

# EURAJOEN KUNTA

## LANKOORIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

### Ehdotusvaihe

#### 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, kaavamerkinnät ja -määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Luontokartoitus.

#### 2. TIIVISTELMÄ

##### 2.1. Kaavaprosessin arvioitu aikataulu

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos helmikuu 2019
- kunnanhallituksen päätös 4.6 2019 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja luonnosvaiheen nähtävilläolosta
- OAS ja kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk ajan kesäkuussa 2019

-luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta kesä 2019  
-kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus, syyskuu 2019  
-kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta, syyskuu 2019  
-ehdotusvaiheen nähtävänäolo 14 vrk,  
-ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi,  
-asemakaavan hyväksyminen, kunnanvaltuusto, syyskuu 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 4,1 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**

Suunnitteluala on yksityisomistuksessa.

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

## **3.2. Suunnittelutilanne**

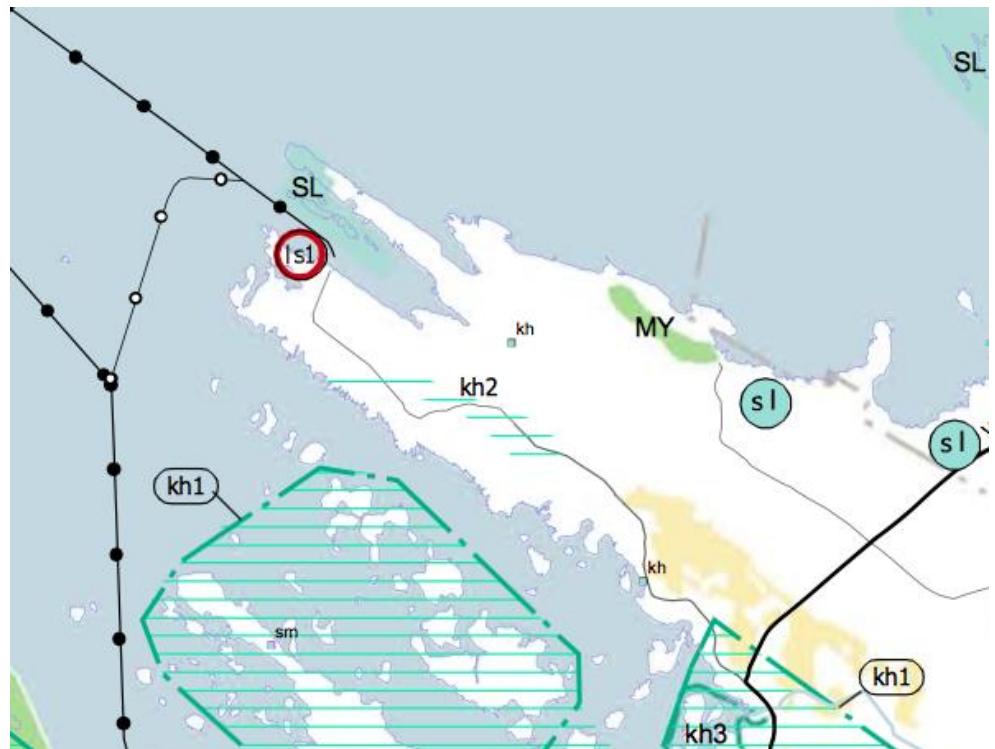
**3.2.1.** Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

**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.

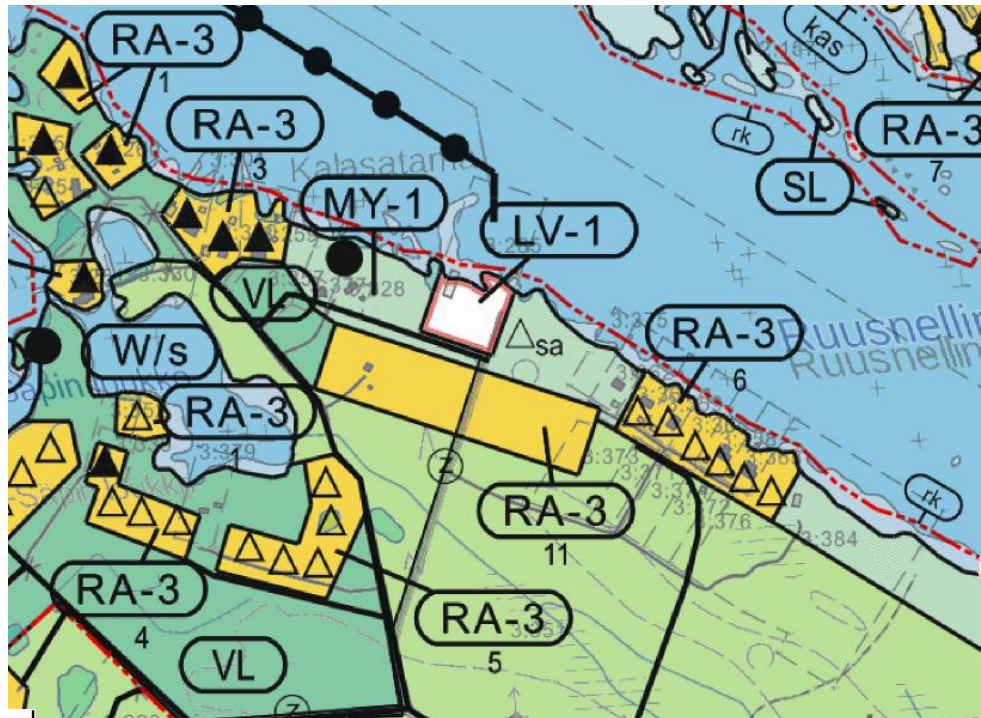


Kuva 1: Ote Satakunnan maakuntakaavasta

### 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.

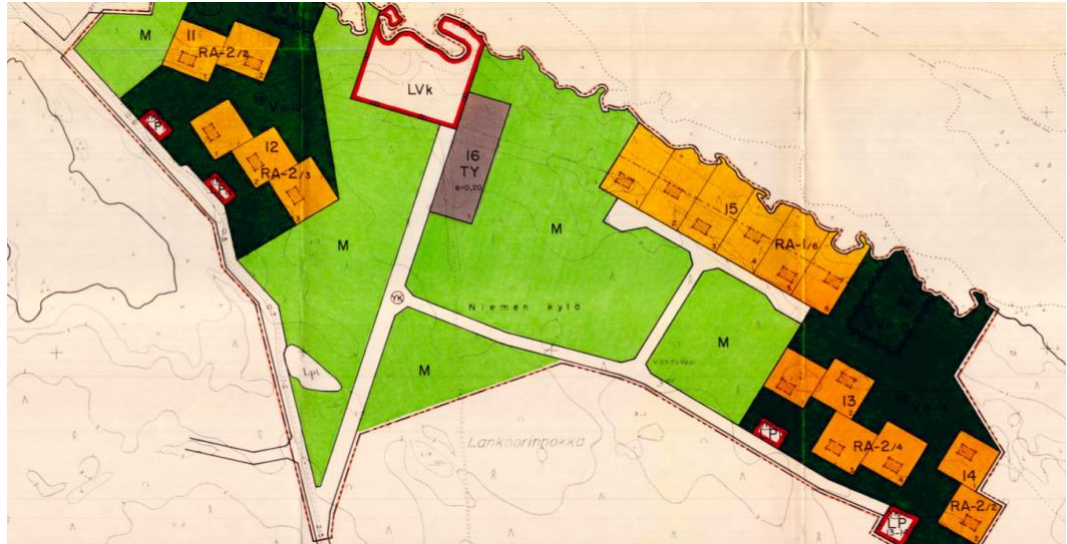


Kuva 3: Ote v 1977 ranta-asemakaavasta.

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**

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

Eurajoen kunnanhallituksen päätös 4.6.2019 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 14 vrk ajan/ kesäkuu 2019.

Suunnitelman vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella Eurajoen kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä kunnan verkkosivuilla.

#### **4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

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

### **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.

### **4.6. Asemakaavaan lausuntojen johdosta tehdyt muutokset**

Asemakaavaluonnoksesta ei tullut muistutuksia.

Asemakaavaluonnokseen on ehdotusvaiheessa tehty lausuntojen johdosta seuraavat muutokset:

-Asemakaavan muutokseen on sisällytetty koko Koivukiven tila.  
-Virkistysalueen itäpuolella sijaitseva alue on yleiskaavan mukaisesti osoitettu MY-1 alueena ja MY-1 – alueen sekä kortteleiden 14 ja 20 välinen alue M-alueena.

## **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<sup>2</sup>:stä 540 k-m<sup>2</sup>:ksi eli 180 k-m<sup>2</sup>.

Mitoituksellisesti kaavamuutos vastaa alkuperäistä ranta-asetmakaavaa, 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 7 190 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>.

Yhteisrantaisten tonttien yhteinen pinta-ala on 2 890 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus yhteensä 240 k-m<sup>2</sup>.

### **5.2.2. Virkistysalueet**

Kortteleita 14 ja 20 palveleva virkistysalue on sijoitettukorttelin 13 viereen. Sen pinta-ala on 2130 m<sup>2</sup>.

### **5.2.3. Maa- ja metsätalousalueet**

Virkistysalueen itäpuolinen ranta-alue on yleiskaavan mukaisesti varattu merkinnällä MY-1. Alueella ei ole rakennusoikeutta. Alueella on luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilainsäädännön kohdesuojelusäännösten mukaisia kohteita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n perusteella määrätään, että MY-1 alueella ei saa suorittaa maismaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman lupaa.

MY-1 alueen pinta-ala on 6050 m<sup>2</sup>.

Loppuosa tilasta on varattu kaavaan Maa- ja metsätalousalueena, jolla ei ole rakennusoikeutta (M). M-alueen pinta-ala on 20 570 m<sup>2</sup>.

### **5.2.4. Tiealueet**

Kortteliin 13 johtaa tiealue, joka käsittää nykyiselle loma-asunnolle johtavan tien.

Kortteleita 14 ja 20 palvelemaan on osoitettu tiealue.

Tiealueiden yhteinen pinta-ala on 2 170 m<sup>2</sup>.

### **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 on tehty luontokartoitus. Kaavamuutosalueen arvokkaat luontotyypit kohdistuvat kaavan MY-1 – alueelle.

### **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 22.8.2019



Kari Hannus  
Diplomi-insinööri