

EURAJOEN KUNTA

TUULIKARIN RANTA-ASEMAKAAVA

Luonnosvaihe



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

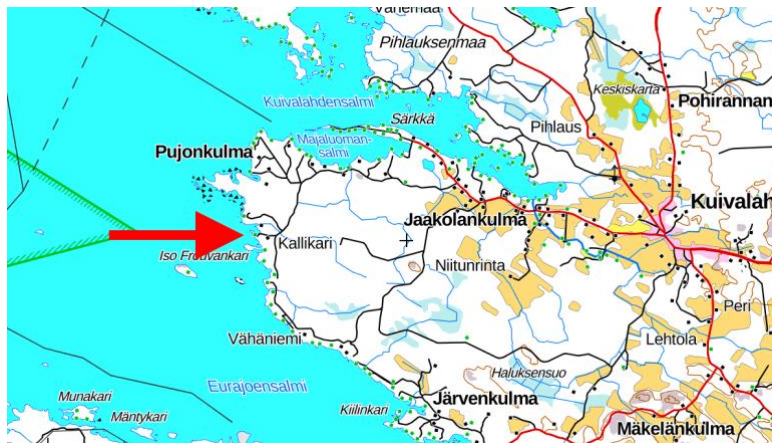
1.1. Tunnistetiedot

Ranta-asemakaava koskee
Eurajoen kunnan
Kuivalahden kylä tilaa Ahdinkari 51-411-4-69.

Ranta-asemakaavalla muodostuvat
Eurajoen kunnan
Tuulikarin ranta-asemakaavan kortteli 1 sekä virkistys- ja katualue.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 15 kilometrin etäisyydellä Eurajoen keskustaajamasta ja noin viiden kilometrin etäisyydellä Kuivalahden kylästä meren rannalla Jaakolankulmalla. Etäisyys Olkiluodon ydinvoimala-alueelle on noin neljä kilometriä.



Kaava-alueen sijainti.



Alue peruskartalla

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Tuulikarin ranta-asemakaava.

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on kaavoittaa Harjavallan seurakunnan leirikeskusalue Tuulikari niin, että kaavassa varaudutaan alueen majoitustilojen purkuun ja uudisrakentamiseen.

Kaava-alue on Eurajoen rantaosayleiskaavassa varattu leirikeskusten alueena, jolle saa rakentaa yhteisöjen leiritoimintaa palvelevia rakennuksia. Alueen toteuttamisen tulee perustu yksityiskohtaiseen kaavaan.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin arvioitu aikataulu

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos, elokuu 2023
- kunnanhallituksen päätös kaavoituksen käynnistämisestä .2023 § .
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä vähintään 14 vrk ajan, arviolta syyskuu 2023.
- luonnosvaiheen palautteen arviointi ja ranta-asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta, loka-marraskuu 2023.
- kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus, arviolta marraskuu 2023.
- kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta, arviolta marraskuu 2023.
- ehdotusvaiheen nähtävänäolo vähintään 30 vrk, arviolta marras-joulukuu 2023.
- ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi, arviolta tammikuu 2024.
- asemakaavan hyväksyminen, kunnanvaltuusto, arviolta tammi-helmikuu 2024.

2.2. Asemakaava

Ranta-asemakaava laaditaan leirikeskuksen alueelle tilalle Ahdinkari 51-411-4-69. Ranta-asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa leirikeskuksen majoitustilojen modernisointi.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa kiinteistön omistaja. Toteutusta valvoo Eurajoen kunta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue koostuu Harjavallan seurakunnan Tuulikarin leirikeskuksen alueesta.

Tuulikarin leirikeskuksen rantasauna on rakennettu vuonna 1971 ja muut rakennukset 1980-luvulla. Ns. isännän mökki on vanha eikä sen rakennusvuodesta ole tietoa. Leirikeskuksen majoitusrakennukset (11 kpl) ovat pieniä, vanhoja ja nykykäyttöön sopimattomia. Rakennusten kuntoa on selostettu jäljempänä.

Leirikeskuksen alue on pääosin rakennettua piha-aluetta. Sitä ympäröi tiheäkasvuinen varttunut sekametsä, jossa kuusi on pääpuulaji. Metsää on osin hoidettu puistomaisesti.

Leirikeskus sijaitsee melko tiheästi rakennetulla Pujonkulman alueella, mutta sen pohjoispuolella on suhteellisen laaja rakentamaton Maasäikän alue, joka on suojelukohde.

Kaava-alueen pinta-ala on 4,912 hehtaaria.



Leirikeskuksen uimaranta

3.1.2. Luonnonympäristö

Luonnonympäristöä on oikeastaan vain leirikeskusalueen pohjois- ja eteläpuolella sekä osin rannassa.

Suunnittelualue käsittää hyvin monenlaisia luonnonympäristöjä. Suurin osa alueesta on normaalia reheväkasvuista talousmetsää. Pääpuustolaji on kuusi, rannassa leppä. Metsää voidaan luonnehtia reheväksi sekametsäksi.

Puusto ulottuu rantaan saakka koko leirikeskuksen alueella. Rannassa on yleisesti alueelle tyypillisesti tyrnipensasta.



Ranta on pääosin rakentamatonta

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Leirikeskusalueella sijaitseva rakennuskanta on rakennettu vuosien kuluessa, pääosin 1980-luvulla. Majoitusrakennukset ovat tiensä päässä eivätkä enää vastaa tämän päivän vaatimuksiin leirimajoituksesta. Muista rakennuksista on tehty kuntoarviot v 2018 ja ne ovat kohtalaisessa tai hyvässä kunnossa.

Leirikeskuksen päärakennus on alun perin rakennettu v 1947 Taivaalkoskelle ja se on siirretty nykyiselle paikalleen v 1986. Rakennuksen kerrosala on 198 k-m². Rakennus on hirsirunkoinen ja melko hyväkuntoinen.



Päärakennus

Ruokala- ja keittiörakennus on rakennettu v 1982 ja laajennettu v 1998. Sen kerrosala on 125 k-m². Rakennus on betonipilareille perustettu ja puurunkoinen. Rakennuksen kunto on hyvä / kohtalainen.



Ruokala- ja keittiörakennus

Saunarakennus sijaitsee rannassa ja se on rakennettu v 1971. Sen kerrosala on 40 k-m². Saunan kunto on kohtuullinen.



Saunarakennus

Alueella on lisäksi vanha isännän mökki ja pieniä majoitusrakennuksia.



Isännän mökki



Majoitusrakennuksia

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on Harjavallan seurakunnan omistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueelle ei kohdistu erityisiä valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita.

3.2.3. Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue kuuluu seuraavien merkintöjen alueelle:

sv-2	Ydinvoimalan suoja-alue
kk	Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke
mv-2	Matkailun kehittämisvyöhyke

	MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE	Suunnittelumääräys
	Merkinnällä osoitetaan vyöhykeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.	<i>Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.</i>
-1	Merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehittämisen kohdevyöhykkeet.	
-2	Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisema- matkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.	<i>Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.</i>
-3	Merkinnällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämis- ja yhteensovittamistarpeita.	

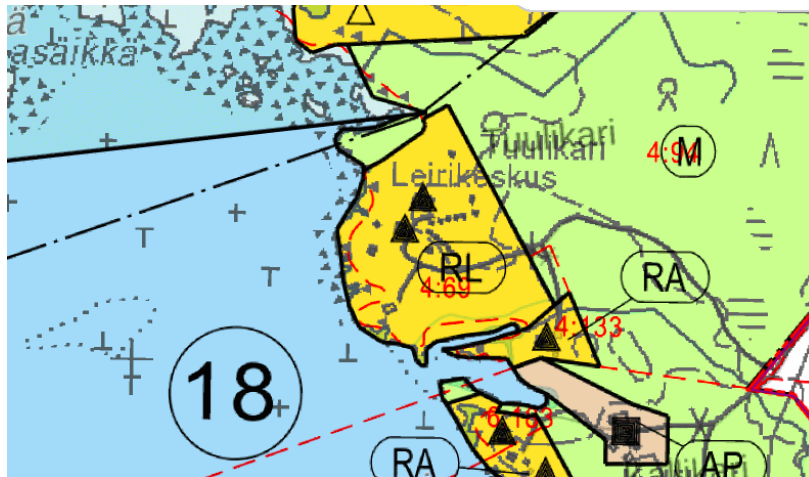
	KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE	Suunnittelumääräys
	Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelman alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita.	<i>Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus.</i> <i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä.</i> <i>Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.</i> Kehittämissuositus <i>Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.</i>

Satakunnan Maakuntakaavan kaavamääräykset

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

3.2.4. Yleiskaava

Alueella on voimassa v 2015 hyväksytty Eurajoen rantaosayleiskaava. Yleiskaavan mukaan suunnittelualue on leirikeskusten korttelialuetta (RL). Alueen toteuttamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen kaavaan.



Kopio yleiskaavasta

Yleiskaavan kaavamääräykset:



Leirikeskusten alue.

Alueelle saa rakentaa yhteisöjen leiritoimintaa palvelevia rakennuksia. Alueen toteuttamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen kaavaan.

3.2.5. Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavoja..

3.2.6. Pohjakartta

Alueen pohjakartta 1:2000 on valmistunut v 2023 ja se on ajan tasalla.

3.2.7. Rakennusjärjestys

Eurajoen kunnanvaltuuston 6.3.2017 hyväksymä Eurajoen rakennusjärjestys tuli voimaan 13.4.2017.

3.2.8. Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Harjavallan seurakunta on käynnistänyt ranta-asemakaavan laatimisen alueella, koska seurakunnan tavoitteena on uusia leirikeskuksen majoitusrakennukset lähivuosina.

Rantaosayleiskaavan mukaan alueen rakentamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen kaavaan, joka tässä tapauksessa ranta-alueella on ranta-asemakaava.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on tullut vireille Harjavallan seurakunnan hakemuksesta.

Eurajoen kunnanhallituksen päätös . .2023 ranta-asemakaavan laatimisen käynnistämisestä.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat
-kaava-alueen maanomistaja

Kunnan hallintokunnat
-ympäristölautakunta
-tekninen lautakunta

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

Myös muut naapurialueiden asukkaat ja maanomistajat taikka kunnan jäsenet voivat ilmoittautua osallisiksi.

4.3.2. Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistaan ja samalla ilmoitetaan suunnitelman vireilletulosta kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä sekä kunnan verkkosivuilla.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitetaan osallisille sekä kuulutetaan kunnan ilmoituslehdessä ja kunnan verkkosivuilla.

2.4. Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on laatia rantaosayleiskaavan määräysten mukaisesti alueelle ranta-asemakaava, jossa suunnitellaan yksityiskohtaisesti alueen tuleva rakentaminen. Kuten edellä on todettu, on seurakunnan tarkoituksena uusia lähivuosina leirikeskuksen majoitustilat vastaamaan nykyaikaisia vaatimuksia. Samalla ranta-asemakaava vakiinnuttaa myös tilanteen alueen muiden rakennusten osalta ja antaa mahdollisuuden niiden kehittämiseen.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

Ranta-asemakaavan valmistelussa ei ole tutkittu muita vaihtoehtoja. Nykytilanne on toiminnallisesti hyvä ja myös ympäristön kannalta paras mahdollinen, koska rakentaminen on keskitetty mahdollisimman pienelle alueelle muun osan tilasta jäädessä vapaa-alueeksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Asemakaava on laadittu pääperiaatteiltaan vastaamaan nykyistä toiminnallista kokonaisuutta. Leirikeskuksen toiminnalliset rakennukset (päärakennus, keittiö- ja ruokalarakennus, saunarakennus ja isännän maja) jäävät ennalleen. Uudet majoitusrakennukset tullaan kaavan mukaan rakentamaan samalle alueelle, jolla vanhat rakennukset sijaitsevat.

5.1.2. Mitoitus

Eurajoen voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa ei suoraan määritellä leirikeskusalueen rakennusoikeuden määrää, vaan kaavamääräyksen mukaan leirikeskuksen rakennusoikeus jää yksityiskohtaisessa suunnittelussa ratkaistavaksi.

Vertailukohtaa voidaan hakea Eurajoen voimassa olevan rantaosayleiskaavan selostuksesta, jossa luvussa 5.5 on annettu ohjeita RM-alueiden eli matkailupalvelualueiden mitoitukselle.

Eurajoen voimassa olevassa rantaosayleiskaavan selostuksessa matkailupalvelualueiden mitoituksesta on kirjoitettu seuraavaa:

5.5 Maatilamatkailun ja lomakyläjen erityistarpeet

Elinkeinotoimintaan liittyvät matkailupalvelujen alueet sekä yhteisöjen leiritointia palvelevat leirikeskusalueet osoitetaan omina alueina RM- ja RL-merkinnällä.

Kaavalla voidaan osoittaa maatilamatkailualueita ja lomakylä rantaa-alueelle. Maatilamatkailualueelle on voitava osoittaa rantaviivaa käyttöön rannasta, joka on toiminnallisesti riittävän lähellä majoitustiloja. Lomakylä tms. ei voi aiheuttaa rannankäyttöpaineita toisen maanomistajayksikön omistamalla rannalla.

Jos kiinteistön rakennusoikeus osoitetaan RM-alueena, jää vapaata rantaa huomattavasti enemmän verrattuna siihen, että rakennusoikeus osoitetaan RA-rakennuspaikkoina. Lisäksi maisemaa säilyy, teitä tarvitaan vähemmän sekä vesi- ja jätehuolto on helpompi järjestää.

Näillä perusteilla RM-alueelle osoitetaan hieman enemmän rakennusoikeutta kuin jos sama alue osoitettaisiin omarantaisina lomarakennuspaikkoina.

RM-alueen rakennusoikeuden laskenta:

- mitoitusrantaviivan ja kantakiinteistötarkastelun perusteella lasketaan kiinteistön rakennusoikeus RA-rakennuspaikkoina
- rakennuspaikkojen määrä kerrotaan yksittäisen RA-rakennuspaikan rakennusoikeudella ja kerrotaan 1,5:llä
- saatu luku on ko. RM-alueen rakennusoikeus

Kaavaselostus ei ole sitova asiakirja ja se lähinnä kuvaa kaavan laatimisen prosessia ja olosuhteita alueella. Kaavaselostuksessa kuitenkin esitetään silloisen kaavan laatija käsitys mitoituksen laskennasta RM-alueella.

Kaava-alueen mitoitusrantaviivan pituus on 410 metriä. Mikäli alue kaavoitettaisiin omarantaiseen loma-asutukseen, olisi sen mitoitus 3,28 loma-asuntoa ja laskennallinen rakennusoikeus siis 492 k-m². Em. RM-aluetta koskevan selostuksen laskentakaava mukaan rakennusoikeus kerrotaan luvulla 1,5 joten jos kyseessä olisi RM-alue, olisi em. mitoitusperusteella alueen rakennusoikeus 738 k-m². On selvää, että yhteisöjen leirikeskusten rakennusoikeus on vähintään sama kuin matkailupalvelujen alueella.

Ranta-asemakaavassa korttelin 1 rakennusoikeus on yhteensä 660 k-m² ja lisäksi rantasaunan rakennusoikeus 50 k-m², joten kaavan rakennusoikeus on yhteensä 710 k-m², joka on pienempi kuin em. laskutavalla laskettu rakennusoikeus.

5.1.3. Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita. Alue tukeutuu Eurajoen keskustaajaman palveluihin.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Leirikeskusalueen pinta-ala on 1,333 hehtaaria ja sallittu kerrosala 660 k-m². Leirikeskuksen osalta korttelissa 1 rakennusoikeus on osoitettu kahteen erilliseen alueeseen, joista nykyisten keittiö- ja ruokalarakennuksen, päärakennuksen ja isännän mökin käsittämälle alueelle 360 k-m² ja majoitusrakennusten alueelle 300 k-m².

5.2.2. Virkistysalueet

Virkistysalueen pinta-ala on 3,412 hehtaaria. Virkistysalueena on osoitettu loppuosa Ahvenkarin tilasta.

5.2.3. Katualueet

Katualueen pinta-ala on 0,167 hehtaaria.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutukset olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön ovat pienet ja lähinnä positiiviset, koska vanhat huonokuntoiset majoitusrakennukset tullaan korvaamaan uusilla. Seurakunnan tarkoituksena on, että uudet rakennukset suunnitellaan maisemaan hyvin sopiviksi.

Alueen yhteiseen käyttöön osoitetut rakennukset säilyvät entisellään. Uudet majoitusrakennukset rakennetaan samalle paikalle jolla nyt sijaitsevat vanhat. Uusien rakennusten koko on suurempi ja varustelutaso tulevaisuudessa parempi kuin nykyisillä. Rakennuskäyttöön ei oteta uutta aluetta, joten vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat pienet ja positiiviset.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Asemakaavalla on vähäiset vaikutukset luontoon ja ympäristöön. Rakentamiseen käytetty alue ei kasva. Korvaava rakentaminen sijoittuu yleisessä käytössä olevien rakennusten taakse. Suuri osa kaavoitettavan tilan rannasta jää rakentamattomaksi.

5.3.3. Vaikutukset maisemaan

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia maisemaan. Meren suunnasta katsottuna maisema ei juurikaan muutu, koska uudisrakentaminen tapahtuu olemassa olevien rakennusten taakse ja uudisrakentaminenkin on yksikerroksista.

5.4. Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5. Nimistö

Asemakaavalla syntyy uusi kadunnimi: Tuulikarintie.

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 vastaa Eurajoen kunnan tekninen toimiala.

Porissa 26.5.2023.

Kari Hannus
Diplomi-insinööri