

EURAJOEN KUNTA

LAITAKARIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS (KOLHANTIE)

Ehdotusvaihe

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

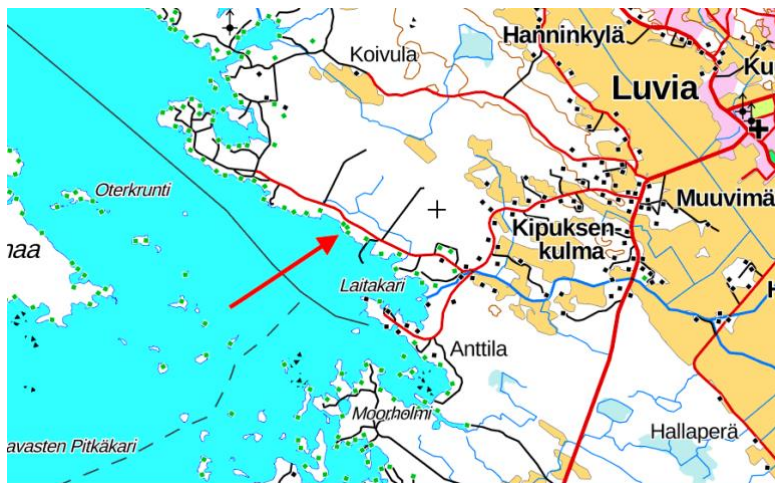
Asemakaavan muutos koskee
Eurajoen kunnan Luvian
Laitakarin ranta-asemakaavan korttelia 1 (osa).

Asemakaavan muutoksella muodostuu
Eurajoen kunnan Luvian
Laitakarin ranta-asemakaavan kortteli 1 (osa).

Ranta-asemakaavan muutos koskee tiloja 442-404-3-149 ja 442-404-3-377.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Luodonkylän Kolhantien eteläpuolelle noin 0,7 km Laitakarista pohjoiseen.



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti.



Kuva 2: Alueen kiinteistöjaotus

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Laitakarin ranta-asemakaavan muutos (Kolhantie)

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä kahden tontin rakennusoikeutta Luvian ranta-alueiden osayleiskaavan mukaisesti 140 k-m²:iin. Tonttien nykyinen rakennusoikeus on 100 k-m².

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnät ja –määräykset

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin arvioitu aikataulu

- kaavaluonnos helmikuu 2021.
- kunnanhallituksen päätös kaavoituksen aloittamisesta 2.3.2021
- kuulutus vireilletulosta ja kaavaluonnos 10.3.2021.
- luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta maaliskuu 2021.
- kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus, arviolta huhtikuu 2021.
- kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta, arviolta huhtikuu 2021.
- ehdotusvaiheen nähtävilläolo 14 vrk,
- ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi,
- asemakaavan hyväksyminen, kunnanvaltuusto, arviolta kesäkuu 2021.

2.2. Asemakaava

Ranta-asemakaavan muutoksella nostetaan kahden ranta-asemakaavan mukaisen tontin rakennusoikeutta 40 k-m² Luvian rantaosayleiskaavan mukaiseen 140 k-m²:iin.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava ei hyväksymisensä jälkeen edellytä toteutustoimenpiteitä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala käsittää kaksi rakennettua loma-asunnon tonttia Laitakarin ranta-
asemakaavan korttelissa 1.

Ranta suuntautuu lounaaseen.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,697 hehtaaria..

3.1.2. Luonnonympäristö

Luvian meren rannikolle ja saaristolle ovat luonteenomaisia jääkauden aikaisten jään
liikkeiden ja sulamisvesien muovaamat kaakko-luode-suuntaiset muodot, niemet,
lahdet ja saaret. Maan kohoaminen muokkaa rantoja voimakkaasti. Aivan rantavyöhyke
on yleensä hyvin karu ja kivikkoisen. Hiekkarannat ovat harvinaisuuksia. Toisaalta myös
kalliota löytyy vain paikoin.

Rantavyöhykkeeltä sisämaahan päin alkaa maaperästä ja kosteusolosuhteista riippuen
joko lehtomainen vyöhyke tai suoraan kangasmainen metsä.

Alueella tehdyissä aikaisemmissa selvityksissä (Pirkanmaan Ympäristösuunnittelu OY
1996, Jutila 1997, Satakuntaliiton luonnonsuojeluselvytys 1995-1998) aluetta kuvataan
yleispiirteitään maankohoamisalueen rannikkoalueeksi, jonka maalaji on hyvin vettä
läpäisevää hiekkakivimoreenia. Oman leimansa maaperään antaa kallioperän
oliviinidiabaasi (GTK 2018), jota esiintyy maaperässä myös rapautuneena morona.
Olivinidiabaasi on kivilajina maan happamuutta vähentävää ja maaperän ravinteisuutta
lisäävää, mikä näkyy vaikutukseltaan kauttaaltaan alueen kasvillisuutta rehevöittävä.

Kolhantien ranta-alue on lähes kokonaan 1960- ja 1970-luvulla rakennettua loma-
asuntoaluetta, jonka luonnonympäristöt sijoittuvat joihinkin tonttien välissä oleviin
kapeisiin kaistaleihin sekä osalle Kolhantien pohjoispuolella olevaa metsäaluetta.

Kolhantien koillispuolella oleva alue on metsätalouskäytössä olevaa normaalia metsää.

Suunnitteluala on kokonaan rakennettua loma-asunnon tonttia eikä sillä ole
luonnonympäristöjä.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Molemmilla tonteilla sijaitsee rakennettu loma-asunto. Tilan 3:377 rakennukset ovat
melko uusia. Tilan 3:149 rakennukset on rakennettu 1960-luvulla.

Tontit sijoittuvat ranta-
asemakaavan mukaiseen loma-asuntojen kortteliin sen keskelle. Molempien kaavamuutoksessa mukana olevien tonttien naapurissa on rakennetut
loma-asunnon tontit.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu erityisiä suunnitelmia.

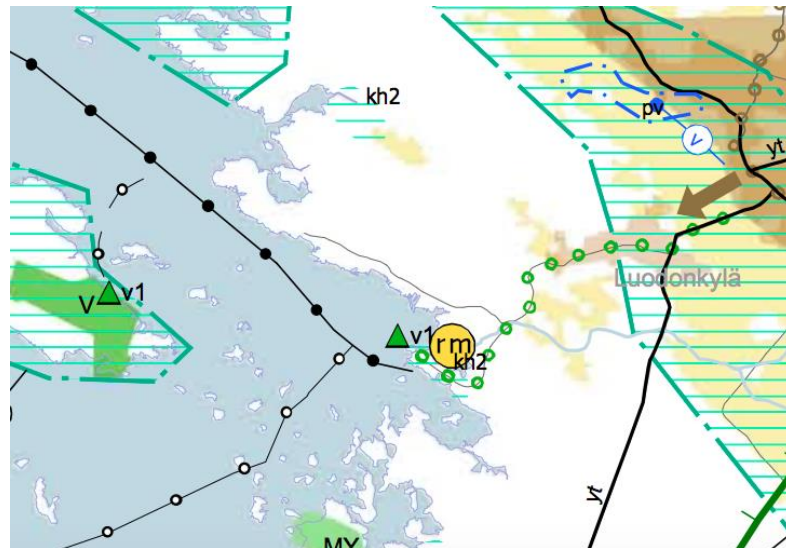
3.2.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueelle ei kohdistu valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita.

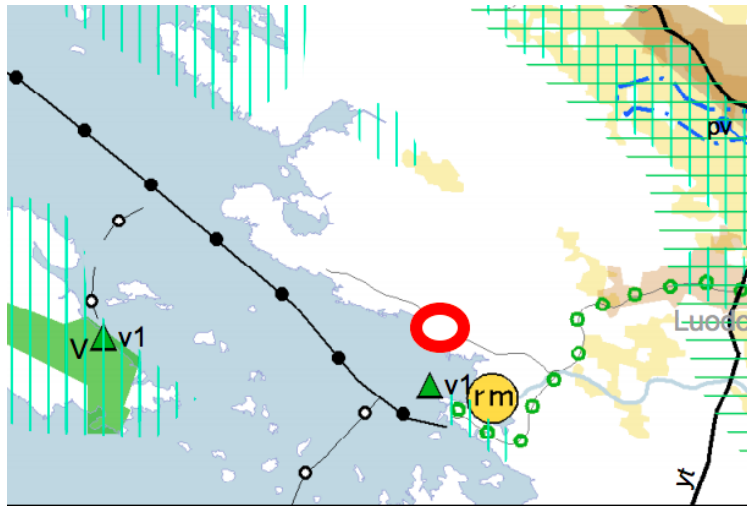
3.2.3. Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaavassa (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä.

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



Kuva 2: Ote Satakunnan maakuntakaavasta

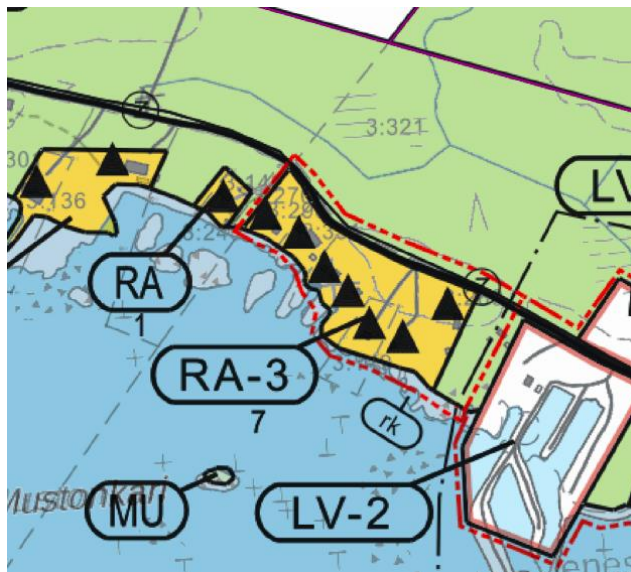


Kuva 3: Ote Satakunnan seutukaavojen yhdistelmästä

3.2.4. Yleiskaava

Alueella on voimassa Luvian rantayleiskaava.

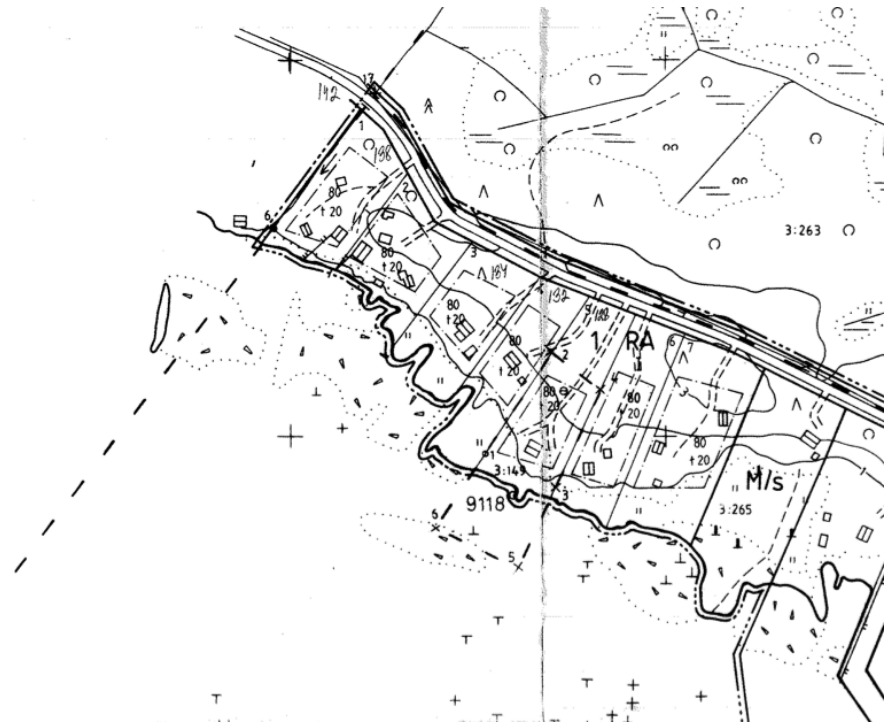
Yleiskaavassa suunnittelualue on RA-3 – aluetta (Ranta-asemakaavan mukainen loma-asuntoalue).



Kuva 4: Ote Luvian yleiskaavasta

3.2.5. Asemakaava

Alueella on voimassa ranta-asemakaava, jonka Luvian kunnanvaltuusto on hyväksynyt 24.10.1994. Ympäristökeskus on päätöksellään 7.12.1995 vahvistanut suunnittelualueen kaavan. Korkein hallinto-Oikeus on 12.11.1996 vahvistanut ympäristökeskuksen päätöksen.



Kuva 5: Ote Laitakarin ranta-asemakaavasta.

3.2.6. Pohjakartta

Alueen pohjakartta 1:2000 on valmistunut v 1983. Maanmittaushallitus on hyväksynyt kartan kaavan pohjakartaksi 29.9.1983. Pohjakarttaa on täydennetty rantaviivan ja rakennusten 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 on vireillä Laitakarin ranta-asemakaavan muutos Laitakarin niemen alueella.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Maanomistajat haluavat rakentaa tonteilleen Luvian rantaosayleiskaavan salliman 140 k-m² suuruisen loma-asunnon. Yleiskaavan rakennusoikeuden käyttöönotto edellyttää ranta-asemakaavan muuttamista. Yleiskaava on ohjeena ranta-asemakaavaa muutettaessa.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on tullut vireille maanomistajien hakemuksesta.

Eurajoen kunnanhallituksen päätös 2.3.2021 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 10.3.2021 sekä kunnan verkkosivuilla. Samalla on julkaistu 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 lisätä kahden tontin rakennusoikeus Luvian rantaosayleiskaavan sallimaan 140 k-m²:iin..

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

Asemakaavan muutoksella tähdätään melko pieneen muutokseen, joten kaavamuutoksen yhteydessä ei ole tutkittu muita vaihtoehtoja. Kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäiset.

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 uusia tontteja ei muodosteta.

5.1.3. Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita. Alue tukeutuu Luvian taajaman palveluihin.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Ranta-asemakaavassa osoitetaan korttelin 1 tonteille 2 ja 5 lisärakennusoikeutta. Tonttien pinta-alat eivät muutu. Muutosalueen pinta-ala on 0,697 ha.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos ei vaikuta rakennettuun ympäristöön.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta luontoon tai 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

Kaavamuutos ei edellytä kunnalta toteutustoimenpiteitä. Maanomistajat toteuttavat kaavaa rakentamalla rakennusoikeuden puitteissa.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutusta seuraa ja valvoo Eurajoen kunnan tekninen toimiala, lähinnä rakennustarkastus.

Porissa 17.2.2021 / 25.3.2021

Kari Hannus
Diplomi-insinööri