

EURAJOEN KUNTA

LANKOORIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Luonnosvaihe

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee
Eurajoen kunnan
Lankoorin ranta-asemakaavan kortteleita 13 ja 14 sekä virkistys- ja liikennealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat
Eurajoen kunnan
Lankoorin ranta-asemakaavan korttelit 13, 14 ja 20 sekä maatalous-, virkistys- ja tiealueet.

Kaava-alue käsittää kiinteistön Koivukivi 442-407-3-384 maa-alueen.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Niemenkylän Lankoorinnokkaan kalasataman kaakkoispuolelle.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Lankoorin ranta-asemakaava

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa neljä yhteisrantaista rakentamatonta loma-asunnon tonttia kahdeksi omarantaiseksi loma-asunnon tontiksi

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Luontokartoitus.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin arvioitu aikataulu

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos helmikuu 2019
- kunnanhallituksen päätös touko-kesäkuu 2019
- luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta kesä 2019
- kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus, elokuu 2019

-kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta, syyskuu 2019
-ehdotusvaiheen nähtävänäolo 14 vrk,
-ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi,
-asemakaavan hyväksyminen, kunnanvaltuusto, syksy 2019

2.2. Asemakaava

Ranta-asemakaavan muutoksella korvataan neljä yhteisrantaista tonttia kahdella omarantaisella tontilla.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa kiinteistön omistaja.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on pääosin rakentamaton ranta-alue. Ranta on melko matalaa, mutta sitä on nykyisen loma-asunnon kohdalta ruopattu niin, että se mahdollistaa uimisen ja kiinnittymisen veneellä. Rannassa on järeähkö laituri.

Kaava-alueella sijaitsee vain yksi loma-asuntorakennus.

Kaava-alueen pinta-ala on 3,43 hehtaaria..

3.1.2. Luonnonympäristö

Alue on rehevää metsämaata. Rannan hyvin tiheä puusto muuttuu vähitellen ylöspäin kuljettaessa kangasmaiseksi metsäksi. Luonnonympäristö on esitelty tarkemmin luontokartoituksessa.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella sijaitsee vain yksi loma-asunto. Alue rajoittuu luoteessa omarantaisten loma-asuntojen riviin.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualaue on yksityisomistuksessa.

Kiinteistön Koivukivi 442-407-3-384 omistavat Ilona Koivisto ja Jarkko Kivelä.

3.2. Suunnittelutilanne

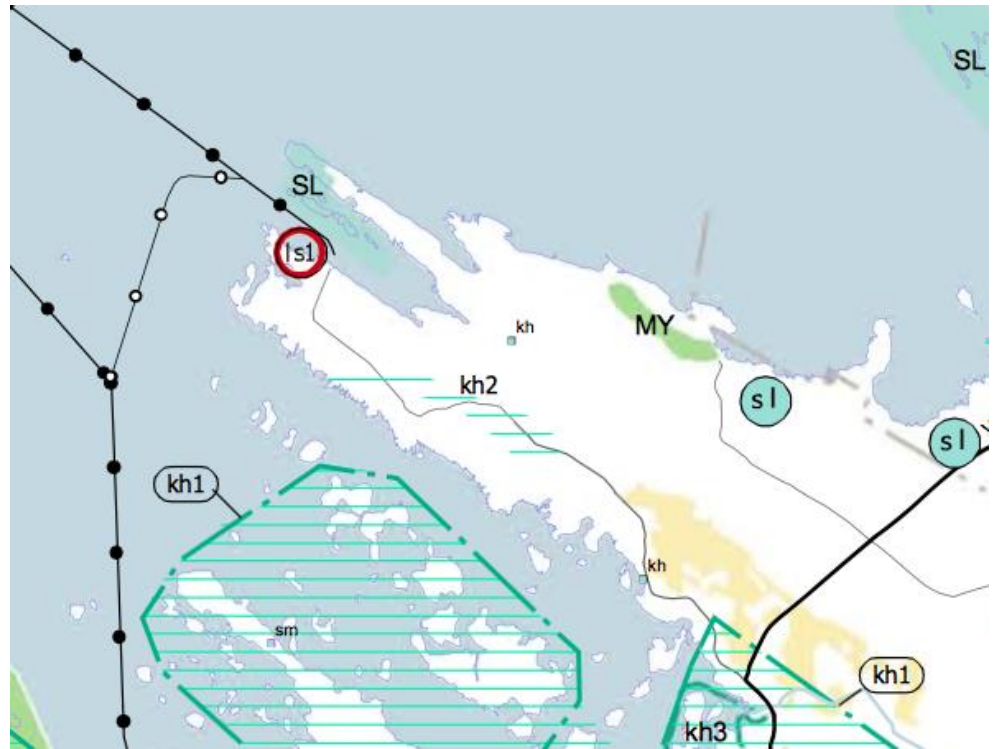
3.2.1. Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueelle ei kohdistu valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita.

3.2.3. Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2015) suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä.

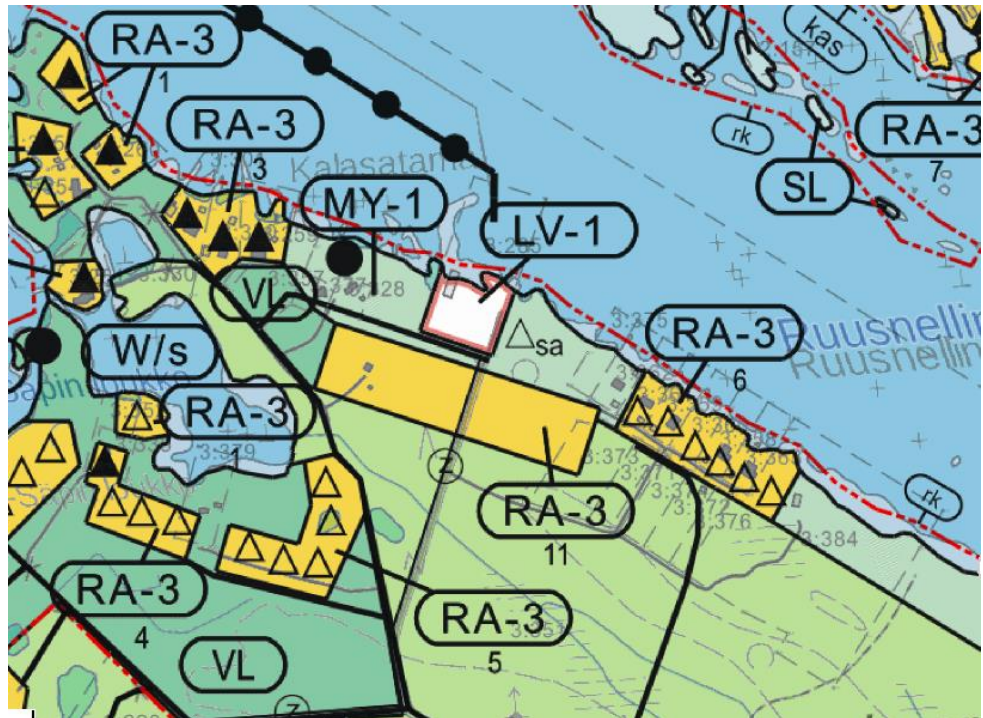


Kuva 1: Ote Satakunnan maakuntakaavasta

3.2.4. Yleiskaava

Aluella on voimassa Luvian rantayleiskaava. Rantayleiskaavaa laadittaessa on tapahtunut virhe sikäli, että yleiskaavassa ei ole huomioitu v 1982 tehtyä rantakaavan muutosta ja yleiskaavaan on jäänyt vanha v 1977 laaditun alkuperäisen rantakaavan sisältö. Ranta-asemakaavan muutoksen kanssa samanaikaisesti yleiskaavan virhe korjataan ja yleiskaavaa muutetaan vastaamaan ranta-asemakaavan tilannetta.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osin maatalousaluetta M, osin maatalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja MY-1.



Kuva 2 : Ote Luvian yleiskaavasta

3.2.5. Asemakaava

Lankoorinnokan alueelle on v 1977 laadittu laaja ranta-asemakaava. Kyseisessä asemakaavassa suunnittelualue oli osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.

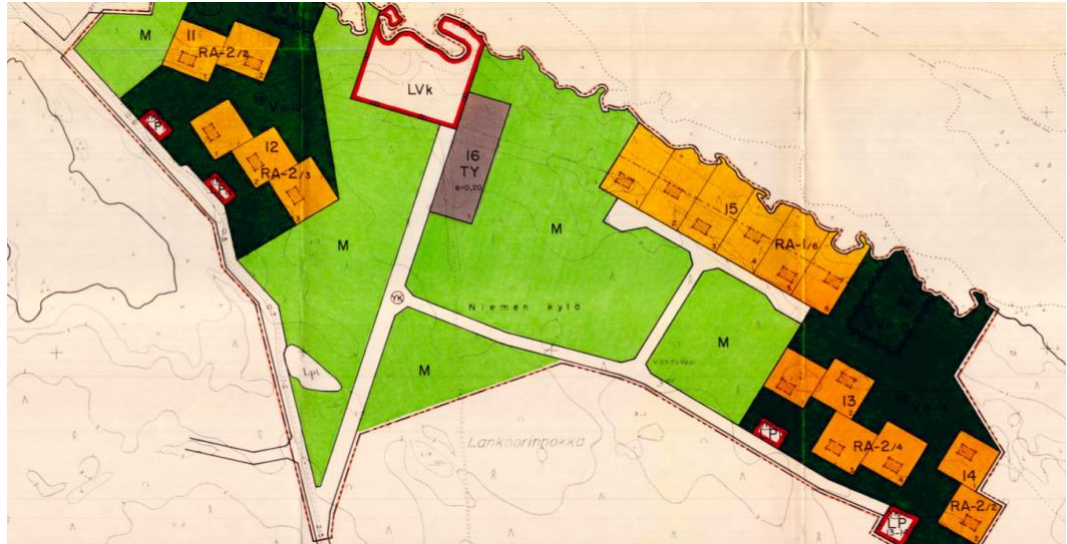


Kuva 3: Ote v 1977 ranta-asemakaavasta.

Luvia kunta ryhtyi yhdessä valtion viranomaisten kanssa suunnittelemaan Lankoorin ranta-asemakaavassa venevalkamaksi osoitetulle alueelle kalasataman rakentamista. Tällöin v 1982 laadittiin ja hyväksyttiin ranta-asemakaavan muutos, jolla venevalkama-alue muutettiin kalasatama-alueeksi ja sataman takana sijainneet 11 silloin vielä

rakentamatonta tonttia siirrettiin osin kalasataman länsipuolelle, osin nyt käsittelyssä olevalle ranta-asemakaavan muutosalueelle.

Luvian rantayleiskaavaa laadittaessa on tapahtunut virhe. V 1982 ranta-asemakaavan muutosta ei ole huomioitu yleiskaavassa, vaan siihen on jäänyt v 1977 ranta-asemakaavan mukainen tilanne.



Kuva 4: Ote v 1982 ranta-asemakaavan muutoksesta

3.2.6. Pohjakartta

Alueen pohjakartta 1:2000 on valmistunut v 1975. Asemakaavan muutosta varten karttaa on täydennetty puuttuvien rakennusten, teiden ja rajojen osalta.

3.2.7. 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

3.2.8. Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelun tarve on lähtenyt maanomistajan halusta järjestellä alueensa rakennusoikeus uuteen muotoon.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuuon on tullut vireille tilan Koivukivi 442-407-3-390 omistajien hakemuksesta.

Eurajoen kunnanhallituksen päätös . . .2019 kaavoituksen käynnistämisestä.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

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)

4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) on ollut nähtävänä

Suunnitelman vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä sekä kunnan verkkosivuilla.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen vireilletulon yhteydessä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettu osallisille sekä kuulutettu paikallislehdissä ja kunnanverkkosivuilla.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on järjestellä alueen rakennusoikeus uuteen muotoon maanomistajan tarpeiden mukaisesti.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

Asemakaavan muutoksella tähdätään melko pieneen muutokseen, joten kaavamuutoksen yhteydessä ei ole tutkittu muita vaihtoehtoja. Kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäiset. Vapaan rannan määrä ei pienene ja alueen mitoitus säilyy samana.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Asemakaavan rakenne muuttuu nykykaavaan verrattuna niin, että neljä yhteisrantaista loma-asunnon tonttia muuttuu kahdeksi omarantaiseksi loma-asunnon tontiksi. Alueen tiestö järjestellään uudelleen hyödyntäen jo rakennettuja teitä.

5.1.2. Mitoitus

Rakennusoikeus laskee alueella jossain määrin, kun neljä yhteisrantaista loma-asunnon tonttia muuttuu kahdeksi omarantaiseksi loma-asunnon tontiksi. Tonttien yhteinen rakennusoikeus vähenee 720 k-m/2:stä 540 k-m/2:ksi eli 180 k-m/2.

Mitoituksellisesti kaavamuutos vastaa alkuperäistä ranta-asemakaavaa, sillä tällöinkin mitoitus laskettiin niin, että yhtä omarantaista rakennuspaikkaa vastaa kaksi yhteisrantaista rakennuspaikkaa.

5.1.3. Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita. Alue tukeutuu Luvian taajaman palveluihin.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Omarantaiset loma-asunnot on sijoitettu olemassa olevan korttelin viereen. Jäljelle jäävien yhteisrantaisten loma-asuntojen tontteja on porrastettu hieman.

Omarantaisten tonttien yhteinen pinta-ala on m/2 ja rakennusoikeus yhteensä 300 k-m/2.

Yhteisrantaisten tonttien yhteinen pinta-ala on m/2 ja rakennusoikeus yhteensä 240 k-m/2.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat pienet.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Asemakaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luontoon ja ympäristöön. Koko kaava-alueelta ja osin sen ulkopuoleltakin on tehty luontokartoitus. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu arvokkaita luontokohteita. Arvokkaat luontokohteet alkavat kaava-alueen itäpuolisella alueella.

5.4. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5. Nimistö

Asemakaavassa ei synny uutta nimistöä.

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 kaavamuutoksen hakija.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen ohjauksesta ja seurannasta vastaa Eurajoen kunnan tekninen toimiala.

Porissa 2.5.2019

Kari Hannus
Diplomi-insinööri