

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

EURAJOEN KUNTA

LAITAKARIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS





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

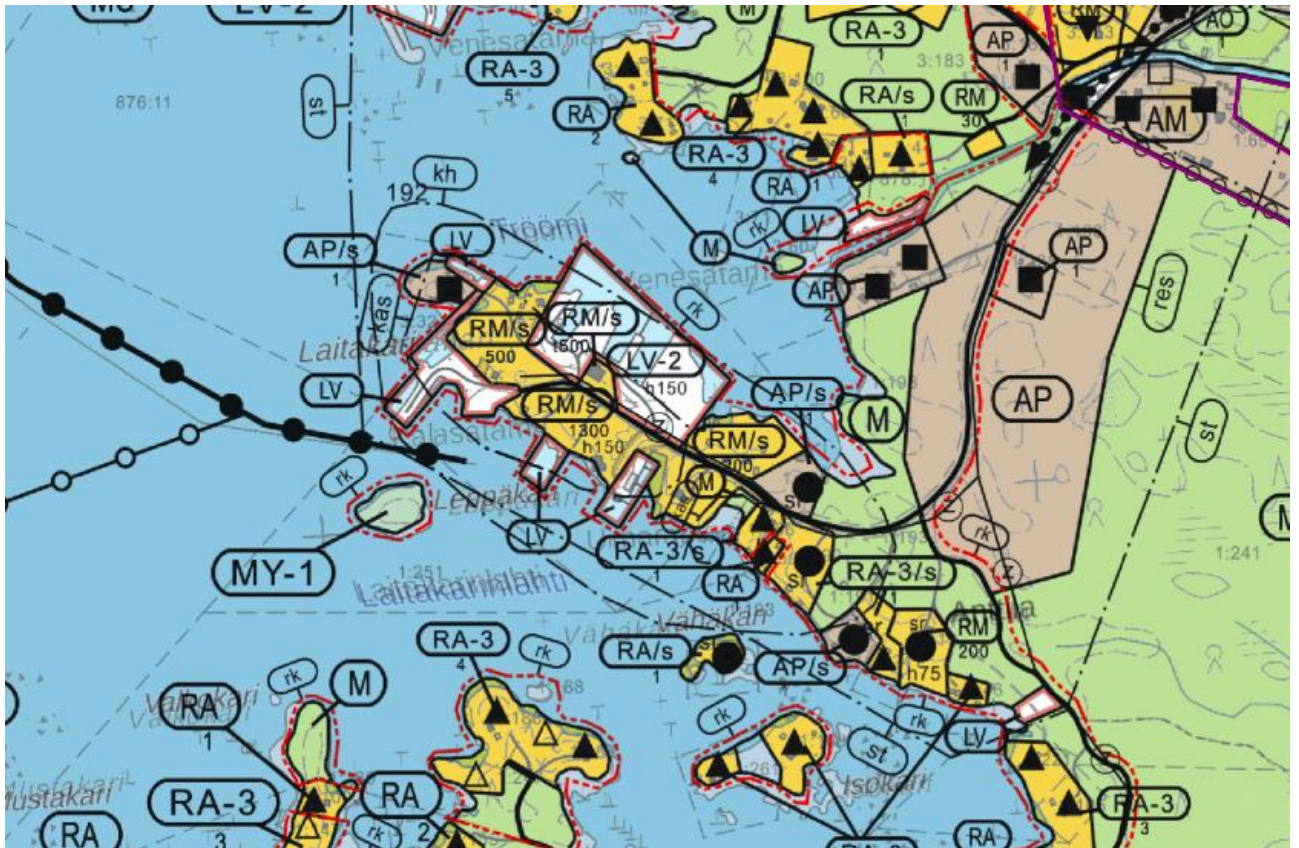
Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu alueelle johtava laivaväylä ja kevyen liikenteen yhteystarve.



**Kuva2:** Maakuntakaava.

### Yleiskaava

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

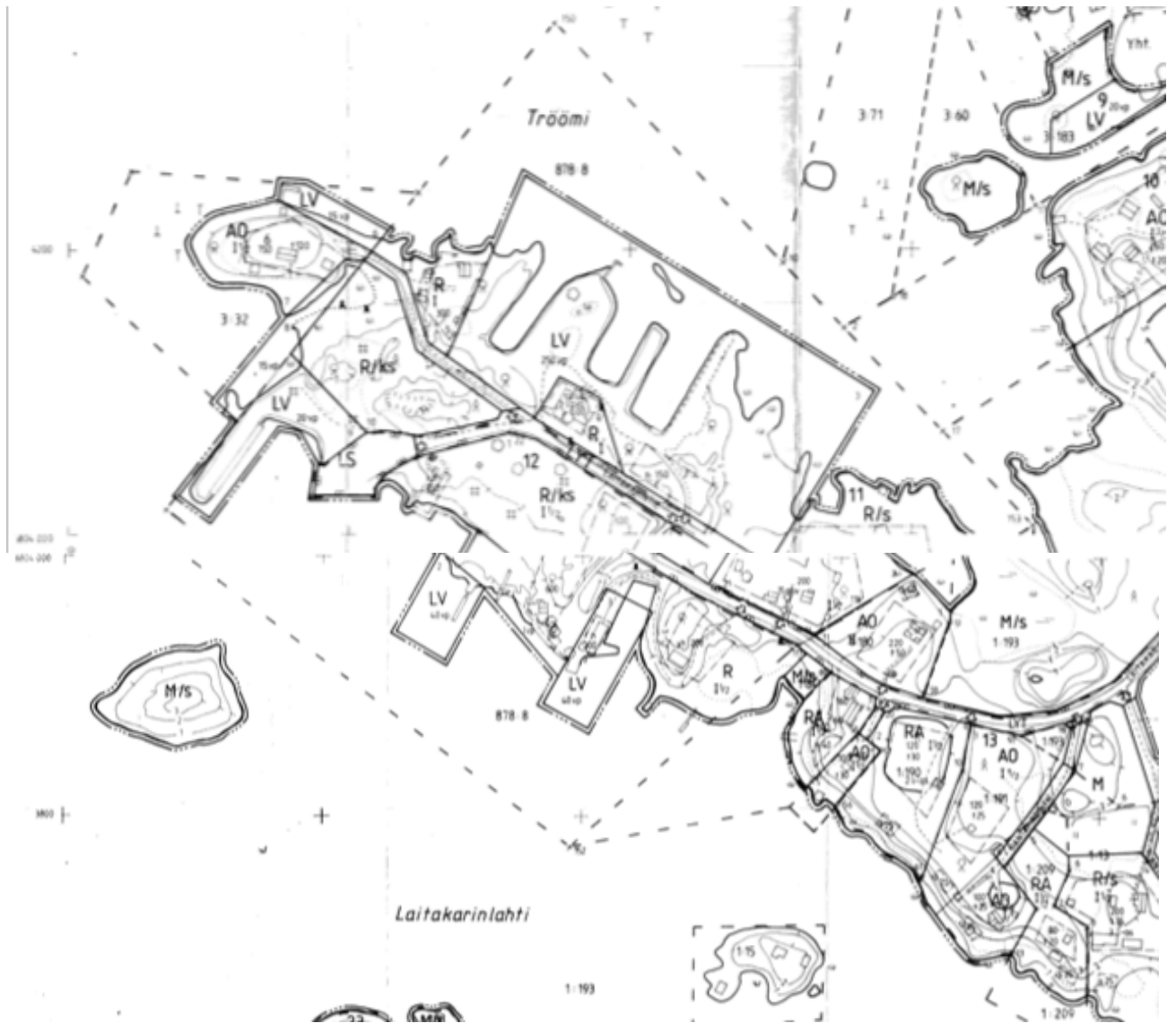


**Kuva 2:** Ote Luvian rantaosayleiskaavasta.

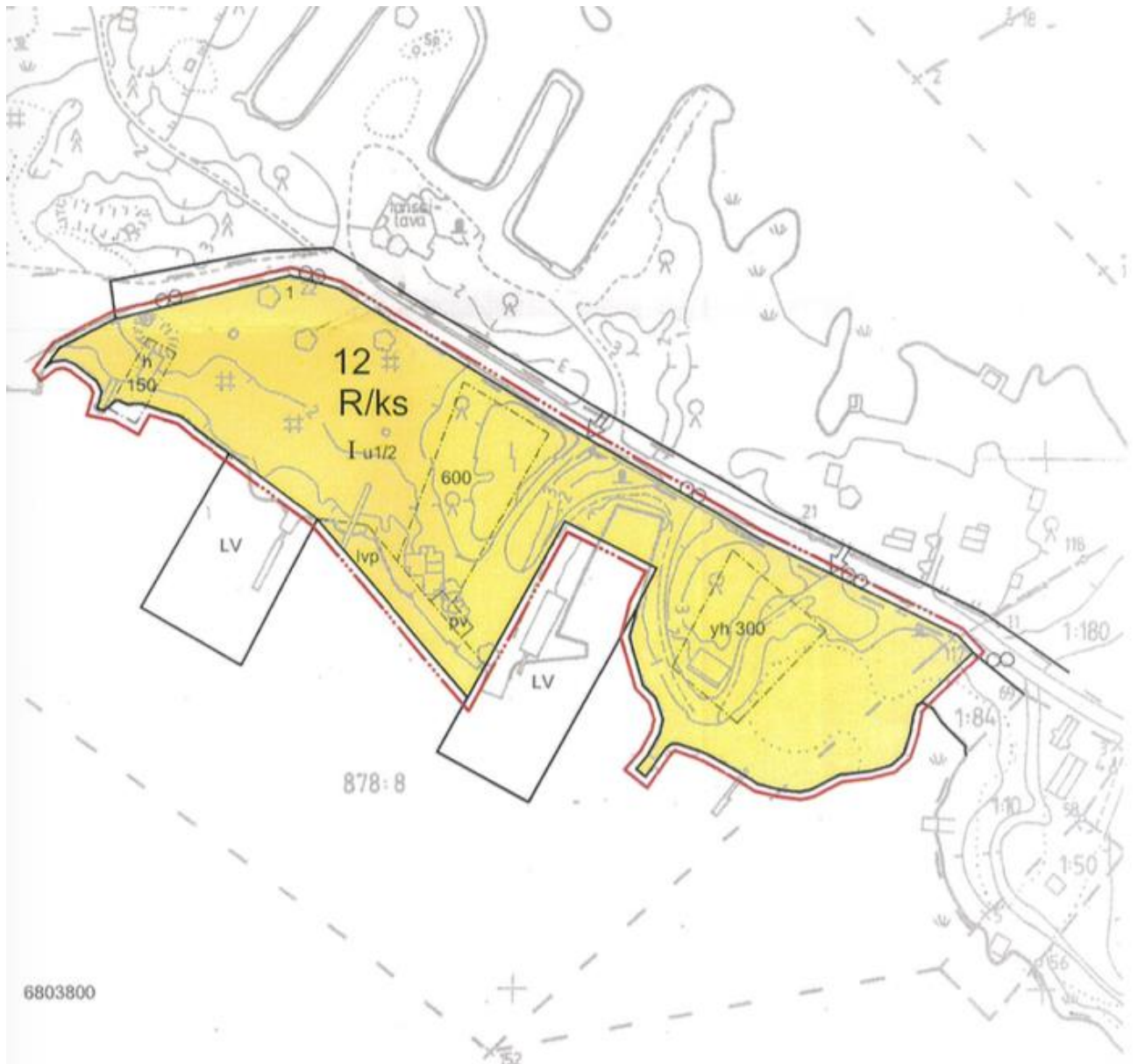
### Asemakaava

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 venevalkaman korttelialuetta.



Kuva 3: 7.12.1995 hyväksytty ranta-asemakaava.



**Kuva 4:** 24.9.2003 hyväksytty ranta-asemakaavan muutos.

## 2.2 Maanomistus

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä Laitakarin yhteisalue 442-404-878-8 ja 442-404-1-251.

Tila 442-404-1-251 on Laitakarin yhteisalueen omistuksessa.

Laitakarin yhteisalueen omistaa n 600 luvialaista tilaa. Yhteisalue on järjestäytynyt lyhteisaluelain mukaisesti. Sen ylintä päätösvaltaa käyttää yhteisalueen edustajisto ja käytännön asioiden hoidosta vastaa yhteisalueen hoitokunta.

## 2.3 Rakentamistilanne

Laitakarin alue on hyvin vanha satama- ja lastauspaikka. Alueella on sijainnut myös saha, joka on kuitenkin jo piippua lukuun ottamatta purettu. Nykyisin alue toimii pääosin matkailu-, loma- ja virkistysalueena sekä venesatamana. Laivalaituria käytetään jonkin verran myös satamatoimintoihin.

Alueen rakennuskanta on alun perin rakennettu palvelemaan satamatoimintoja. Vanhojen rakennusten käyttötarkoitukset ovat kuitenkin ajan kuluessa muutettu pääosin palvelemaan matkailu- ja virkistystoimintoja sekä venesataman muita palveluita.

Alueelle johtavan tien eteläpuolella sijaitsevat mm Eurajoen kunnan sauna ja virkistystila Merihelmi, Paat-Pub- ja BarPurje-nimiset ravintolat sekä rantasuuli, joka nyt toimii varastona. Paat-Pub-ravintola on rakennettu vanhaan venesuuliin. Laitakarin Messi-nimellä alun perin toiminut ravintola (nykyisin BarPurje) on rakennettu 1990-luvun alussa ja peruskorjattu v 2019. Tien pohjoispuolella sijaitsevat kolme vanhaa huvilaa, Laitakarin tanssilava, sahan piippu sekä rannassa Kaljaasi Ihanan Varvitupa ja venehalli.

Venepaikkoja on rakennettu kaavan mukaisille alueille. Yleinen tie päättyy satamalaituriin, joka on edelleen ELY-keskuksen omistuksessa ja hoidossa. Kunnan Merihelmen ranta toimii yleisenä uimarantana. Ihanan rakennusten takana on myös kunnan mattojen pesupaikka.

#### **2.4. Kunnallistekniikka**

Suunnittelualueella on vesijohto sekä sähköliittymät. Siirtoviemärin sekä kevyen liikenteen väylän rakentamisesta Luodonkylästä Laitakariin on tehty päätös.

#### **2.5. Muut suunnitelmat**

Laitakarin yhteisalueelle on tehty seuraavat kolme kehittämissuunnitelmaa:

2001-2001 Laitakarin kehittämissuunnitelma

Suunnitelman laaditti SÄpin Seudun Purjehtijat ry. Suunnitelma perustui pitkälti alueen toimijoiden haastatteluihin. Suunnitelman laati Arkkitehtitoimisto Lukka.

Laitakari- Aito helmi

Suunnitelman laaditti 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.

#### **2.6. Muut perusselvitykset**

Laitakarin alueelle kohdistuvat ainakin seuraavat perusselvitykset:

-Luvian rantaosayleiskaavaan liittyvä maisema- ja luontoselvitys. Ympäristösuunnittelu 1996.

-Luvian rantojen luontoselvitys / Luvian rannikon ja välisaaristonlinnut. KarriJutilla 1997.

-Luonnonsuojeluselvytys. Satakuntaliitto 1995-98.

### **3. Suunnittelutehtävä ja tavoitteet**

#### **3.1 Alueen kuvaus**

Laitakari on Eurajoen kunnan tärkein merenrannassa sijaitseva virkistys- ja matkailualue. Alueella on ollut satamatoimintaa vuosisatojen ajan ja se on maanjakotoimituksissa muodostettu koko Luvian kunnan tilojen yhteisalueeksi.

Alueen järjestäytyttyä yhteisuelain mukaisesti v 1991 on sen kehitys lähtenyt liikkeelle voimakkaasti. Osakaskunta toimii maanomistajana ja päättää alueiden käytöstä. Se voi myös osallistua alueen investointeihin, mutta pääosin toimintaa kehittävät ja investoinneista vastaavat alueella toimivat useat vuokralaiset.

### 3.2 Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteet

Tarpeet ranta-asemakaavan muutokseen ovat tulleet esille em kehittämissuunnitelmissa ja alueen toimijoiden sekä kunnan välisissä keskusteluissa. Kaavamuutostyötä oltiin aloittamassa jo v 2013, jolloin kunta laaditutti osallistumis- ja arviointisuunnitelman Laitakarin yhteisaluetta laajemman alueen ranta-asemakaavan muutokselle. Silloinen OAS jäi luonnosasteelle, eikä kaavamuutosta silloin käynnistetty.

Ranta-asemakaavan muutokseen käynnistämisestä on sovittu Laitakarin osakaskunnan ja Eurajoen kunnan välisissä neuvotteluissa. Kaavamuutoksen käynnistämisestä on osapuolien välillä keskusteltu jo vuonna 2017. Vuoden 2018 syksyllä tuli keskusteluun myös tarve tutkia kylpylähotellin rakentamismahdollisuus Laitakariin.

Ranta-asemakaavan muutoksessa laaditaan alkuvaiheessa ainakin kaksi päävaihtoehtoa kaavamuutokselle. Vaihtoehto 1:ssä aluetta kehitetään laadittujen kehittämissuunnitelmien linjausten mukaisesti ja ottaen huomioon osakaskunnan sisällä sekä osakaskunnan ja Eurajoen kunnan välisissä neuvotteluissa esille tulleet tarpeet. Kaavamuutoksessa huomioidaan se, että alueelle rakennetaan lähivuosina kevyen liikenteen väylä sekä paineviemäri. Kaavaprosessissa keskeinen huomio asetetaan osakaskunnan tarpeiden ja alueen toimijoiden kuulemiseen ja heidän suunnitelmiensa mahdollistamiseen kaavamuutoksella.

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan Laitakarin osakaskunnan omistamalle alueelle. Työn aikana saattaa tulla tarve laajentaa kaavamuutosaluetta koskemaan myös joitain naapurustossa sijaitsevia yksityisten omistamia alueita. Mikäli aluetta laajennetaan, siitä ja muutoksen sisällöstä sovitaan maanomistajien kanssa.

Vaihtoehdossa 1 pyritään toteuttamaan ne kehittämistarpeet, jotka todennäköisesti toteutuvat seuraavan 20 vuoden aikana. Siinä varaudutaan myös osaksi yli 20 vuoden kuluttua toteutettaviin ajatuksiin, jotka jo nyt ovat tiedossa.

Vaihtoehto 1 voidaan todennäköisesti toteuttaa nykyisen Luvian rantaosayleiskaavan sallimissa rajoissa. Mikäli työn kuluessa tulee esiin tarpeita, jotka eivät sovellu nykyiseen rantaosayleiskaavaan, laaditaan samalla kertaa rantaosayleiskaavan muutos Laitakarin alueelle.

Vaihtoehto 2:ssa tutkitaan kylpylän, hotellin tai kylpylähotellin tms. sijoitusmahdollisuutta Laitakarin alueelle. Näiden mahdollinen rakentaminen merkitsee myös muutoksia osalle muuta Laitakarin aluetta. Toimintojen sijoitusta ja mitoitusta voidaan joutua muuttamaan.

Mahdollisen hotellin tms. paikan ja muiden järjestelyjen tutkiminen tehdään yhteistyössä hankkeen vetäjän ja siitä vastaavan arkkitehtitoimiston kanssa.

Muilta osin vaihtoehto 2:ssa pyritään toteuttamaan samoja periaatteita kuin vaihtoehto 1:ssä eli mahdollistamaan alueen kehitys seuraavan 20 vuoden aikana.

Mikäli kaavaprosessissa päädytään vaihtoehto 2:een, käynnistetään samalla Luvian rantaosayleiskaavan muutos. Vaihtoehto 2 ei ole toteutettavissa nykyisen rantaosayleiskaavan perusteella. Estettä rantaosayleiskaavan muutokseen ei sinänsä ole. Kaavan muuttaminen on puhtaasti Eurajoen kunnan päätösvallassa, koska maakuntakaava ei aseta näiltä osin rajoituksia.

Kaavaprosessin aikana voidaan kehittää vielä muitakin vaihtoehtoisia luonnoksia. Varsinaiseen hyväksymiskäsittelyyn Eurajoen kunnalle lähtee vain yksi kaavaehdotus.

## 4. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Erityisesti arvioidaan vaikutuksia alueen virkistyskäytön ja sosiaalisen ympäristön



kehittämiseen sekä liikenteellisiin ja kunnallisteknisiin kysymyksiin. Samalla arvioidaan vaikutuksia elinvoimaan ja hyvinvointiin.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

## 5. OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat

Maanomistajat ja asukkaat  
 -kaava-alueen maanomistajat  
 -Eurajoen kunnan asukkaat  
 -lähialueiden maanomistajat ja asukkaat

Alueen toimijat  
 -Laitakarin alueen vuokralaiset ja siellä toimintaa harjoittavat tahot

Kunnan hallintokunnat  
 -ympäristölautakunta  
 -tekninen lautakunta

Viranomaiset  
 -Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueiden käyttö + liikenne)  
 -Satakuntaliitto (maakuntakaavoitus)

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa.

## 6. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

### 6.1. Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan Laitakarin osakaskunnan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavoitustyön aloittamisesta on järjestetty avoin yleisötilaisuus 12.6.2019 Luvian Tasalassa. Tilaisuudessa on esitelty OAS sekä selvitetty kaavoitustyön vaiheita ja erityisesti sitä, miten osalliset pääsevät vaikuttamaan kaavoitustyöhön.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 30 vrk ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestetään yleisötilaisuus osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdessä ja internetissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä kunnan internetsivulla ja kunnanvirastossa, johon osalliset voivat nähtävilläolon aikana esittää hanketta koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet.

Mikäli osallinen katsoo, että esim. osallistumisen laajuus tai vaikutusten arviointi ei ole riittävä tai on puutteellinen, voi hän esittää asian tarkistamista ja korjaamista OAS:aan. Osallinen voi esittää myös pyynnön neuvottelun järjestämiseksi osallisen, kunnan ja ELY-keskuksen kesken, jos neuvottelu kunnan kanssa ei tuota tulosta.

### 6.2. Luonnosvaihe

Ranta-asemakaavan muutoksen laatija valmistelee edellä kohdassa tavoitteet kuvatulla tavalla kaksi pääluonnosta kaavamuutokseksi. Luonnos tai luonnokset asetetaan yleisesti nähtäville ja asianosaisilla on mahdollisuus esittää niistä mielipiteensä.

Saadun palautteen, viranomaisten kommenttien ja kunnan kanssa käytävien neuvottelujen jälkeen valitaan kehitettävä kaavavaihtoehto.

### 6.3. Ehdotusvaihe

Asemakaavan laatija valmistelee valitun kehitettävän vaihtoehdon pohjalta asemakaavaehdotuksen. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi ja nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä Eurajoen kunnan verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon 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.

### 6.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Hyväksymisvaiheessa kunnanhallitus esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kunnanvaltuustolle.

Asemakaavaehdotuksen valtuustokäsittelystä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen sekä muistuttajille. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeudenpäätöksestä voi valittaa Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos KHO antaa asiassa valitusluvan.

### 6.4. Arvioitu aikataulu

Asemakaavamutoksen laatimisen alustava aikataulu on seuraava:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 12.6.2019
- kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja vireilletulosta lehdissä ja [www.eurajoki.fi](http://www.eurajoki.fi)
- yleisötilaisuus 12.6.2019 Luvian Tasalassa
- luonnosvaiheen nähtävilläolo vähintään 30 vrk, arviolta elo- syyskuu 2019
- luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta
- kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus arviolta loka- marraskuu 2019
- kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk,
- ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi,
- asemakaavan hyväksyminen, kunnanvaltuusto, arviolta joulukuu 2019 – tammikuu 2020.

Aikataulua tarkistetaan, mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja.

## 7. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa kaavan laatija, dipl.ins. Kari Hannus (puh 050-2970) tai kunnanjohtaja Vesa Lakaniemi (puh. 044-431 2692) Eurajoen kunnassa .

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävilläolon loppuun mennessä. Mieleniä voi esittää suullisesti kaavan laatijalle puh 050-2970 tai kirjallisesti Eurajoen kunnalle osoitteeseen: Kalliotie 5, 27100 Eurajoki.

Palautteen voi lähettää myös sähköpostilla: [kirjaamo@eurajoki.fi](mailto:kirjaamo@eurajoki.fi).

Porissa 12.6.2019.



Kari Hannus  
Diplomi-insinööri