

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, kaavamerkinnot 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, 17.9.2019.

- kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta, syyskuu 2019
- ehdotusvaiheen nähtävilläolo 30.9.-30.10.2019.
- ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi,
- asemakaavan hyväksyminen, kunnanvaltuusto, arviolta joulukuu 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 suunnittelualueen 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

Satakuntaliiton luonnonsuojeluselvityksessä 1995-1998 suunnittelualueella ympäristöineen kuvataan yleispiirteiltään maankohoamisilmiön rannikkoalueeksi, jonka maalaji on hyvin vettä läpäisevää hiekkakivimoreenia. Oman leimansa maaperään antaa kallioperän oliviinidiabaasi, jota esiintyy maaperässä myös rapautuneena morona. Oliivinidiabaasi on kivilajina maan happamuutta vähentävä sekä maaperän ravinteisuutta lisäävä, mikä näkyy vaikutukseltaan kauttaaltaan alueen kasvillisuutta rehevöittävä.

Kaava-alue jakaantuu tehdyn luontoselvityksen mukaan viiteen kuvioon. Pääosan alueesta käsittää kuvio 1, joka käsittää ranta-alueen ja pientä joutomaa-alueen lukuun ottamatta koko kaava-alueen. Kuvio on varttunutta, ojitettua kuusi- ja mäntyvaltaista mustikkatyypintalousmetsää (MT), jossa on pienialaisia soistuneita painikkeita. Osa metsästä on turvekangasta. Pääpuulajien lisäksi kuviolla kasvaa koivua, tervaleppää ja pihlajaa.

Kuvio 2 käsittää alueen takaosassa sijaitsevan joutomaan läjitysalueen.

Kuvio 3 käsittää rakennetun ranta-alueen. Kuviolla on jonkin verran tervaleppää ja tyrniä.

Kuvio 4 käsittää rannan suuntaisesti n 75 metrin matkalla vesirajasta alkavan luonnontilaisen, noin 20 metriä leveän kasvipeitteisen moreeni- ja kivikorannan kaistaleen.

Kuvio 5 kuvioiden 4 ja 1 välissä käsittää luonnontilaisen tuoreen tervalehdon.

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

Suunnittelualue 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

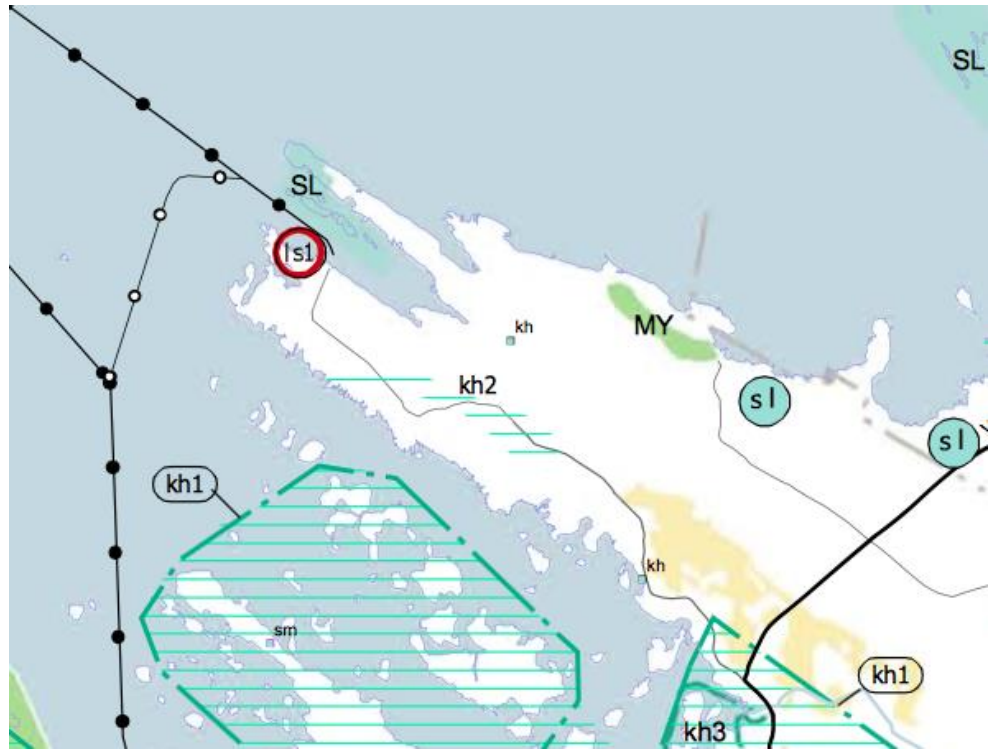
3.2.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

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

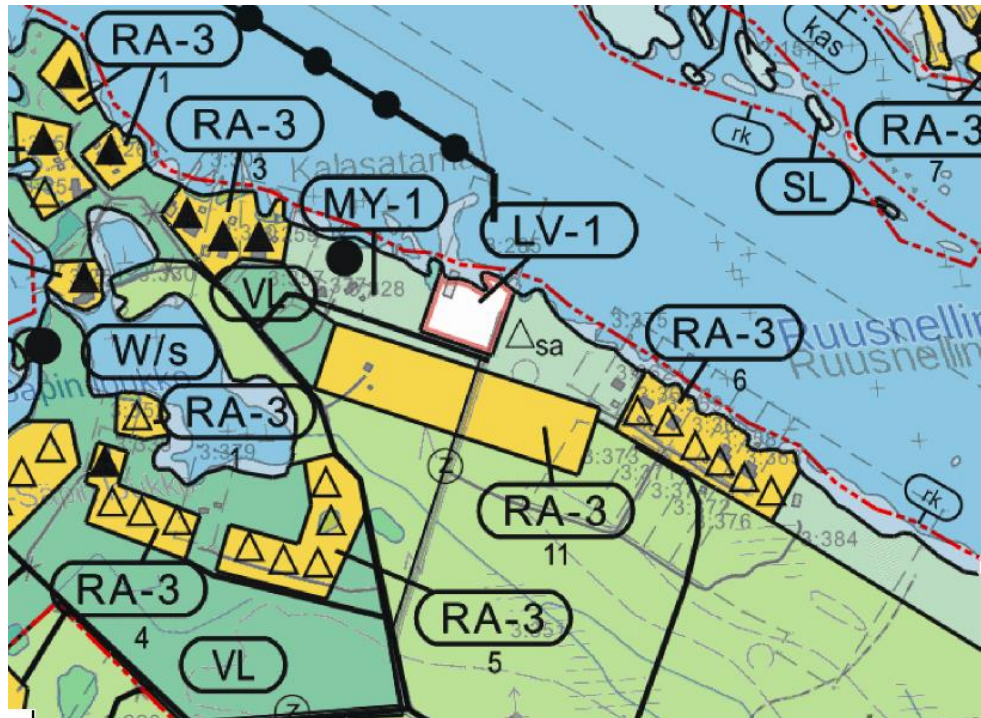


Kuva 1: Ote Satakunnan maakuntakaavasta

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.

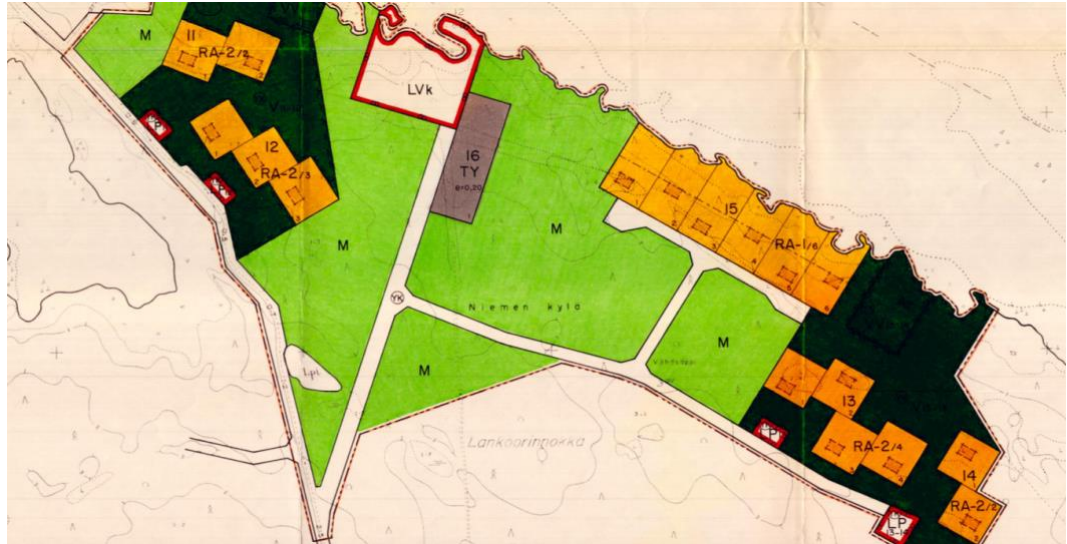


Kuva 3: Ote v 1977 ranta-asemakaavasta.

Luvian 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.

Varsinaisessa nähtävilläolossa ei kaavamuutosehdotukseen tullut muistutuksia. Lausuntojen johdosta kaavamuutosehdotusta tai sen merkintöjä ja määräyksiä ei ole muutettu. Tähän selostukseen on tehty lausuntojen perusteella täydennyksiä.

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-m²:stä 540 k-m²:ksi eli 180 k-m².

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 7 190 m² ja rakennusoikeus yhteensä 300 k-m².

Yhteisrantaisten tonttien yhteinen pinta-ala on 2 890 m² ja rakennusoikeus yhteensä 240 k-m².

5.2.2. Virkistysalueet

Kortteleita 14 ja 20 palveleva virkistysalue on sijoitettukorttelin 13 viereen. Sen pinta-ala on 2130 m².

Virkistysalueelle sijoittuu edelleen, kuten muutettavassa ranta-asemakaavassakin, yhteisrantaisten tonttien käyttöön tuleva rantasauna, jonka rakennusoikeus on 60 k-m². Muutettavassa ranta-asemakaavassa (vuoden 1982 ranta-asemakaavan muutosalue) on yhteisrantaisten tonttien käyttöön varattu kaksi 60 k-m² suuruista rantasaunan rakennusala. Toinen niistä sijoittuu kalasataman länsipuolelle ja toinen Koivukiven tilalle. Kun Koivukiven tilan rakennusoikeus jo kaavamuutoksessa muutenkin vähenee, ei maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja voimassa olevan kaavan mitoituslaskelman takia ole tämän kaavan yhteisalueelle varatun saunan rakennusoikeutta pienennetty. Rakennusoikeus on varattu 60 k-m²:nä myös samaan aikaan käsittelyssä olevassa rantaosayleiskaavan muutosehdotuksessa.

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 m².

Loppuosa tilasta on varattu kaavaan Maa- ja metsätalousalueena, jolla ei ole rakennusoikeutta (M). M-alueen pinta-ala on 20 570 m².

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 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. Koko kaava-alueelta on tehty luontokartoitus. Kaavamuuotosalueen arvokkaat luontotyypit (luontoselvityksen kuvat 4 ja 5) kohdistuvat kaavan MY-1 – alueelle.

5.3.3. Vaikutukset vapaaseen rantaviivaan

Vapaan rantaviivan määrä ei tällä ranta-asemakaavan muutoksella muutu. Vapaan rantaviivan laatu muuttuu maatalousalueesta (M) maatalousalueeksi, jolla on luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilainsäädännön kohdesuojelusäännösten mukaisia kohteita (MY-1). Merkinnällä turvataan vapaan rantaviivan säilyminen nyky muodossaan.

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 12.11.2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. Hannus', written in a cursive style.

Kari Hannus
Diplomi-insinööri