

EURAJOEN KUNTA

LUVIAN POHJARANNAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ehdotusvaihe

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

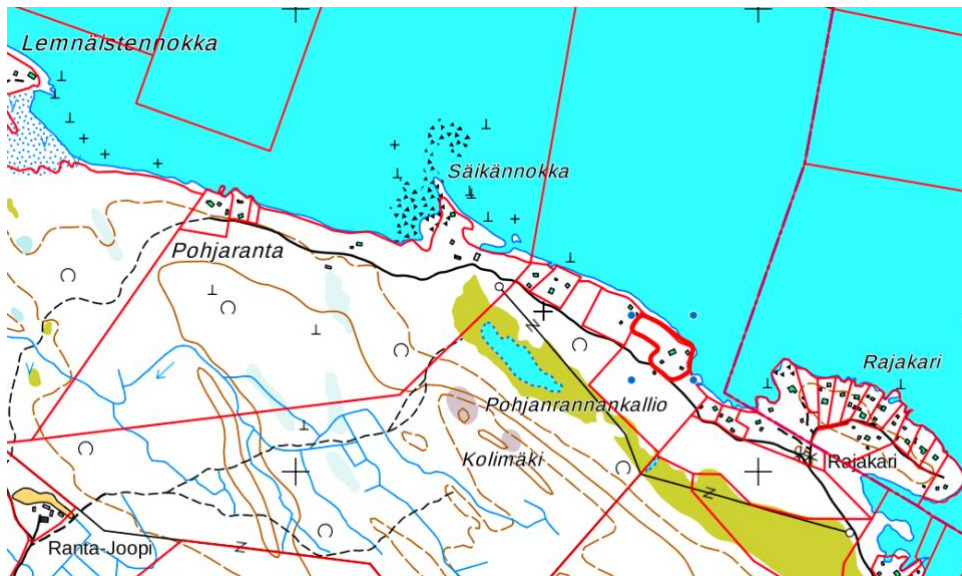
Asemakaavan muutos koskee
Eurajoen kunnan Luvian
Pohjarannan ranta-asemakaavan korttelia 18.

Asemakaavan muutoksella muodostuu
Eurajoen kunnan Luvian
Pohjarannan ranta-asemakaavan korttelit 18.

Kaava-alue käsittää osan kiinteistöstä Pohjuskeri 442-407-3-310..

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Niemenkylän Lankoorinnokan Pohjarannalle ja sijaitsee Rajakarin sekä Lemnäistennokan välissä.



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Pohjarannan ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä kahden tontin rakennusoikeutta vastaamaan Luvian rantayleiskaavassa hyväksyttyä 140 k-m² rakennusoikeutta.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin arvioitu aikataulu

- kuulutus vireilletulosta ja kaavaluonnos syyskuu 2019
- luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta lokakuu 2019
- kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus, marraskuu 2019
- kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta, marraskuu 2019
- ehdotusvaiheen nähtävilläolo 14 vrk,
- ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi,
- asemakaavan hyväksyminen, kunnanvaltuusto, arviolta tammi-helmikuu 2020.

2.2. Asemakaava

Ranta-asemakaavan muutoksella lisätään kahden loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeutta vastaamaan Luvian rantayleiskaavan mukaista 140 k-m².

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa kiinteistön omistaja.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue käsittää korttelin 18 kokonaan. Kortteli muodostuu kahdesta tontista, joista idänpuoleinen on rakennettu. Lännenpuoleinen tontti on toistaiseksi rakentamaton.

Rakennetulla tontilla sijaitsee 1980-luvulla rakennettu loma-asunto, rantasauna ja kaksi pientä talousrakennusta.

Kaava-alueen pinta-ala on 1,06 hehtaaria..

3.1.2. Luonnonympäristö

Tontti 2 on rakennettu loma-asunnon tontti. Tontti on pääosin rehevää metsämaata

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella sijaitsee vain yksi loma-asunto. Alue rajoittuu idässä ja lännessä omarantaisten loma-asuntojen riviin. Pääosa ranta-asemakaavan mukaisista loma-asunnon tonteista on rakennettu.

Korttelia 18 ja sen naapurikortteleita erottaa pieni maatalousalue, joka toimii lähinnä suoja-alueena kortteleiden välissä.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

Kiinteistön Pohjuskeri 442-407-3-310 omistavat Leena Nurminen ja Ville Wiro.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

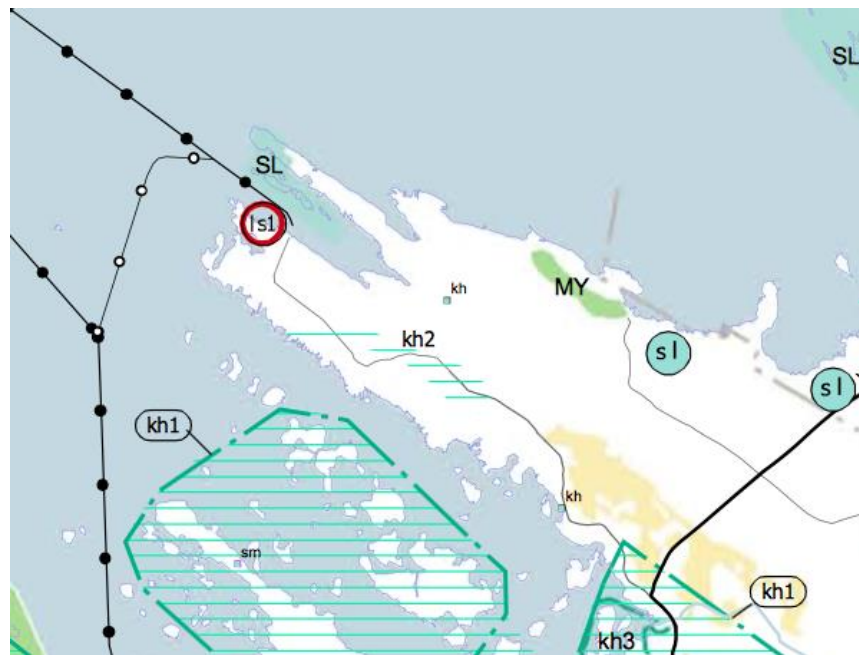
3.2.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

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

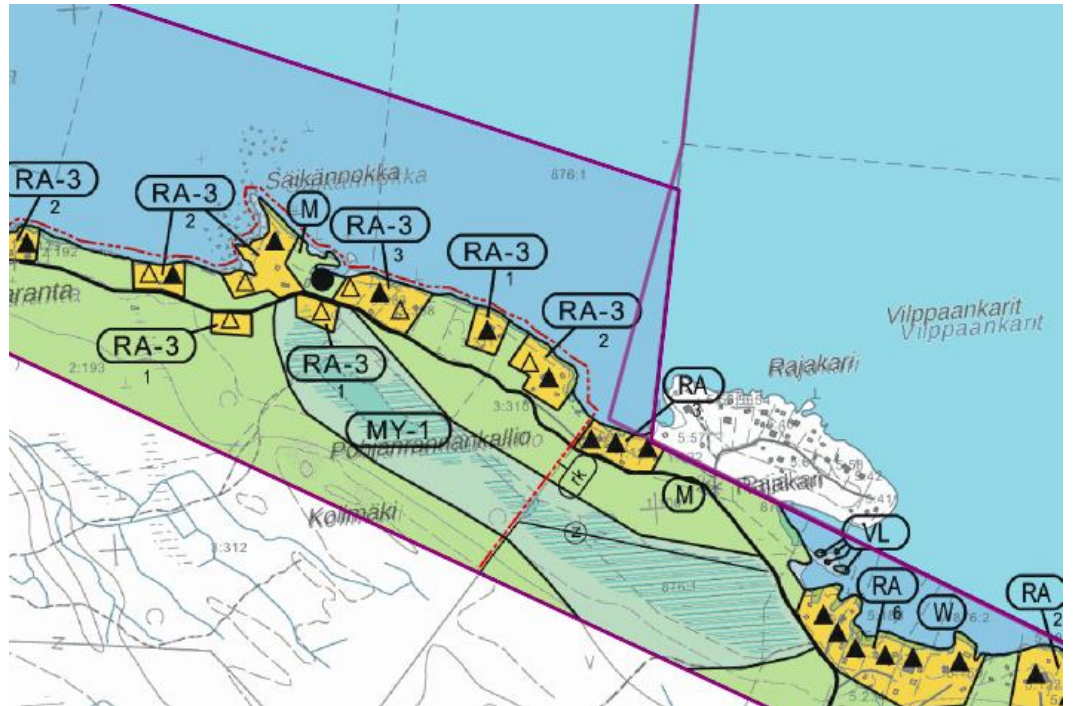


Kuva 2: Ote Satakunnan maakuntakaavasta

3.2.4. Yleiskaava

Alueella on voimassa Luvian rantayleiskaava.

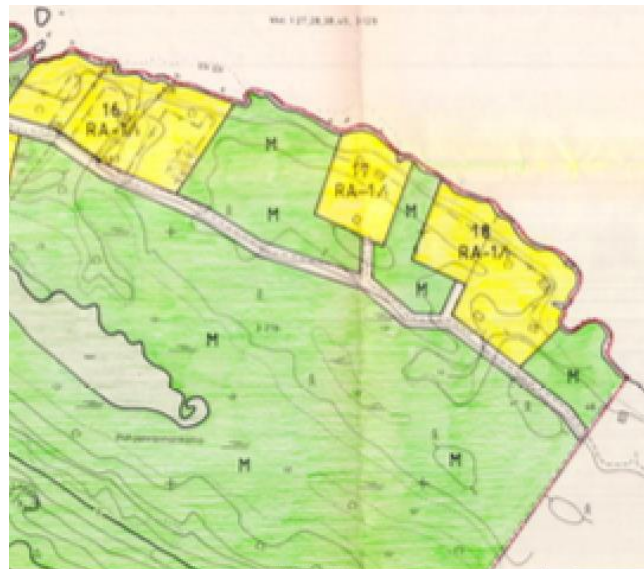
Yleiskaavassa suunnittelualue on RA-3 – aluetta (Ranta-asemakaavan mukainen loma-asuntoalue).



Kuva 3: Ote Luvian yleiskaavasta

3.2.5. Asemakaava

Pohjarannan ranta-asemakaava on hyväksytty Luvian kunnanvaltuustossa v 1986.



Kuva 4: Ote Pohjarannan ranta-asemakaavasta.

3.2.6. Pohjakartta

Alueen pohjakartta 1:2000 on valmistunut v 1985. Maanmittaushallitus on hyväksynyt kartan kaavan pohjakartaksi 30.8.1985.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n mukaan asemakaavan tulee perustua maastoa kuvaavaan pohjakarttaan. Pohjakartan tulee olla yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä.

Saman pykälän mukaan vähäinen asemakaavan muutos voidaan kuitenkin hyväksyä pohjakartan vanhentuneisuudesta huolimatta, jollei muutos olennaisesti vaikuta alueen tai sen lähiympäristön kaavoitukseen.

Kaavan pohjakartta ei ole kaikilta osin ajan tasalla. Siitä mm puuttuu rakennettu loma-asunto. Nyt käsittelyssä olevassa kaavamuutoksessa vain lisätään hieman kahden tontin sisällä niiden rakennusoikeutta. Kun tonttien ja naapuritonttien välissä on vielä maatalousaluekaistat, arvioidaan, että nyt käsittelyssä oleva kaavamuutos ei olennaisesti vaikuta alueen tai sen lähiympäristön kaavoitukseen ja pohjakarttaa voidaan käyttää kaavan pohjakarttana sen vähäisestä vanhentumisesta huolimatta.

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 suurentaa ranta-asemakaavan mukaista rakennusoikeutta Luvian rantayleiskaavan mukaiseksi.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuuton on tullut vireille tilan Pohjuskeri 442-407-3-310 omistajien hakemuksesta.

Eurajoen kunnanhallituksen päätös 17.9.2019 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

Suunnitelman vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä sekä kunnan verkkosivuilla 30.9.-14.10.2019. Samalla on julkistettu kaavaluonnos ja luonnosvaiheen kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ole laadittu, koska kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos (MRL 63 § 2. mom).

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa kahden tontin rakennusoikeus Luvian rantayleiskaavan mukaiseksi (140 k-m²).

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

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

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Asemakaavan rakenne ei muutu.

5.1.2. Mitoitus

Ranta-asemakaavan mitoitus ei muutu, koska tonttien lukumäärä säilyy entisenä. Rakennusoikeus kasvaa kahdella tontilla yhteensä 80 k-m².

5.1.3. Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita. Alue tukeutuu Luvian taajaman palveluihin.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Korttelin 18 rakennusoikeus nousee 80 k-m². Kortteli 18 säilyy rajoiltaan, rakennusosaltaan ja merkinnöiltään muuten ennallaan.

Korttelin pinta-ala on 1,06 ha ja rakennusoikeus 280 k-m².

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.

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu arvokkaita luontokohteita.

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 28.6.2019 / 14.11.2019



Kari Hannus
Diplomi-insinööri