

EURAJOEN KUNTA

LUVIAN LAITAKARIN RANTA-ASEMAKAAVA

KORTTELEIDEN 11, 12 JA 13 (OSA) SEKÄ MAATALOUSALUEEN (M),
VENEVALKAMA-ALUEEN (LV), VENESATAMA-ALUEEN (LS) JA YLEISEN
TIEALUEEN (LYT) RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaluonnosvaihe



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Ranta-asemakaavan muutos koskee Eurajoen kunnan Luvian Laitakarin ranta-asemakaavan Kortteleita 11, 12 ja 13 (osa) sekä maatalousalueita (M), venevalkama-alueita (LV), venesatama-alueita (LS) sekä yleistä tiealuetta (LYT).

Ranta-asemakaava koskee Eurajoen kunnan Luodonkylän yhteistä aluetta 878:8 (vesialuetta).

Ranta-asemakaavalla ja ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat Eurajoen kunnan Luvian Laitakarin ranta-asemakaavan korttelit 11, 12, 13 (osa), 27, 28, 29 ja 30 sekä virkistysalueet (VL ja VV), venevalkama-alueen (LV), venesatama-alueet (LS), pysäköintialueet (LP) sekä vesialueet (W).

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu meren rannalle noin neljän kilometrin etäisyydelle Luvian taajamasta..



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti



Kuva 2: Kaavamuutosalue peruskartalla

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Laitakarin ranta-asemakaava

Kaavamuutoksen tarkoituksena on ajantasaistaa merkittäväksi matkailu-, retkeily- ja venesatama-alueeksi muodostuneen Laitakarin yhteisalueen ranta-asemakaava ja mahdollistaa siten sen kehittyminen entistä merkittävämmäksi maakunnalliseksi matkailualueeksi. Kaavan tarkoituksena on luoda edellytyksiä Laitakarin alueen nousemiseksi myös valtakunnalliseksi matkailu- ja retkeilykohteeksi.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset (luonnosvaiheessa kaksi eri vaihtoehtoa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Eurajoen Laitakarin rantakaava-alueen kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, T:mi Esa Hankonen 2019.
4. Luvian Laitakarin kulttuuriympäristöt, arkeologia ja rakennettu ympäristö (Laitakarin kulttuuriympäristöt), Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto OY, 14.2.2020.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Eurajoen kunnanhallituksen päätös kaavoitustyön käynnistämisestä. . .2019.
- Kuulutus, viireilletulo ja OAS nähtävillä
- Kaavaluonnos nähtävillä:

-Kaavaehdotus nähtävillä:

-Hyväksymispäätös:

2.2. Asemakaavan tavoitteet ja keskeinen sisältö

Kaavamuutoksen tarkoituksena on ajantasaistaa merkittäväksi matkailu-, retkeily- ja venesatama-alueeksi muodostuneen Laitakarin yhteisalueen kehittyminen entistä merkittävämmäksi maakunnalliseksi matkailualueeksi ja mahdollistaa sen nouseminen myös valtakunnalliseksi matkailu- ja retkeilykohteeksi.

Kaavaluonnosvaiheessa on laadittu kaksi osittain erilaista kaavaluonnosta alueen ranta-asemakaavaksi, perusluonnos (Luonnos 1) ja hotelliluonnos (luonnos 2).

Perusluonnoksessa (luonnos 1) on huomioitu alueen omistajien sekä muiden toimijoiden toiveet alueen kehittymisestä seuraavan 20-30 vuoden aikana. Laitakarin yhteisalueella on lisätty venepaikkoja ja matkailuun liittyvää rakennusoikeutta. Yksityisten kiinteistönomistajien kohtuulliset laajennustarpeet on otettu huomioon. Laitakariin suunnitellut kevyen liikenteen väylän aluevaraukset on huomioitu.

Hotelliluonnoksessa (Luonnos 2) suurin osa kaava-alueesta on samassa muodossa kuin perusvaihtoehdossakin. Hotelliluonnoksessa on niemen kärkeen yhteisalueen maalle suunniteltu hotellin, kylpylän, kylpylähotellin tai muun matkailun käyttöön tulevan rakennuksen korttelialue, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 12 000 k-m².

Luonnosvaiheessa asetetaan nähtävillä ja yleiseen keskusteluun kaksi eri vaihtoehtoluonnosta. Luonnosvaiheen nähtävilläolon, saadun palautteen ja mahdollisten viranomaisten kannanottojen ja lausuntojen jälkeen valitsee yhteisalueen osakaskunta kehitettävän vaihtoehdon. Hyväksymiskäsittelyyn (ehdotusvaihe) lähetetään vain yksi kaavaehdotus, joka siis on jompikumpi nyt esillä olevista luonnoksista tai niistä kehitetty versio.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen laaditaan myös suunnittelualuetta koskeva Luvian rantayleiskaavan muutos. Molemmat luonnokset poikkeavat niin paljon voimassa olevasta rantayleiskaavasta, että myös rantayleiskaavaa on samassa yhteydessä muutettava.



Kuva 3: Laitakari on Selkämeren merkittävimpiä venesatamia.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat kiinteistön omistaja sekä alueen vuokralaiset ja muut toimijat. Kevyen liikenteen väylän toteuttamisesta vastaa Väylävirasto/Eurajoen kunta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Laitakarin niemi on toiminut satamana vuosisatojen ajan. 1800- luvulla ja 1900 – luvun alkupuolella Laitakarin satama oli suuri sahatavaran vientisatama. Sen kautta lastattiin Laitakarin sahan puutavaraa mutta myös muualta tuotua puu- ja sahatavaraa vientiin.

Kaupallinen satamatoiminta loppui 1960-luvulla. Sen jälkeen alue kehittyi venesatama- ja virkistysalueena. Alueelle rakennettiin useita venesatamia (mm. Luvian kunta, MTK Luvia, Säpin Seudun Purjehtijat). Virkistysalueena kehittyivät alueen uimaranta sekä Luvian Veto ry:n tanssilava.

Yhteisalueen järjestäytyttyä 1990-luvun alussa ryhdyttiin myös alueen palveluita kehittämään. Laitakarin kaava-alueella sijaitsevat nykyisin em. toimintojen lisäksi mm kaksi ravintolaa ja kahvila, Kuunari Ihanan toiminnat ja Merihelmen sauna- ja uimarantakeskus.



Kuva 4: Yleisnäkymä Ihanan laiturilta: laivalaituri, venesatama, ravintolat



Kuva 5: Laitakarin tanssilava

3.1.2. Kulttuurihistoria ja rakennettu ympäristö

Alueen kulttuurihistoriasta ja rakennetusta ympäristöstä on laadittu erillisselvitys, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

-Luvian Laitakarin kulttuuriympäristöt, arkeologia ja rakennettu ympäristö (Laitakarin kulttuuriympäristöt),

Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto OY,
14.2.2020.



Kuva 6: Laitakari 1900 – luvun alussa. Taustalla Leppäkari.

3.1.3. Luonnonympäristö

Laitakarin alue on lähes kokonaan otettu käyttöön. Rantoja on muokattu sekä pengertämällä että kaivamalla. Lähes koko alue on rakennettua kenttää, tietä, laituria, pihaa tai rakennusten alla olevaa aluetta.

Vanhasta satamatoiminnasta johtuen Laitakarissa on jonkin verran painolastikasvillisuutta.

Suunnittelualueen luonnonympäristöstä ja erityisesti sen kasvillisuudesta on laadittu erillisselvitys, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä:

-Eurajoen Laitakarin rantakaava-alueen kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, T:mi Esa Hankonen 2019

3.1.4. Tekninen huolto

Alue kuuluu sähkö- ja vesiverkon sekä televerkkojen piiriin. Alueelle on päätetty rakentaa kaavan hyväksymisen jälkeen kevyen liikenteen väylä ja siihen liittyen paineviemäri.

3.1.5. Maanomistus

Laitakarin niemen vesialueineen (442-404-878-8) omistaa Laitakarin yhteisalue ja sitä hallinnoi yhteisalueain mukaisesti järjestäytynyt Laitakarin yhteisalueen hoitokunta ja edustajisto. Yhteisalue omistaa myös Leppäkarin ja vesialueen käsittävän tilan 442-404-1-251.

Eurajoen kunta omistaa tilan 442-404-1-84.

Suomen valtion (Väylävirasto) omistaa yleisen alueen 442-895-1-2855.

Tilat 442-404-3-32, 442-404-1-50, 442-404-1-180, 442-404-1-190 ja 442-404-1-256 ovat yksityisomistuksessa.

Maanomistus selviää kuvasta 2 sekä tarkemmin kaavakartalta.

3.1.6. Pilaantuneet maa-ainekset

ELY-keskuksen maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan suunnittelualueella on kaksi mahdollista pilaantuneen maa-aineksen aluetta:

-Laitakarin Messi, ent. Laitakarin vierasvenesatama: Polttonesteiden jakelu, toimiva kohde

-Säpin Seudun Purjehtijat ry talvisäilytysalue: Veneiden säilytys ja huolto, toimiva kohde

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista (VAT) 14.12.2017. päätöksellä korvataan vuonna 2000 päätetyt ja vuonna 2008 tarkistetut tavoitteet. Päätös on tullut voimaan 1.4.2019. Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäytön tavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sisältökokonaisuudet:

-Toimiva aluerakenne

-Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Suunnittelualueelle ei kohdistu yksilöityjä valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita, mutta edellä selostetut yleiset tavoitteet soveltuvat hyvin nyt kysymyksessä olevaan kaavamuutokseen ja tukevat sitä.

Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaavassa (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät:

V1	Veneilyä palveleva virkistysalue
rm	Matkailua palveleva alue
kh2	Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Merkinällä on osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt.

Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu alueelle johtava laivaväylä ja kevyen liikenteen yhteystarve.

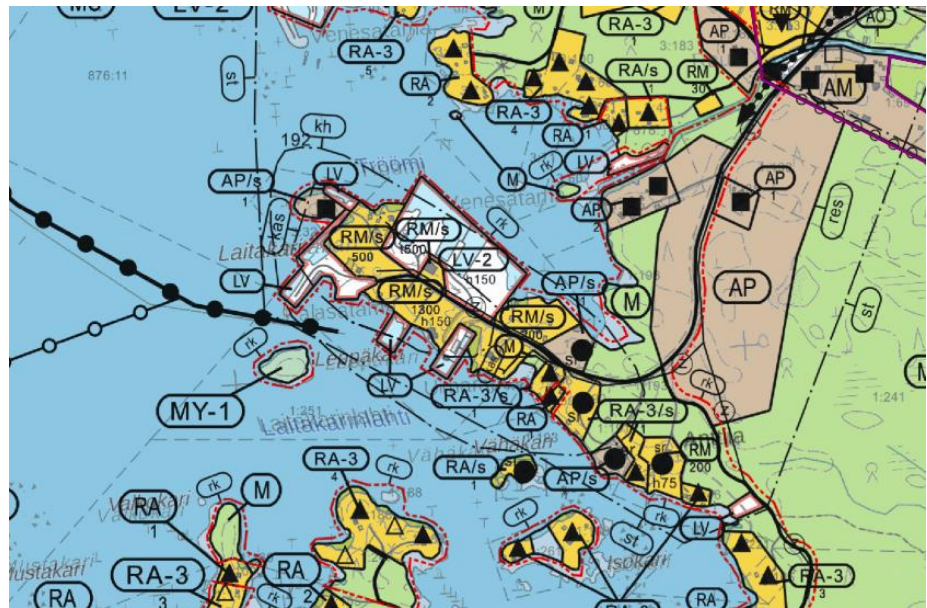
Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019. Suunnittelualueelle ei kohdistu ko. kaavoissa merkintöjä.



Kuva 7: Ote Satakunnan maakuntakaavasta

Yleiskaava

Luvian rantaosayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin matkailupalvelujen alueeksi, venesatamanalueeksi ja vesialueeksi. Pienempiä alueita on osoitettu asuinkäyttöön, loma-asutuskäyttöön sekä maatalousalueeksi.

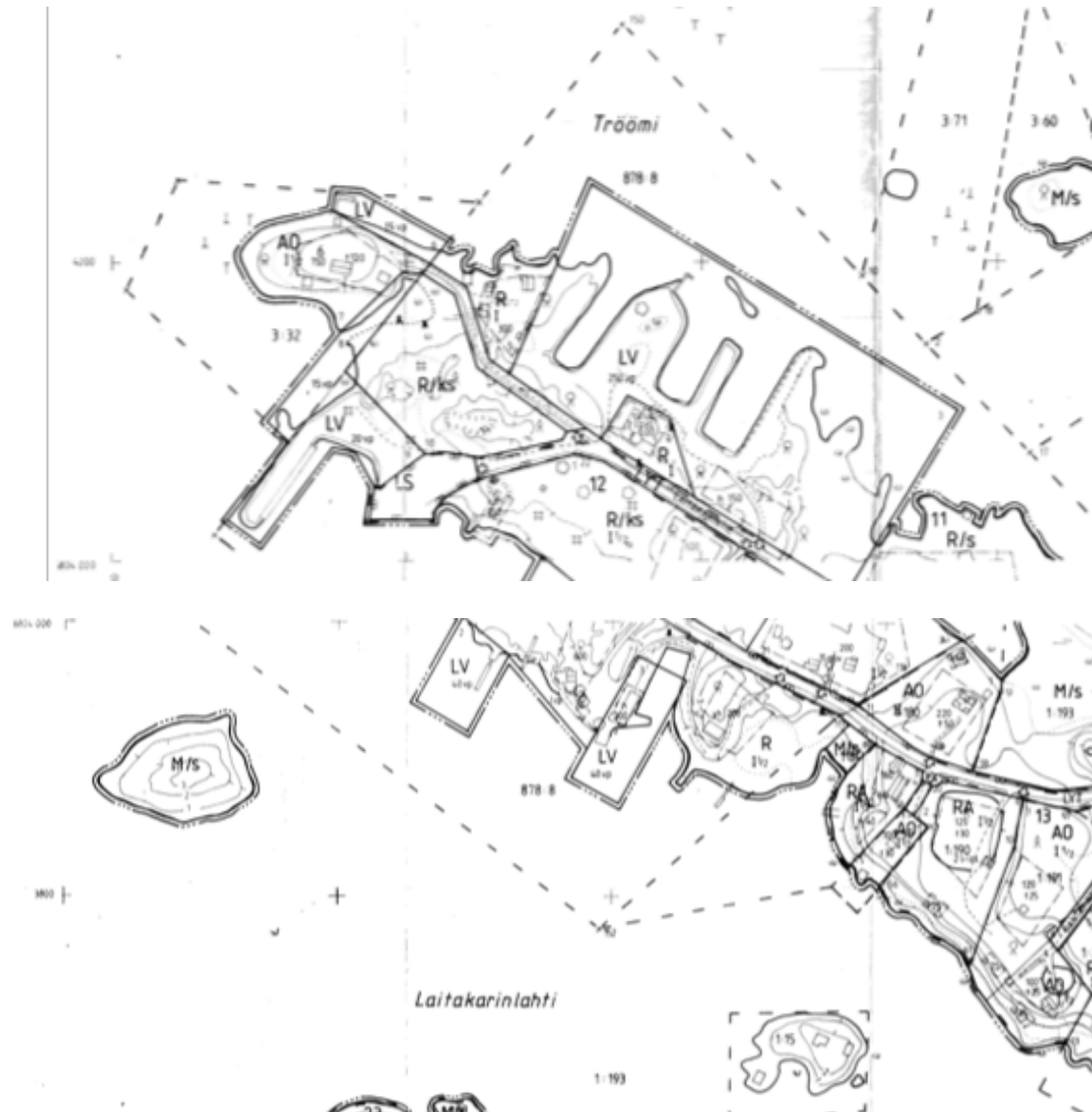


Kuva 8: Ote Luvian rantayleiskaavasta

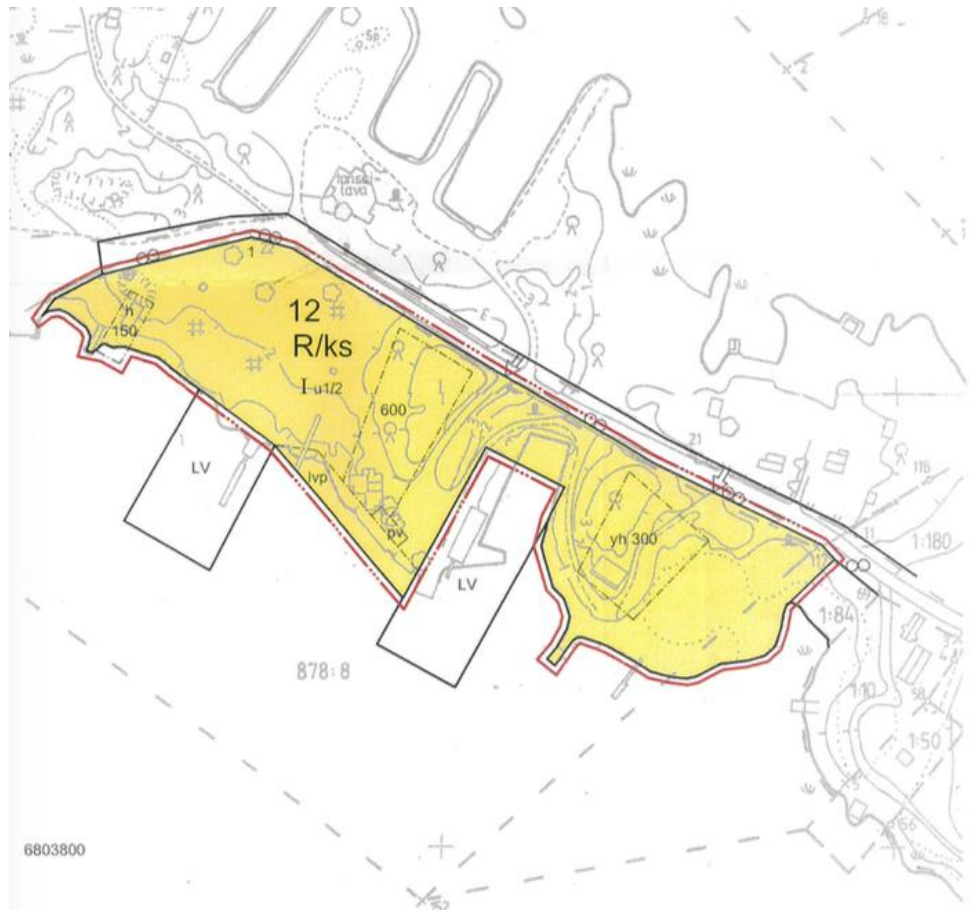
Asemakaava

Alueella on pääosin voimassa 7.12.1995 hyväksytty ranta-asemakaava. Osalle aluetta on hyväksytty ranta-asemakaavan muutos 24.9.2003. Suurin osa vesialueesta on kaavan ulkopuolista aluetta.

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa muutettava alue on pääosin loma- ja matkailupalvelujen korttelialuetta sekä venevalkama-alueita.



Kuva 9: 7.12.1995 hyväksytty ranta-asemakaava.



Kuva 10: 24.9.2003 hyväksytty ranta-asemakaavan muutos.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta 1:2000 on hankittu Porin kaupungin mittausosaston tietokannasta. Karttaa on täydennetty maastomittauksella mm laitureiden osalta.

Rakennusjärjestys

Eurajoen kunnanvaltuuston 6.3.2017 hyväksymä Eurajoen uusi rakennusjärjestys tuli voimaan 13.4.2017. Rakennusjärjestyksen sisältö perustuu maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöön (MRL 14, 15 § ja MRA 6§).

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Laitakarin ranta-asemakaavan muutosta on suunniteltu jo lähes kymmenen vuoden ajan. Alueelle on laadittu useita kehittämissuunnitelmia.

2001-2001 Laitakarin kehittämissuunnitelma

Suunnitelman laaditutti Säpin Seudun Purjehtijat ry. Suunnitelma perustui pitkälti alueen toimijoiden haastatteluihin. Suunnitelman laati Arkkitehtitoimisto Lukka.

Laitakari- Aito helmi

Suunnitelman laaditutti 18 alueella toimivaa yhteisöä Ihana-yhdistyksen vetämänä. Suunnitelman laati MTC Manu Toivonen. Suunnitelma oli toimintopainotteinen eikä se sisältänyt aluevaraussuunnitelmaa.

2016 Laitakarin kehittämissuunnitelma

Suunnitelman laati pääosin Luvian kunnan toimeksiannosta arkkitehti Martin Wolff. Suunnitelma sisälsi useita toiminnallisia suunnitelmia mutta myös osa-aluekohtaisia rakentamisen kehittämissuunnitelmia

Kaavamuutoksen käynnistysyritys

Luvian kunnan toimeksiannosta on arkkitehti Mikko Nurminen vv. 2010-2011 laatinut alustavia luonnoksia asemakaavan muutokseksi ja hankkeesta on pidetty viranomaisneuvottelu 26.1.2011. Hanke ei tämän jälkeen kuitenkaan käynnistynyt.

Kaavamuutoksen tarve

Edellä selvitetty kehittämissuunnitelmat ovat osoittaneet Laitakariin nykyaavasta poikkeavia tarpeita. Kaavamuutosta on yritetty käynnistää jo v 2011.

Laitakarin alue on viime vuosina kehittynyt satamasta, venevalkama-alueesta ja uimarannasta merkittäväksi virkistys- ja matkailualueeksi. Alueen palvelutaso on noussut ja alueen kehittämiseksi on vireillä useita suunnitelmia. Vuonna 2019 on tullut esille myös tarve tutkia hotellin, kylpylän tai kylpylähotellin sijoitusmahdollisuus Laitakariin.

Kaikista em. syistä johtuen on osakaskunta päättynyt käynnistämään Laitakarin niemen ranta-asemakaavan muutoksen keväällä 2019.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on tullut vireille tilan omistajan hakemuksesta.

4.3. Osallistuminen ja vuorovaikutus

4.3.1. Osalliset

Osallisia suunnittelussa ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat

- kaava-alueen maanomistajat ja asukkaat
- lähialueiden maanomistajat ja asukkaat

Kunnan hallintokunnat

- ympäristölautakunta
- tekninen lautakunta

Viranomaiset

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueiden käyttö)
- Satakuntaliitto (maakuntakaavoitus)
- Satakunnan pelastuslaitos

4.3.2. Kaavaprosessin kulku sekä osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo ja luonnosvaihe

Eurajoen kunnanhallituksen päätös kaavatyön käynnistämisestä .6.2019.

Kaavahankkeen vireilletulosta (MRL 63 §, MRA 30 §) on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdessä, kunnan verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Yhtä aikaa vireilletuloilmoituksen kanssa on kuulutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.

Kaavahanketta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on esitelty yleisötilaisuudessa 12.6.2019 Luvian Tasalassa.

Hankeesta on pidetty viranomaisneuvottelu.. .2019. Viranomaisneuvottelussa sovittiin luontoselvityksen sekä kulttuurihistoriallisen selvityksen laatimisesta.

Luonnosvaiheessa kuulutetaan nähtäville kaksi erilaista laadittua kaavaluonnosta sekä niitä kuvaava alustava kaavaselostus.

Luonnosvaiheen aikana osalliset voivat esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta (MRL 62 §, MRA 30b §).

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen palautteen jälkeen Laitakarin yhteisalueen osakaskunta valitsee, kumpaa luonnosta viedään eteenpäin. Kuten edellä on selostettu, jatkoon valitaan jompikumpi luonnosvaiheessa esillä ollut luonnos tai niistä kehitetty uusi versio.

Konsultti valmistelee asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi ja nähtävänäolosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdessä sekä kunnan verkkosivuilla. Ehdotusvaiheen nähtävänäolon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka toimitetaan asianosaisille ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella tehdään myös tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen (MRL 65 §, MRA 19 §, 287 §).

Kun lopullinen asemakaavavaihtoehto on valittu, laatii konsultti myös aluetta koskevan rantayleiskaavan muutosehdotuksen, jonka vireilletulo- ja hyväksymisprosessi aloitetaan. Rantayleiskaavan hyväksyminen tapahtuu samassa valtuustossa, kun ranta-asemakaavan muutoksen hyväksyminen.

Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Asemakaavaehdotuksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Vireilletulovaiheessa on järjestetty MRL:n mukainen viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa järjestetään vielä toinen viranomaisneuvottelu. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.

Hyväksymisen jälkeen asemakaavamuutos saatetaan viranomaisille tiedoksi.

4.3.4. Tavoiteaikataulu

VIREILLETULOVAIHE, touko-kesäkuu 2019.

- Eurajoen kunnanhallituksen päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä .6.2019.
- Kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta, sanomalehdet ja www.eurajoki.fi.
- Asemakaavan OAS nähtävillä

LUONNOSVAIHE

- Kuulutus luonnosvaiheen nähtävilläolosta .5.2020.
- Luonnokset selostuksineen nähtävillä

EHDOTUSVAIHE, elo-syyskuu 2020.

- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kunnanhallituksen päätös nähtävilläolosta
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 30 vrk
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi

HYVÄKSYMISVAIHE, loka-marraskuu 2020.

- Mahdollisten muutosten teko palautteen pohjalta
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kunnanvaltuusto

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Laitakarin alueen kehittyminen maakunnallisena virkistys- ja matkailualueena seuraavan 20-30 vuoden ajan ja mahdollistaa alueelle edellytykset nousta valtakunnalliseksi matkailukohteeksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan kuvaus täydennetään, kun on valittu kehitettävä kaavavaihtoehto.

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

5.1.2. Palvelut

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

5.2.2. Virkistysalueet

5.2.3. Liikennealueet

5.2.4. Vesialueet

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

5.4. Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5. Nimistö

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu erityisiä ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen toteuttamisesta vastaa Laitakarin yhteisalueen hallinto sekä suoraan että yhteistyökumppaneidensa ja vuokralaistensa kautta.

Yksityisten kiinteistöjen osalta kaavan toteuttamisesta vastaavat kiinteistöjen omistajat.

Eurajoen kunta / Väylävirasto vastaa kevyen liikenteen väylän ja viemärin rakentamisesta alueelle.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Eurajoen kunnan tekninen toimiala.

Porissa 13.5.2020.

Kari Hannus
Diplomi-insinööri