiskaavojen kaavamääräysten yhtenäistämistä. Lisäksi valtuustoaloitteessa pyydettiin huomioimaan ympärivuotiseen asumiseen muutettujen rakennusten kokonaisrakennusoikeuden suurentaminen. Kunnanhallitus on päättänyt antaa valtuustoaloitteet ympäristölautakunnan valmisteltavaksi.

Kaavoituskatsaus 2018

Eurajoen kunnan kaavoituskatsauksessa 2018 mainitaan vireillä tai suunnitteilla olevat kaavoitushankkeet.

Kohta 4.2 yleiskaavoitus / Luvian rantaosayleiskaavan tarkistaminen
Työn tavoite on tarkentaa Luvian rantaosayleiskaavan sisältöä mm. rakennusoikeuksien ja venetalasten suhteen sekä tutkia ympärivuotisen asumisen mahdollisuuksia. Työn sisältö ja tavoitteet suunnitellaan tarkemmin vuoden 2018 kuluessa.

Kaavoitetut ranta-alueet

Eurajoen ja Luvian ranta-alueille on hyväksytty vuosina 2004 – 2015 oikeusvaikutteiset rantaosayleiskaavat. Kaavat käsittävät kaikki merenrannat ja saaret lukuun ottamatta Luvian Niemenkylän Verkkorantaa, jossa on oikeusvaikutukseton osayleiskaava vuodelta 1985. Luvian alueella Pinkjärven ja Rekojärven ranta-alueille on hyväksytty myös oikeusvaikutteinen ranta-alueiden osayleiskaava. Eurajoen alueella on kaavoittamattomia järvi- ja jokialueita. Luvialla Harjajuopa on kaavoittamaton.

Kunnan alueella on yksityisten laatimia voimassaolevia ranta-asemakaavoja. Yleiskaavoituksen jälkeen on hyväksytty muutamia kaavamuutoksia, jotka käsittävät rakennuspaikkojen siirtämistä paremmin rakentamiseen soveltuville paikoille.

Luvian rantayleiskaavan suunnittelualueen rantavyöhykkeellä, joka ulottuu n. 200 metrin etäisyydelle rantaviivasta, on 1530 rakennuspaikkaa. Todellinen rantaviiva 287 km.

Eurajoen rantaosayleiskaavan alue käsittää kaikki merenranta-alueet noin 300 – 500 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuspaikkoja on yhteensä 840 kpl.

Yleiskaavoituksen tavoitteena on ollut maanomistajien tasapuolinen

kohtelu, jolla turvataan ja osoitetaan yhdenmukainen oikeus loma-asutukseen. Loma-asutuksen määrä on laskettu kiinteistökohtaisesti käyttäen kantatilatarkasteluun perustuvaa, tilakohtaista rakennusoikeuden mitoitusta. Rakennusoikeus on perustunut kantatilatarkastelun lisäksi myös rantaviivan pituuteen sekä mitoitustuokituksen (loma-asunnot kilometriä kohden), joka on tehty maisemallisista ja luonnonsuojelullisista perusteista.

Poikkeamisluvat

Maankäyttö- ja rakennuslaki muuttui vuonna 2016 siten, että poikkeamisvalta mm. rantarakentamisessa siirtyi ELY-keskuksilta kuntien päätettäväksi. MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Kunnanhallitus on päättänyt 31.10.2017 poikkeamisluvan myöntämisperusteet vapaa-ajanasunnon pysyvän käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseksi asunnoksi ranta-alueella.

Kunnanhallitus on myöntänyt erityisistä syistä muutamia em. käyttötarkoituksen muutoksia. Kunnanhallitus on myöntänyt myös poikkeamisluvan kokonaisrakennusoikeuden vähäiseen ylitykseen rakennuspaikalle, joka sijaitsee Luvian alueella kapealla niemellä. Myöntämisen perusteena oli ennen kaavoitusta myönnetyn lääninhallituksen poikkeusluvan mukaisesti rakennettu rakennus, joka purettiin.

Muutos- ja yhtenäistämisehdotuksia

Luvian saaristossa on runsaasti pieniä saaria ja kapeita niemiä, joiden kaavamääräysten mukainen kokonaisrakennusoikeus on 50 – 70 m².

Luvian oyk:n mukaan suurin kokonaisrakennusoikeus on 140 m², josta erillinen sauna enintään 20 m². Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla ilman yksityiskohtaisempaa kaavaa vähintään 5000 m².

Eurajoen vastaavat rakennusoikeudet ovat 150 m² ja 30 m² sekä pinta-ala 3000 m².

Muutostavoitteena on ollut, että kaavojen yhtenäistämässä lomarakennusten kokonaisrakennusoikeus olisi 150 m². Ylitiheästi toteutettujen rantojen, pienten saarien ja kapeiden niemien osalta kokonaisrakennusoikeuden muuttaminen ei ole perusteltua liian pienen rakennuspaikan vuoksi. Rakennuspaikan vähimmäispinta-alan muuttaminen ja yhtenäistäminen 3000 m²:ksi vastaa voimassa olevaa kunnan rakennusjärjestystä.

Saariston vanhat kalastustilat (merkintä /s), vanhat rantarakennelmat ja -rakennukset esim. venekatokset ja uimahuoneet vaikuttavat merkittävästi rakennuspaikan rakentamiseen, mikäli ne lasketaan kokonaisrakennusoikeuteen. Kokonaisrakennusoikeuden väljempi

tulkinta em. inventoiduissa kohteissa olisi maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti perusteltua.

Pysyvän asumisen alueet voitaneen ratkaista erillisellä päätöksellä.

Alueet tulee sijaita taajamien läheisyydessä, joissa vaadittava vesihuolto ja muu infra on järjestettävissä.

Kunnan eri aikoina ja eri periaatteinkin tehtyjen rantayleiskaavojen yhdenmukaistaminen on järkevää, mutta siitä saatava hyöty kaavamuutoksen vaivaan nähden on vähäinen.

Kaavamuutokseen liittyvä mitoituksen avaaminen lisääisi selvitystarpeita ja olisi lisäksi herkkä asia naapurien kannalta.

Ympäristölautakunta ei suosittele ranta-alueiden avaamista kaavamuutoksilla tässä vaiheessa, mikäli poikkeamistarve olisi suhteellisen vähäistä ja kunnalla olisi toimiva prosessi ja periaatteet poikkeamispäätösten tueksi.

Kaavoittamattomien rantojen osalta mitoituksen avaamista ja perusteita voitaisiin tarkastella mahdollisten poikkeamislupien tueksi.

Rantayleiskaavojen yhtenäistäminen tulee mainita tulevassa kaavoituskatsauksessa 2020. Työn sisältö ja tavoitteet suunnitellaan tarkemmin vuoden 2020 kuluessa.

Yhtenäistämishanke tulisi aloittaa nykytilan arvioinnilla yhdessä kunnanhallituksen, kaavoitusviranomaisten ja kaavoittajan kanssa.

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta antaa edellä esitetyn vastauksen tehtyihin valtuustoaloitteisiin.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.
