

Merikarvian rantayleiskaavan muutos Tyykoura luonnosvaiheesta saadut lausunnot ja niihin laaditut vastineet

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Kaavaratkaisu merkitsisi huomattavaa rakennusoikeuden lisäystä voimassa olevaan kaavaan nähden eikä mitoituksen lisäystä ole kaavaselostuksessa mitenkään perusteltu. Lisäksi vapaan rantaviivan osuus vähenisi lähes olemattomaksi, koska luonnoksen RM-3-alue varaisi suunnittelualueen pohjoisrannan kokonaan ja RM-2-alue valtaosan luodon itäosan rannasta ja lisäksi myös maa- ja metsätalousalueelle (M-2) on osoitettu rakentamista. ELY-keskus pitää kalastusmatkailutoiminnan sijoittamista alueelle sinänsä mahdollisena, mutta toteaa näkemyksensä, että mitoituksen tulee sopeutua rantayleiskaavan muutosta ohjaavan maakuntakaavan määräyksiin ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen myös voimassa olevan yleiskaavan mitoitukseen. Kaavamuutoksessa tulee huomioida myös maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset. Kaavan rajauksen osalta ELY-keskus näkisi hyvänä, että suunnittelun kohteena olevat tilat sisällytettäisiin kumpikin mahdollisuuksien mukaan kokonaisuudessaan suunnittelualueeseen.

Lisäksi kaavan laadinnassa tulee ottaa huomioon, että vapaan rantaviivan määrää ei tulisi vähentää ja että alueen luontoarvot ja niiden säilyminen tulee ottaa huomioon, mikä on myös kaavan tavoitteissa todettu. Luontoarvoja on käsitelty tarkemmin jäljempänä. Yleiskaavaluonnos ei myöskään ELY-keskuksen näkemyksen mukaan esitetystä muodossa ohjaa rakentamista riittävästi, jotta sitä voisi suoraan käyttää rakennusluvan perusteena.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus pitää alueelle tehtyä luontotyyppiselvitystä asianmukaisena. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan selvityksen perusteella myös uhanalaiset lehtoluontotyypit kuvioilla 7 ja 9 tulee varustaa suojelumerkinnöillä. Myös vieraslajien poisto on syytä huomioida.

Alin rakentamiskorkeus

Esitetyn alimman rakentamiskorkeuden osalta määräykseen olisi syytä lisätä seuraavaa: "Rakentamiskorkeudessa on huomioitava rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja matalissa lahtien pohjukoiissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus."

Tämä lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojelu- ja vesiyksiköiden kanssa.

ELY-keskuksella ei ole toimialtaan edellä esitetyn lisäksi muuta lausuttavaa.

Vastine

Yleistä

Kalastusmatkailu on noussut Merikarvian kunnassa tärkeään rooliin elinkeinotoiminnan ja kunnan tunnettavuuden kannalta. Merikarviolla elinkeinotoiminta on aikanaan perustunut suurelta osin kalastukseen. Kalastusmatkailu jatkaa tätä merellisten elinkeinojen perinnettä ja sille pitää pystyä luomaan mahdollisuuksia myös kaavoituksen keinoin. Satakunnan tulevaisuuden linjauksissa kalastusmatkailu on nostettu kehitettäväksi toiminnaksi. Jotta kalastusmatkailulle voidaan luoda toimintaedellytyksiä Satakunnassa edellyttää se myös kaavoituksellisia ratkaisuja, jotka tukevat toiminnan kehittymistä.

Nyt laadinnassa olevaa rantaosayleiskaavan lähtökohtia ei voida rakennusoikeuden ja matkailutoimintaan käytettävien alueiden osalta verrata normaaliin rantojen kaavoitukseen, jossa osoitetaan rakennuspaikkoja loma-asutukseen ja vakituiseen asumiseen. Elinkeinotoimintaan liittyvässä matkailualueiden kaavoituksessa ei ole mahdollista soveltaa normaaleja rantarakennusoikeuden mitoitusnormeja liittyviä mitoitusnormeja. Kalastusmatkailualan toimijat, joilla on jo nykyisellään merkittävää kalastusmatkailutoimintaa ovat hankkineet nyt kaavoitettavan alueen nimenomaan kalastusmatkailun tarpeisiin.

Yleiskaavamuutosta on tarkistettu saatujen lausuntojen perusteella ja kunta katsoo sen täyttävän MRL 73§:n mukaiset sisältövaatimukset. Nyt käsillä olevaa matkailupalveluvarausta tulee tulkita MRL 73§:n mukaisten sisältövaatimusten osalta suhteessa koko Merikarvian rantaosayleiskaava-alueeseen. Tässä yhteydessä pitää huomioida, että Merikarvian rantaosayleiskaavan matkailukäyttöön osoitettuja alueita on aiemmissa kaavamuutoksissa muutettu kaavamuutoksilla normaaleiksi vapaa-ajan asunnoiksi.

Rakennusoikeuden määrä

Lausunnossa on otettu kantaa kaavassa osoitettuun rakennusoikeuden määrään. Lausunnon perusteella rakennusoikeus on poistettu M-2 alueelta ja rakennusoikeutta on vähennetty 50 k-m² RM-3 alueelta. Kaavaehdotuksessa kaava-alueelle nyt osoitettu kokonaisrakennusoikeuden määrä on 900 k-m². Kaava-alueen tämänhetkinen rakennusoikeus (vanhan asuinrakennuspaikan nyt käytetty rakennusoikeus on 330k-m² ja rakentumaton lomarakennuspaikka 140 km²) on 470k-m². Lisäystä rakennusoikeuteen on osoitettu 430 k-m². Tätä elinkeinotoimintaan liittyvää rakennusoikeuden nostoa voidaan pitää maltillisena 6,844ha suuruisella matkailutoimintaa palvelevalla alueella.

Vapaan rannan määrä

Lausunnossa on otettu kantaa kaavassa osoitetun vapaan rannan määrään. Vapaan rannan määrää on kasvatettu luonnosvaiheesta 50m. Kaavan eteläisessä osassa on matkailupalveluille osoitettu alueella olevan vanhan asuin kiinteistön/maatilan käytössä olleet pihapiirin alueet. Eli kaava jatkaa alueen alkuperäistä maankäyttöä

elinkeinotoimintaan. Tavallaan uutena rantaa käyttävänä varauksena on pohjoisosaan osoitettu pieni matkailupalveluvaraus, joka on rannan suunnassa 40m leveä. Merikarvian rantayleiskaavassa aiemmin osoitetut matkailupalveluvaraukset on osoitettu rantaan ulottuvina laajoina alueina, joissa ei varsinaisesti ole jätetty vapaata ranta-aluetta. Matkailupalveluvarauksen määräyksellä ”Alueen luonnonympäristö tulee säilyttää pääosin nykyisellään” ohjataan alueen toimintaa.

Rakentamisen ohjaaminen rantaosayleiskaavassa

Yleiskaavalla ei yleisesti ohjata matkailualueiden tarkempaa rakentamista. Yleiskaavat laaditaan pitkälle tulevaisuuteen, eikä rakentamisen tarkka ohjaaminen ole mielekästä yleiskaavalla. Tässäkin tapauksessa on jo maa-alueen hankinta matkailutoimijalle merkittävä investointi ja alueen matkailupalvelujen rakentuminen/ toteutuminen riippuu matkailun suhdanteista ja kulloisistakin kalastusmatkailun trendeistä, joihin pitää pystyä vastaamaan. Koska alue ei toteudu välittömästi alueen rakentamisen ohjauksessa on päädytty kunnan rakennusvalvonnan hyväksymään rakentamissuunnitelmaan, jonka pohjalta alueen rakentamisluvat myönnetään.

Luonnonsuojelu

Saatujen lausuntojen perusteella on kaavaehdotukseen lisätty suojelumerkinnällä uhanalaiset lehtoluontotyypit kuvioilla 7 ja 9. Rakennusoikeus on myös poistettu M-2 alueelta luonnonympäristöä muuttavien toimien vähentämiseksi.

Satakunnan museon lausunto

Lausuntonaan Satakunnan Museo toteaa, ettei sillä ole toimialansa puolesta huomautettavaa rantayleiskaavan muutosluonnoksesta. Suunnittelualue ei sijoitu mihinkään arvokkaaksi luokiteltuun kulttuuriympäristöön, eikä alueelta ole luetteloitu arkeologista perintöä tai rakennusperintöä.

Vastine

Merkitään tiedoksi

Carunan lausunto

Nykyinen sähkönjakeluverkko

Kaava-alueella sijaitsee Caruna Oy:n sähköverkkoa oheisen Liitteen 1 mukaisesti. 20 kV:n johdot on esitetty sinisellä, 1 kV:n johdot oranssilla ja 0,4 kV:n johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Siirtokustannusten jako

Mikäli kaavan toteuttaminen edellyttää sähköverkon siirtoa, tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaa-ja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Carunalla ei ole muuta huomautettavaa.

Vastine

Merkitään tiedoksi

Satakuntaliiton lausunto

Merikarvian kunnan rantaosayleiskaavan muutoksen Tyykoura, Välimaa tavoitteena on mahdollistaa alueelle kalastusmatkailuun liittyvä matkailualueen muodostaminen. Alueelle on tarkoitus toteuttaa kalastusmatkailuun liittyviä majoitus, kokoontumis- ja huoltotiloja. Muutos voimassa olevaan yleiskaavan ratkaisuun nähden on merkittävä suhteessa käyttötarkoitukseen, rakentamisen määrään ja laatuun sekä vapaan rannan määrään.

Merikarvian kunnan rantaosayleiskaavan muutoksessa tulee huomioida Satakunnan maakuntakaavan yleinen rantarakentamista ohjaavan suunnittelumääräys, jonka mukaan rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttö mahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus.

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen. Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0-8 loma-asuntoa mitoitusrantaviivakilometriä kohti. Yhteisrantaan loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

Lausunnolla olevassa Merikarvian kunnan rantaosayleiskaavan muutoksen Tyykoura, Välimaa on osoitettu maa- ja metsätalousalueelle rakennusoikeutta 150 k-m². Sen sijoittumista tai laatua tulee kuvata selostuksessa tarkemmin, koska M-alueelle saa määräysten mukaan kuitenkin jo toteuttaa matkailupalveluiden tarpeisiin kulkuväyliä ja kevyitä rakenteita, kuten laavuja.

Suunnittelualueelta on tehty luontoselvitys, jossa määritettiin luontotyypit, kasvillisuus ja linnut. Luontoselvityksen ja luonnonsuojeluasetuksen 10§:n nojalla esitetään suojeltavaksi kuviolla 5 punaisella rajauksella rajattu lehtolaikku. Lisäksi suositellaan suojeltavaksi kuviot 7 ja 9 jotka omaavat rannikon kuivien lehtopuuvältaisten lehtojen piirteitä. Lisäksi on mainittu vieraslajit jättipalsami, lupiini ja kurturuus, jotka suositellaan poistettavaksi. Kaavaratkaisussa on osoitettu suojeltavaksi vain kuvio 5. Satakuntaliitto ehdottaa, että myös kuviot 7 ja 9 osoitetaan suojeltavina alueina ja RM alue muotoillaan kauemmaksi rannasta. Tämä turvaisi myös rakentamiselta vapaan rannan säilymistä paremmin.

Kaavaselostuksessa on kuvattu, että kaavaratkaisu perustuu alueen alkuperäiseen käyttöön. Vanhan maatilan pihapiiri on osoitettu matkailupalvelujen käyttöön ja alueen rakennusoikeuden määrä on haluttu pitää maltillisena. Kaavaselostuksessa ja matkailupalvelujen alueen (RM) kaavamääräyksessä edellytetään, että ennen uudisrakentamisen toteuttamista tulee alueesta toimittaa rakennusvalvontaan alueellinen rakentamissuunnitelma. Satakuntaliiton näkemyksen mukaan alueen rakentamista tulee ohjata rakentamista koskevilla kaavamääräyksillä tai ranta-asemakaavalla, jossa mm. rakentamisen sijoittumista voidaan ohjata tarkemmin. Tarkemmalla rakennusalojen määrittelyllä turvattaisiin myös tehokkaammin rannan luontoarvoja ja voitaisiin huomioida mahdolliset tulvalle alttiit alueet.

Vaikutustenarvioinnissa ei ole käsitelty syntyvän matkailualueen vaikutuksia lähiympäristöön tai esim. lisääntyvän veneliikenteen kautta lähialueen asutukseen. Vaikutustenarviointia tulee täydentää.

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 lainvoimaisuuden päivämäärät tulee korjata: Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on saanut lainvoiman 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on saanut lainvoiman 20.9.2019.

Satakuntaliitolla ei ole Merikarvian rantayleiskaavan muutoksen luonnoksesta Tyykoura Välimaa Satakunnan maakuntakaavojen perusteella muuta lausuttavaa.

Vastine

Yleistä

Kalastusmatkailu on noussut Merikarvian kunnassa tärkeään rooliin elinkeinotoiminnan ja kunnan tunnettavuuden kannalta. Merikarviolla elinkeinotoiminta on aikanaan perustunut suurelta osin kalastukseen. Kalastusmatkailu jatkaa tätä merellisten elinkeinojen perinnettä ja sille pitää pystyä luomaan mahdollisuuksia myös kaavoituksen keinoin. Satakunnan tulevaisuuden linjauksissa kalastusmatkailu on nostettu kehitettäväksi toiminnaksi. Jotta kalastusmatkailulle voidaan luoda toimintaedellytyksiä Satakunnassa edellyttää se myös kaavoituksellisia ratkaisuja, jotka tukevat toiminnan kehittymistä.

Nyt laadinnassa olevaa rantaosayleiskaavan lähtökohtia ei voida rakennusoikeuden ja matkailutoimintaan käytettävien alueiden osalta verrata normaaliin rantojen kaavoitukseen, jossa osoitetaan rakennuspaikkoja loma-asutukseen ja vakituiseen asumiseen. Elinkeinotoimintaan liittyvässä matkailualueiden kaavoituksessa ei ole mahdollista soveltaa normaaleja rantarakennusoikeuden mitoitusnormeja. Kalastusmatkailualan toimijat, joilla on jo nykyisellään merkittävää kalastusmatkailutoimintaa ovat hankkineet nyt kaavoitettavan alueen nimenomaan kalastusmatkailun tarpeisiin.

Yleiskaavamuutosta on tarkistettu saatujen lausuntojen perusteella ja kunta katsoo sen täyttävän MRL 73§:n mukaiset sisältövaatimukset. Nyt käsillä olevaa matkailupalveluvarausta tulee tulkita MRL 73§:n mukaisten sisältövaatimusten osalta suhteessa koko Merikarvian rantaosayleiskaava-alueeseen. Tässä yhteydessä pitää huomioida, että Merikarvian rantaosayleiskaavan matkailukäyttöön osoitettuja alueita on aiemmissa kaavamuutoksissa muutettu kaavamuutoksilla normaaleiksi vapaa-ajan asunnoiksi.

Rakennusoikeuden määrä

Lausunnossa on otettu kantaa kaavassa osoitettuun rakennusoikeuden määrään. Lausunnon perusteella rakennusoikeus on poistettu M-2 alueelta ja rakennusoikeutta on vähennetty 50 k-m² RM-3 alueelta. Kaavaehdotuksessa kaava-alueelle nyt osoitettu kokonaisrakennusoikeuden määrä on 900 k-m². Kaava-alueen tämänhetkinen

rakennusoikeus (vanhan asuinrakennuspaikan nyt käytetty rakennusoikeus on 330k-m² ja rakentamaton lomarakennuspaikka 140 km²) on 470k-m². Lisäystä rakennusoikeuteen on osoitettu 430 k-m². Tätä elinkeinotoimintaan liittyvää rakennusoikeuden nostoa voidaan pitää maltillisena 6,844ha suuruisella matkailutoimintaa palvelevalla alueella.

Vapaan rannan määrä

Lausunnossa on otettu kantaa kaavassa osoitetun vapaan rannan määrään. Vapaan rannan määrää on kasvatettu luonnosvaiheesta 50m. Kaavan eteläisessä osassa on matkailupalveluille osoitettu alueella olevan vanhan asuinkiinteistön/maatilan käytössä olleet pihapiirin alueet. Eli kaava jatkaa alueen alkuperäistä maankäyttöä elinkeinotoimintaan. Tavallaan uutena rantaa käyttävänä varauksena on pohjoisosaan osoitettu pieni matkailupalveluvaraus, joka on rannan suunnassa 40m leveä. Merikarvian rantayleiskaavassa aiemmin osoitetut matkailupalveluvaraukset on osoitettu rantaan ulottuvina laajoina alueina, joissa ei varsinaisesti ole jätetty vapaata ranta-aluetta. Matkailupalveluvarauksen määräyksellä ”Alueen luonnonympäristö tulee säilyttää pääosin nykyisellään” ohjataan alueen toimintaa.

Rakentamisen ohjaaminen rantaosayleiskaavassa

Yleiskaavalla ei yleisesti ohjata matkailualueiden tarkempaa rakentamista. Yleiskaavat laaditaan pitkälle tulevaisuuteen, eikä rakentamisen tarkka ohjaaminen ole mielekäästä yleiskaavalla. Tässäkin tapauksessa on jo maa-alueen hankinta matkailutoimijalle merkittävä investointi ja alueen matkailupalvelujen rakentuminen/ toteutuminen riippuu matkailun suhdanteista ja kulloisistakin kalastusmatkailun trendeistä, joihin pitää pystyä vastaamaan. Koska alue ei toteudu välittömästi alueen rakentamisen ohjauksessa on päädytty kunnan rakennusvalvonnan hyväksymään rakentamissuunnitelmaan, jonka pohjalta alueen rakentamisluvat myönnetään.

Luonnonsuojelu

Saatujen lausuntojen perusteella on kaavaehdotukseen lisätty suojelumerkinnällä uhanalaiset lehtoluontotyypit kuvioilla 7 ja 9. Rakennusoikeus on myös poistettu M-2 alueelta luonnonympäristöä muuttavien toimien vähentämiseksi.

Muut lausunnossa esitetyt huomiot

Vaikutustenarviointia on täydennetty ja maakuntakaavojen lainvoimaisuuspäivämäärät on tarkistettu.