

EURAJOEN KUNTA

LUVIAN POHJARANNAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ehdotusvaihe

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee

Eurajoen kunnan Luvian

Pohjarannan ranta-asemakaavan kortteleita 4 (osa), 11 (osa) ja 16 (osa).

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Eurajoen kunnan Luvian

Pohjarannan ranta-asemakaavan korttelit 4 (osa), 11 (osa) ja 16 (osa).

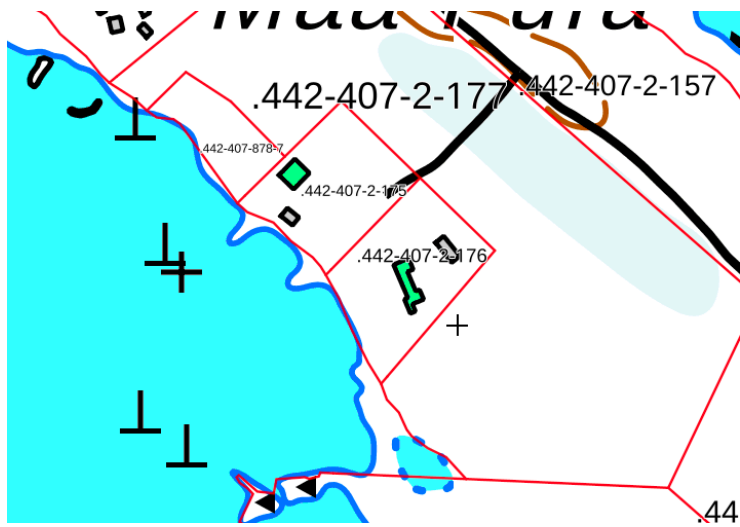
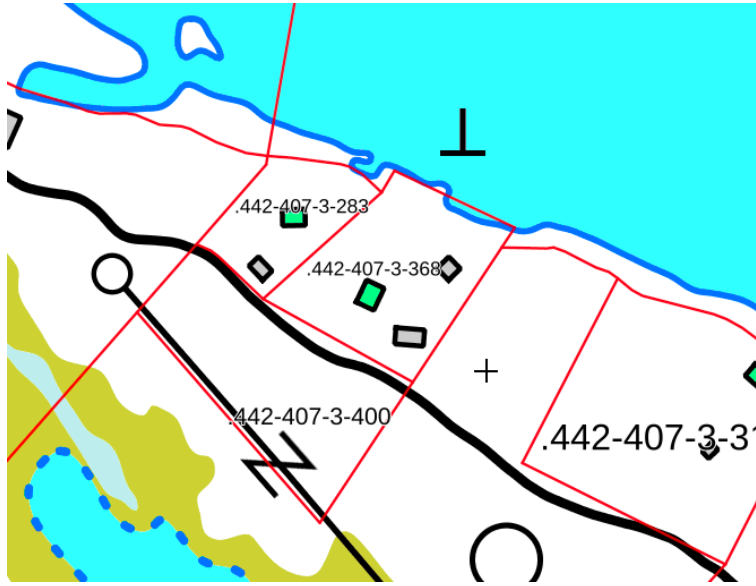
Ranta-asemakaavan muutos koskee tiloja 442-407-2-176, 442-407-3-368 ja osaa tilasta 442-407-2-206..

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueet sijaitsevat Niemenkylän Lankoorinnokan alueella sen pohjois- ja etelärannalla.



Kaavamuutosalueiden sijainti



Kaavamuutosalueet peruskartalla

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Pohjarannan ranta-asemakaavan muutos 2023

Ranta-asemakaavan muutos kohdistuu kolmelle Pohjarannan ranta-asemakaavan mukaiselle tontille, joiden rakennusoikeus nostetaan Luvian rantaosayleiskaavan mahdollistamaan 140 k-m²:iin nykyisestä 100 k-m²:stä.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin arvioitu aikataulu

- vireille tulo ja kaavaluonnos, maaliskuu 2023.
- kunnanhallituksen päätös kaavatyön aloittamisesta 11.4.2023.
- kuulutus vireille tulosta lehdessä (myös www.eurajoki.fi) 19.4.2023.
- luonnosvaiheen nähtävilläolo 19.4.-3.5.2023.
- luonnosvaiheen palautteen arviointi ja kaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta, toukokuu 2023.
- kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus, touko- kesäkuu 2023.
- kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- ehdotusvaiheen nähtävilläolo 14 vrk.
- ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi,
- kaavamutoksen hyväksyminen, kunnanvaltuusto, arviolta kesä 2023.

Aikataulua tarkistetaan, mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja

2.2. Asemakaava

Ranta-asemakaavan muutoksella lisätään kahden loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeutta vastaamaan Luvian rantaosayleiskaavan mukaista 140 k-m²:ä ja yhden rakennuspaikan rakennusoikeutta 150 k-m²:iin, koska sille on jo aikaisemmin rakennettu lainvoimaisella rakennusluvalla 147 k-m². Muutos on Luvian rantaosayleiskaavan määräysten mukainen.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat kiinteistöjen omistajat.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuuotosalueen muodostavat kolme Pohjarannan ranta-
asemakaavan mukaista loma-asunnon tonttia. Kaikki tontit on
rakennettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti.

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 kivikkoinen. 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. Oliviinidiabaasi on kivilajina maan happamuutta
vähentävää ja maaperän ravinteisuutta lisäävää, mikä näkyy
vaikutukseltaan kauttaaltaan alueen kasvillisuutta rehevöittävä.

Lankoorin niemi on pääasiassa hyvin tiheäpuustoista aluetta. Puuston ikä
ja puulajisuhteet sekä maaston rehevyys vaihtelevat maaperän ja
talousmetsän hoitotilanteen mukaisesti. Rannat ovat pääosin melko
matalia, mutta poikkeuksiakin on.

Kaikki nyt kaavamutoksen kohteena olevat tontit ovat rakennettuja
loma-asunnon tontteja.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Jokaisella kaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla on uudehkot, pääosin 1990-luvulla ja 2000-luvulla rakennetut loma-asunnot talousrakennuksineen. Kaavamuutosalueet myös rajautuvat pääosin rakennettuihin tontteihin ja osittain ranta-asemakaavan mukaiseen maa- ja metsätalousalueeseen.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

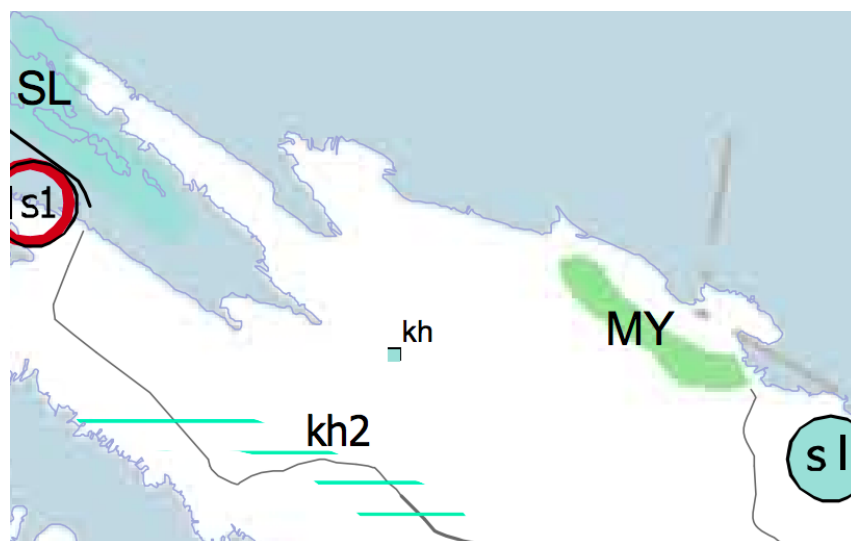
Kaavamuutosalueelle ei kohdistu muita suunnitelmia tai päätöksiä kuin jäljempänä esitettävät. Kaavamuutosta varten ei ole tehty erityisiä selvityksiä, koska kaavamuutoksella muutetaan vain tonttien rakennusoikeutta rantaosayleiskaavan mukaiseksi.

3.2.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan tulee huolehtia valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Tämä määräys koskee myös nyt kyseessä olevaa suunnittelualuetta.

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.



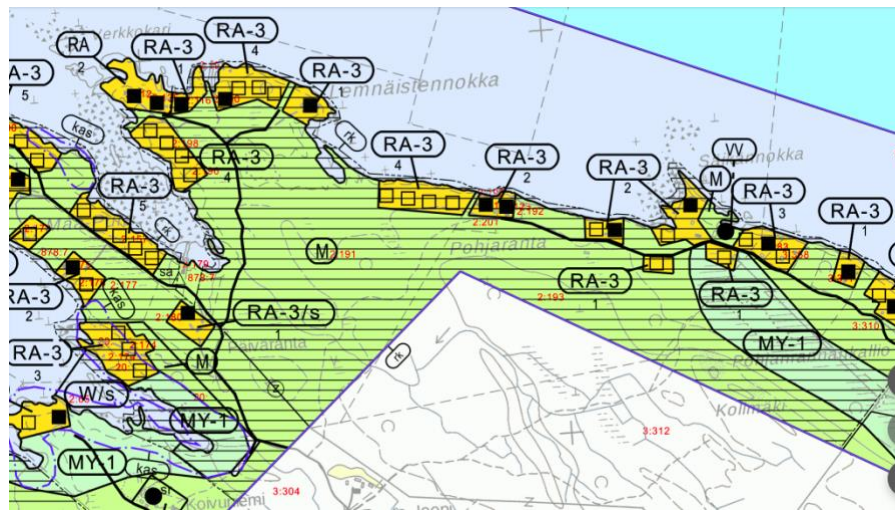
Ote Satakunnan maakuntakaavasta

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavoissa ei alueelle kohdistu merkintöjä.

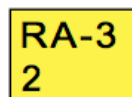
3.2.4. Yleiskaava

Alueilla on voimassa Luvian rantayleiskaava.

Kaava-alueet on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä RA-3.



Ote Luvian rantayleiskaavasta



RANTA-ASEMAKAAVAN MUKAINEN LOMA-ASUNTOALUE

Luku merkinnän RA-3 alla osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Rakennusoikeus, rakennuspaikan koko ja rakennusten sijainti rakennuspaikalla määräytyvät ranta-asemakaavan mukaan.

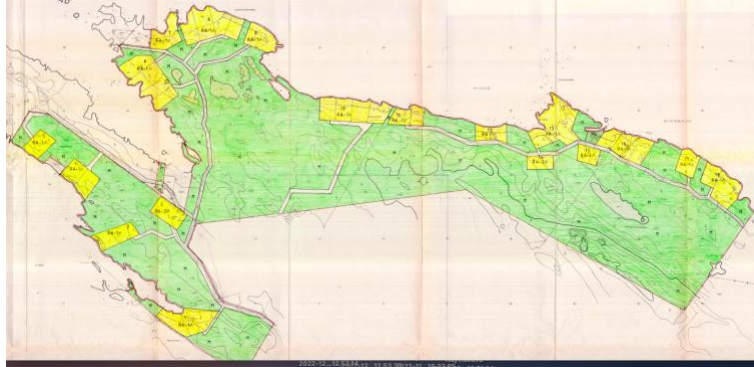
Rantaosayleiskaavan mukainen kaavamääräys

3.2.5. Asemakaava

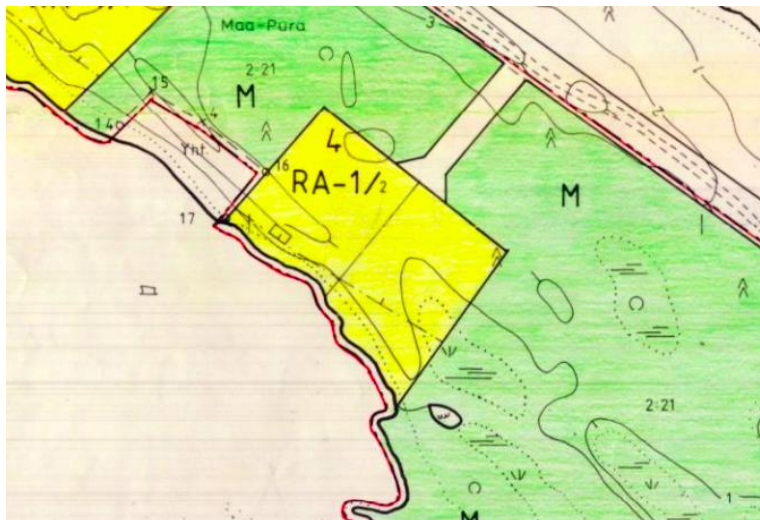
Alueella on voimassa Isomaan Pohjarannan ranta-asemakaava (hyväksytty 5.2.1986). Kaavamuutoksen kohteena olevat tontit on osoitettu kaavamerkinnällä RA-1. Sen mukaan kunkin rakennuspaikan rakennusoikeus on 100 k-m², mutta rakennuslautakunta voi lisäksi sallia talousrakennusten rakentamista, jos se katsoo niiden sopivan maisemaan.

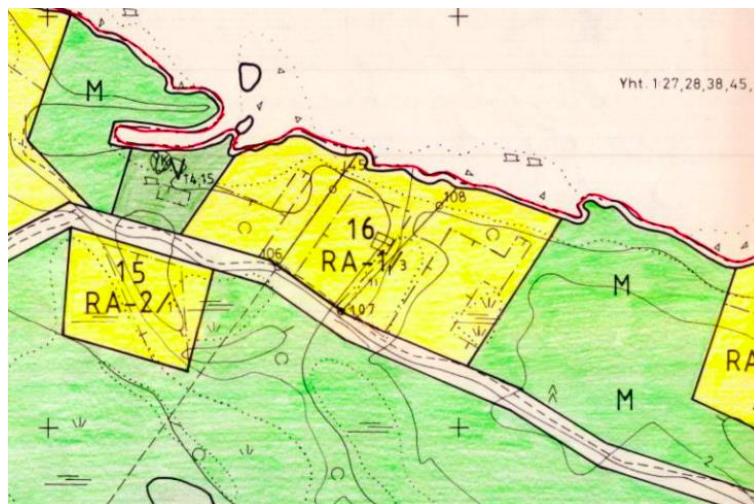
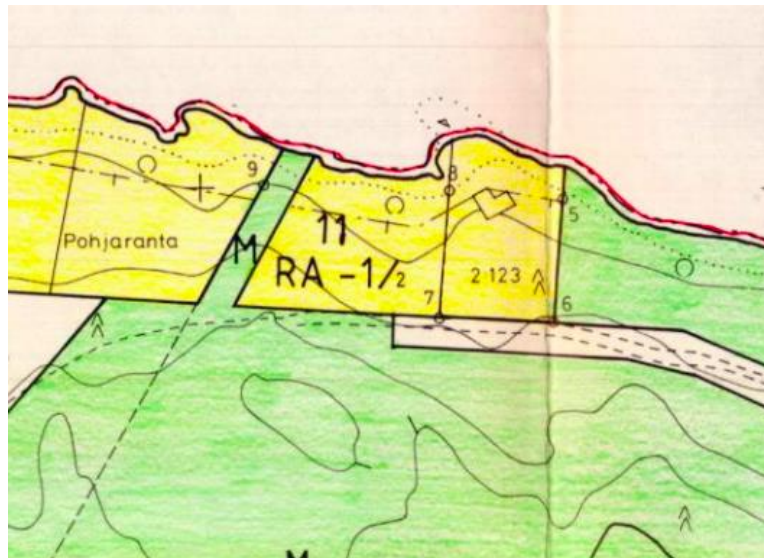
RA-1

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE, JONKA RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN YKSIKERROKSISEN LOMA-ASUNTORAKENNUKSEN SEKÄ ERILLISEN RANTASAUNAN. RAKENNUSPAIKAN YHTEENLASKETTU KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 100 m².



Pohjarannan ranta-asema





Yksityiskohdat ranta-asemakaavasta

3.2.6. Pohjakartta

Alueen pohjakartta 1:2000 on valmistunut v 2023.

Pohjakartta on ajan tasalla.

3.2.7. Rakennusjärjestys

Eurajoen kunnanvaltuuston 6.3.2017 hyväksymä Eurajoen 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 alueen maanomistajien tarpeesta suurentaa tonttien rakennusoikeutta rantaosayleiskaavan mukaiseksi.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on tullut vireille maanomistajien hakemuksesta.

Eurajoen kunnanhallituksen päätös 11.4.2023 kaavoituksen käynnistämisestä.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat:

Kaava-alueen maanomistajat

Kunnan hallintokunnat
-ympäristölautakunta
-tekninen lautakunta

Viranomaiset
-Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueiden käyttö)
-Satakuntaliitto (maakuntakaavoitus)

Osallisiksi voivat ilmoittautua myös lähialueen asukkaat, loma-asukkaat ja maanomistajat sekä muutkin kunnan jäsenet.

Osallisten luettelo täydennetään tarvittaessa.

4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos

Suunnitelman vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdessä sekä kunnan verkkosivuilla. Samalla on julkistettu kaavaluonnos ja luonnosvaiheen kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviotisuunnitelmaa ei ole tehty, koska kyseessä on vähäinen ranta-asemakaavan muutos (MRL 63 § 2. mom).

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kasvattaa loma-asunnon tonttien rakennusoikeus rantaosayleiskaavan sallimaan maksimimäärään.

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

5.1.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.2. Rakenne

Asemakaavan rakenne ei muutu. Tontit säilyvät samanlaisina kuin voimassa olevassa kaavassa. Ainoastaan tonttien rakennusoikeutta nostetaan.

5.1.3. Mitoitus

Rantaosayleiskaavan tai ranta-asemakaavan mitoitus ei muutu.

Kahden tontin rakennusoikeus nostetaan rantaosayleiskaavan mukaiseen 140 k-m²:iin. Yhdelle tontille (korttelin 11 tontille 1) on jo ennen rantaosayleiskaavan vahvistumista rakennettu lainvoimaisilla rakennusluvilla 147 k-m², jolloin rantayleiskaavan määräyksen mukaan ko. tontin rakennusoikeus myös rantayleiskaavassa on vastaava. Luku on pyöristetty seuraavaan tasakymmeneen neliömetriin.

5.1.4. Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita. Alue tukeutuu Luvian taajaman palveluihin.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Ranta-asemakaavan muutoksella kolmelle tontille sallitaan lisärakennusoikeutta. Tonttien pinta-ala ei muutu.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos ei vaikuta merkittävästi rakennettuun ympäristöön. Rakennusoikeuden lisäys on pieni ja tontit ovat isoja. Kaikki tontit ovat puustoisia ja rakentaminen sulautuu hyvin maisemaan.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta luontoon ja ympäristöön. Maisemavaikutukset ovat vähäisiä.

5.4. Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät 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 vastaavat maanomistajat.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutusta seuraa ja valvoo Eurajoen kunta.

Porissa 21.3.2023

Kari Hannus
Diplomi-insinööri