

PORI

KUUMINAISTEN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS Luonnosvaihe

Ranta-asemakaavan muutos koskee Porin kaupungin Kuuminaisten ranta-asemakaavan korttelia 10 (osa).

Ranta-asemakaava koskee osaa tilasta 609-419-1-56.



Päivämäärä	5.2.2024
Asemakaavan tunnus	609 R-64
Asemakaavan diaari	PRIDno-2023-4383

Kari Hannus 2024

Aloitus	5.10.2023
Vireilletulo	
Luonnos nähtävänä	
KH asettanut näht.	
Ehdotus nähtävänä	
KH hyväksynyt	
Lainvoimainen	

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Ranta-asetmakaavan muutos koskee

Porin kaupungin

Kuuminaisten ranta-asetmakaavan korttelia 10 (osa).

Ranta-asetmakaava koskee osaa tilasta 609-419-1-56.

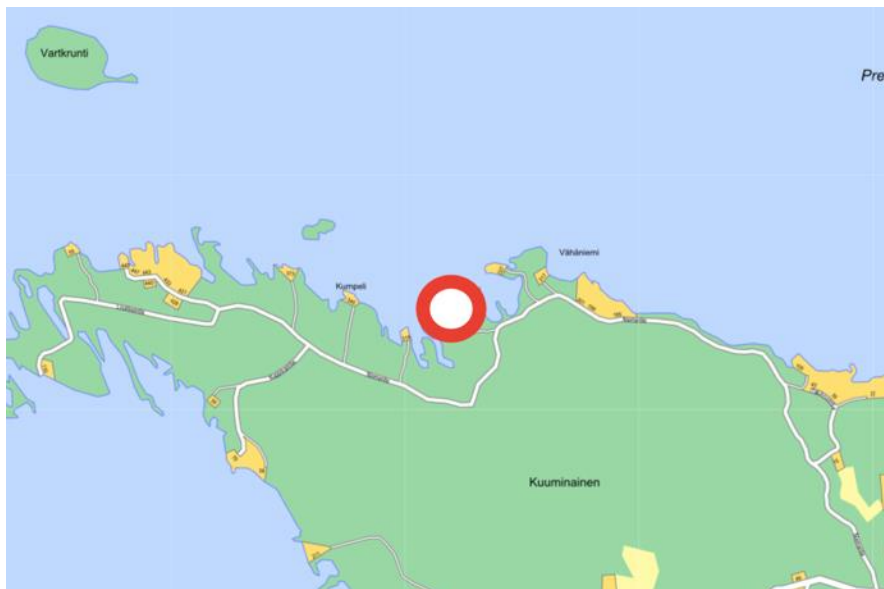
Ranta-asetmakaavalla ja ranta-asetmakaavan muutoksella muodostuu

Porin kaupungin

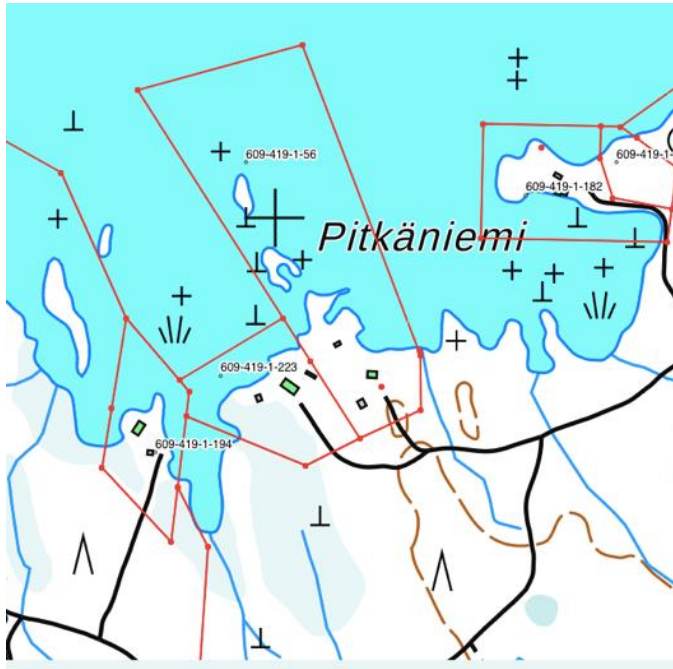
Kuuminaisten ranta-asetmakaavan kortteli 10 (osa) sekä vesialue (W).

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kuuminaisten niemen pohjoisrannalla



Kaava-alueen sijainti opaskartalla



Kaava-alueen kiinteistöjaotus peruskartalla

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kuuminaisten** ranta-asemakaavan muutos.

Ranta-asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittää korttelin 10 tontin 2 rakennusoikeus vastaamaan nykyaikaisen loma-asumisen vaatimuksia ja kiinteistön omistajan tarpeita.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin arvioitu aikataulu

-Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat valmistuneet helmikuussa 2024.

-kaavan vireilletulo ja kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk arviolta helmikuu 2024.

-luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta, maaliskuu 2024.

-kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus, arviolta maaliskuu 2024..

-kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta

-ehdotusvaiheen nähtävänäolo vähintään 14 vrk, arviolta maaliskuu-huhtikuu 2024.

-ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi, arviolta huhtikuu 2024.

-aseamakaavan hyväksyminen, kaupunginhallitus, arviolta huhti-toukokuu 2024.

2.2. Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan muutoksella lisätään korttelin 10 tontin 2 rakennusoikeutta vastaamaan nykyaikaisen loma-asumisen ja kiinteistön omistajan tarpeita..

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa kiinteistön omistaja. Toteutusta valvoo Porin kaupunki.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kuuminaisten niemen pohjoisrannalla osoitteessa Niementie 247 B. Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on vanha perinteinen loma-asunnon tontti. Se on toiminut alun perin vakituksena asuinpaikkana mutta on ollut loma-asuntokäytössä jo vuosikymmeniä.

Suunnittelualueen länsipuolella samassa korttelissa 10 sijaitsee yksi loma-asunto (korttelin 10 tontti 1). Pohjoisessa alue rajautuu mereen. Tontin edessä on kaksi samaan tilaan kuuluvaa saarta, jotka kuitenkin eivät ole mukana Kuuminaisten ranta-asemakaavassa. Itä- ja eteläosaltaan alue rajautuu talousmetsään, joka ranta-asemakaavassa on maa- ja metsätalousaluetta.

Kaava-alueen pinta-ala on 1,04 hehtaaria. Alueen korkeusasema on n. 0-3 m merenpinnasta.



Ilmakuva kaava-alueesta

3.1.2. Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnonympäristöjä. Koko kaava-alue on rakennettua loma-asunnon tonttia. Tilan ranta on melko syvä ja sopii erittäin hyvin virkistyskäyttöön.

Kaavoitettavan alueen ulkopuolinen alue (maa- ja metsätalousalue) on tyypillistä eteläisen Pohjanlahden ranta-aluetta. Metsä on mäntyvaltaista sekametsää.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on aikanaan ollut vakituudessa asuinkäytössä. Vakituinen asuminen on päättynyt vuosikymmeniä sitten ja tila on toiminut vapaa-ajan asuntona.

Tilalla on kolme rakennusta. Päärakennus on kohtuukuntoinen ja sitä käytetään edelleen loma-asuntona. Saunarakennus on alkuperäisessä kunnossa eikä vastaa nykyajan vaatimuksia. Talousrakennus on kohtuukuntoinen.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne


3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueelle ei kohdistu erityisiä valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita.

3.2.2. Maakuntakaava

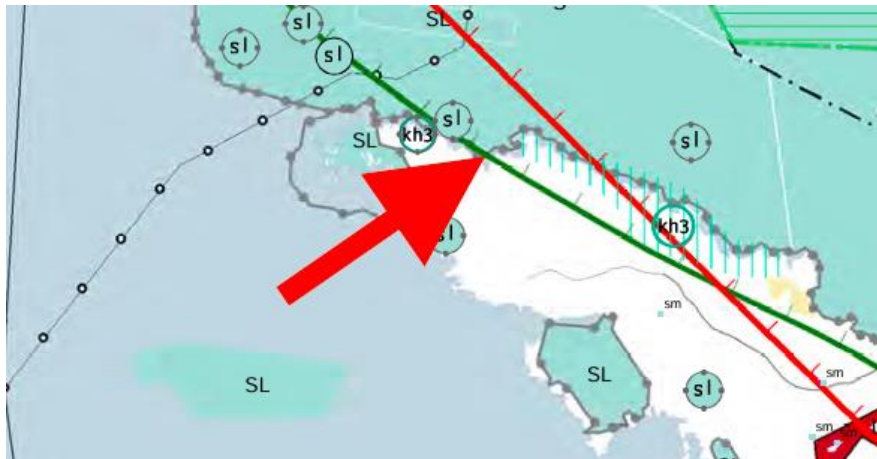
Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue kuuluu matkailun kehittämisvyöhykkeeseen merkinnällä mv-1 (merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehittämisen kohdealueet).

Kaava-alue rajautuu maakuntakaavan suojelualueeseen (sl). Sen läheisyydessä on myös kaavamerkintä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

	MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan vyöhykeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.	Suunnittelumääräys 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.
-1	Merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehittämisen kohdevyöhykkeet.	
-2	Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.	Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.
-3	Merkinnällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämis- ja yhteensovittamistarpeita.	

Maakuntakaavan kaavamääräys

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



Ote Satakunnan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

3.2.3. Yleiskaava

Lounais-Porin osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueena (RA).

Lounais-Porin osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.



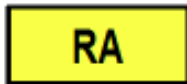
Ote Lounais-Porin osayleiskaavasta

3.2.4. Asemakaava

Alueella on voimassa 1.7.1999 lainvoimaiseksi tullut Kuuminaisten ranta-asemakaava 609 R-39.

Ranta-asemakaavan mukaan kaava-alue on osa loma-asuntojen korttelialuetta, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen loma-asuntorakennuksen sekä erillisen saunarakennuksen. Ote kaavasta ja kaavamääräys alla.





Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen sekä erillisen saunarakennuksen. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120m². Erillisen saunarakennuksen suurin sallittu kerrosala on 25m².

3.2.5. Pohjakartta

Alueen pohjakartta 1:2000 on laadittu kaavoitustyötä varten. Kartta on ajan tasalla. Apulaiskaupungingeodeetti on hyväksynyt pohjakartan . .2024.

3.2.6. Rakennusjärjestys

Porin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2020 ja tullut voimaan 1.1.2021

3.2.7. 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 tahdosta korvata tilan loma-asunto uudella suuremmalla loma-asunnolla.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat:

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakuntaliitto
- Satakunnan museo

Osallisia voivat olla myös muut lähialueen maanomistajat sekä asukkaat tai kunnan jäsenet.

4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos

Kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan julkaisemalla kuulutus kaupungin ilmoituslehdissä ja kaupungin verkkosivuilla. Vireilletulon yhteydessä julkaistaan myös kaavaluonnos sekä luonnosvaiheen selostus.

Vireilletulo ja luonnosvaiheen aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla sekä palvelupiste Porinan sähköisellä ilmoitustaululla vähintään 14 vrk ajan.

4.3.3. Kaavaehdotus

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaehdotukseen tehdään tarvittavat muutokset ja tarkennukset.

Kaavaehdotus tulee kaupunginhallituksen käsittelyyn, jonka jälkeen kaava asetetaan MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtäville vähintään 14 vrk ajaksi.

4.3.4. Hyväksyminen

Nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehdään mahdolliset korjaukset ja se lähetetään kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaavamuutoksen kohteena olevalle tontille alkuperäistä kaavaa suurempi rakennusoikeus. Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia alueita rakentamiseen vaan. lisärakennusoikeus kohdistuu alueelle, joka sekä voimassa olevassa ranta-asemakaavassa että kaupungin yleiskaavassa on loma-asuntojen korttelialuetta.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

Koska kyseessä on muutos, jolla ainoastaan nostetaan jo olemassa olevan loma-asunnon tontin rakennusoikeutta maltillisesti, ei kaavatyon yhteydessä ole tarkasteltu muita vaihtoehtoja.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia. Yksityiskohtaisesti kaavan vaikutuksia on tarkasteltu jäljempänä kappaleessa 5.3.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Ranta-asemakaavan rakenne ei muutu.

5.1.2. Mitoitus

Ranta-asemakaavan mitoitus ei muutu, koska tonttien lukumäärä ei muutu ja rakentamiseen käytetään ainoastaan jo kaavassa loma-asunnon tontiksi osoitettua aluetta.

Ranta-asemakaava on laadittu aikaan, jolloin valtion viranomaiset rajoittivat merkittävästi ranta-asemakaavoissa käytettävää tonttikohtaista maksimirakennusoikeutta. Ranta-asemakaavan tonttikohtainen rakennusoikeus on 120 k-m² käytännössä riippumatta tontin koosta tai sijainnista. Koska kaavoituksen sisällön valvonta on lakimuutoksilla tullut kunnan tehtäväksi, nykykaavoituksessa ranta-alueella käytetään merkittävästikin korkeampia tonttikohtaisia rakennusoikeuksia.

Loma-asumisen käsite on muuttunut 30 vuodessa merkittävästi. Kun 1990-luvulla vielä suuri osa loma-asunnoista oli tarkoitettu vain tilapäisen kesäaikaiseen käyttöön, ovat nykyään loma-asunnot usein ”kakkoskoteja”, joissa vietetään vapaa-aikaa ympäri vuoden. Myös etätyö loma-asunnoilta käsin on lisännyt niiden ympärivuotista käyttöä.

Porin kaupungin suhtautuminen loma-asutukseen ja yleensäkin rantarakentamiseen on myös muuttunut 30 vuoden aikana. Voimassa olevan Porin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan (§ 20) kaavoittamattomalla ranta-alueella loma-asunnon tontin maksimirakennusoikeus on 155 k-m² ja vakituisen asunnon maksimirakennusoikeus 300 k-m².

Kun kaavoittamattomalla alueella ilman mitään erityistä syytä voi saada melko suuren rakennusoikeuden, on oikeudenmukaista, että ranta-asemakaavoitetulla alueella, jossa rakennuspaikat on suunniteltu kaavassa, voisi saada vähintään yhtä suuren tai hieman suuremmankin rakennusoikeuden.

Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti on suuri (n 1,04 hehtaaria). Kuuminaisten ranta-asemakaavan alueella tonttien keskimääräinen koko on n. 0,5 hehtaaria, joten tontin suuruuskin puoltaa suurempaa rakennusoikeutta. Tontti rajoittuu itäpuolelta maa- ja metsätalousalueeseen ja länsipuolelta toisen loma-asunnon tonttiin. Rakentaminen on kaavassa tontilla sijoitettu niin, ettei se häiritse naapuritonttia.

Kaavamuutoksella tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 180 k-m².

5.1.3. Palvelut

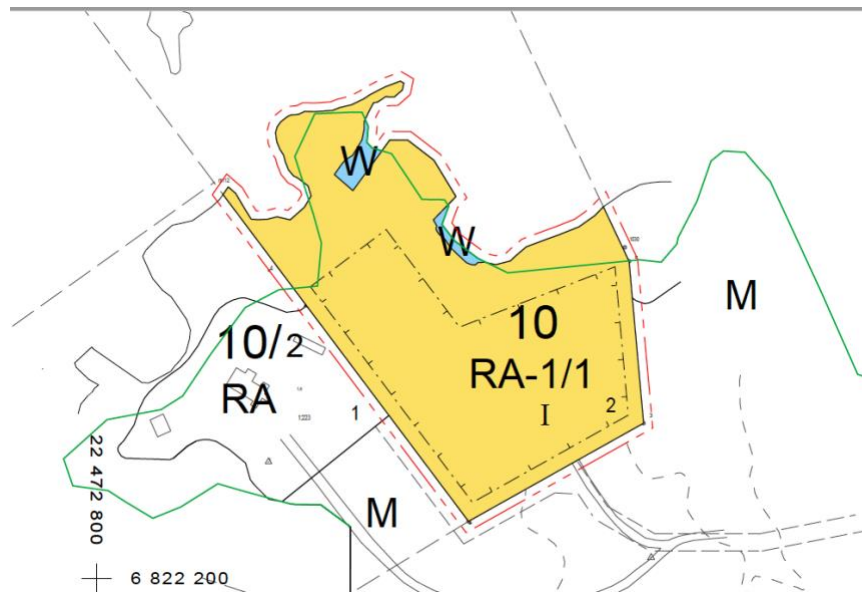
Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita. Alue tukeutuu Porin keskustan palveluihin.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialueen pinta-ala on 1,04 hehtaaria. Vastaavasti sallittu kerrosala on 180 k-m².

Kuuminaisten ranta-asemakaavan hyväksymisen jälkeen on tilan rantaa muutettu sekä kaivamalla että täyttämällä. Kuuminaisten voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen kaavaraja eli kaavan laatimisen aikainen rantaviiva on merkitty alla olevaan karttaan vihreällä.



Tilaan 609-419-1-56 kuuluu myös sen edessä oleva vesialue, joten myös täytöt ovat kohdistuneet tilan alueelle. Ranta-asemakaavan muutos on ulotettu nykyiseen rantaviivaan saakka. Tällöin alkuperäisen kaavan laatimisen jälkeiset täytöt ovat muodollisesti ranta-asemakaavan laajennusta ja kaivut kaavan muutosta, jossa maa-alue muuttuu vesialueeksi.

5.2.2. Vesialueet

Vesialueena on kaavassa osoitettu n. 0,02 ha suuruinen alue, joka voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on osa tonttia mutta nykyisin kaivun jälkeen todellisuudessa vesialuetta.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennusoikeuden pieni lisäys olemassa olevalle loma-asunnon tontille ei vaikuta olennaisesti rakennettuun ympäristöön.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Asemakaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luontoon ja ympäristöön. Kaavamääräyksen mukaan alueen jätteiden ja jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa viranomaisten niistä erikseen antamia määräyksiä.

5.3.3. Vaikutukset maisemaan

Asemakaavan mukaisella rakentamisella on jonkin verran vaikutuksia maisemaan, mutta verrattuna voimassa olevaan kaavaan ero ei ole merkittävä.

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 vastaavat Porin kaupungin hallintokunnat.

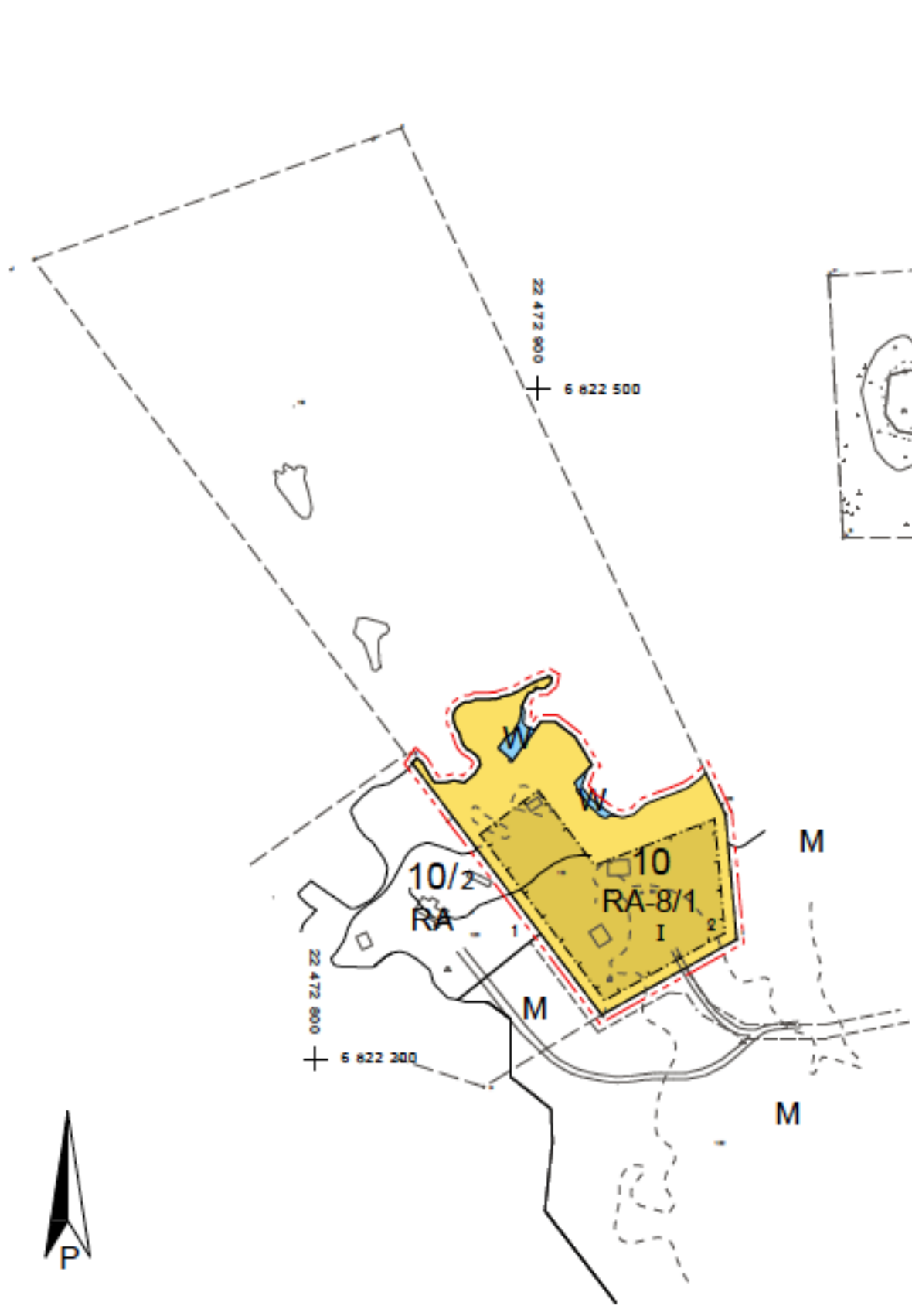
Porissa 5.2.2024.

Kari Hannus
Diplomi-insinööri

Liitteet:

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 1: Asemakaavakartta, kaavamerkinnt ja -määräykset:



PORIN KAUPUNKI

KUUMINAISTEN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaava (laajennus) koskee tilaa 609-419-1-56.

Ranta-asemakaavan muutos koskee Porin kaupungin Kuuminaisten ranta-asemakaavan kortteliä 10 (osa).

Ranta-asemakaavalla ja ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat Porin kaupungin Kuuminaisten ranta-asemakaavan kortteli 10 (osa) ja vesialue (W).

Mittakaava 1:2000

Asemakaavamerkinnot ja määräykset

RA-8 Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen sekä erillisen saunarakennuksen. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa talousrakennuksia. Erillisen saunarakennuksen suurin sallittu kerrosala on 25 k-m². Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m².

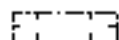
W Vesialue.

----- 3m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

10 Korttelin numero

2 Ohjeellisen tontin numero.

 Rakennusala.

/1 Merkintä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän korttelissa tai korttelinosassa.

I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostuvun.

Asemakaavamääräykset:

Rakennusten alapohjan alapinnan korkeuden tulee olla vähintään tasolla N 2000 +2,40 m. Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja pintakäsittelytään ympäristöön hyvin sopivia. Kattokaltevuus saa olla enintään 1:2.

Pihapiirin ulkopuolinen osa tontista on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä luonnontilaisena. Alueen jäteiden ja jätevesien käsittelyssä on noudatettava viranomaisten niistä erikseen antamia määräyksiä.

Käsittelyt:

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Pohjekartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen. Koordinaatijärjestelmä ETRS GK-22. Korkeusjärjestelmä N2000

Pohjekartan hyväksyminen:
xx.xx.2024 xx § apulaiskaupungingeodeetti Teemu Salonen



PORIN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU

Suunnittelija Kari Hannus

Kaavakunta 609 R-64
Säil. nro
Pvm. 5.2.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asiainhallintajärjestelmässä.

kaupunkisuunnittelupäälikkö Risto Reipas

Liite 2: Asemakaavan seurantalomake.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	609 Pori	Täyttämispvm	05.01.2024
Kaavan nimi	Kuuminnaisten ranta-asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletuloesta ilm. pvm	
Hyväksymispöytäkirja		Kunnan kaavatunnus	609 R64
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0397	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,1448
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8949

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,20
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1 Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0397	100,0	180	0,02	0,1448	60
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,0190	98,0	180	0,02	0,1241	60
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0207	2,0	0		0,0207	0

Maanalaisten tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]

Yhteensä				
----------	--	--	--	--

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0397	100,0	180	0,02	0,1448	60
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,0190	98,0	180	0,02	0,1241	60
RA	1,0190	100,0	180	0,02	0,1241	60
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0207	2,0	0		0,0207	0
W	0,0207	100,0	0		0,0207	0

Liite 3: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

PORIN KAUPUNKI

KUUMINAISTEN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee Porin kaupungin Kuuminaisten ranta-asemakaavan korttelia 10 (osa).

Ranta-asemakaava koskee osaa tilasta 609-419-1-56.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat, osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Aloitus	5.10.2023
Päivämäärä	5.2.2024
Asemakaavan tunnus	609 R-64
Asemakaavan diaari	PRIDno-2023-4383



Sisällysluettelo

KUUMINAISTEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS.....	1
1. OSOITE.....	3
2. ALOITE.....	3
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3. SUUNNITTELUALUE.....	3
4. LÄHTÖTIEDOT.....	4
4.1. Maakuntakaava.....	4
4.2. Yleiskaava.....	5
4.3. Asemakaava.....	5
5. SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET.....	6
5.1. Tavoitteet.....	6
6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET.....	6
7. OSALLISET.....	7
8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU.....	7
8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe.....	7
8.2. Ehdotusvaihe.....	7
8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen.....	8
8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät.....	8
8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu.....	8
8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät.....	8
8. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT.....	8

1. OSOITE

Niementie 247 B, 28660 Pori.

2. ALOITE

Ranta-asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

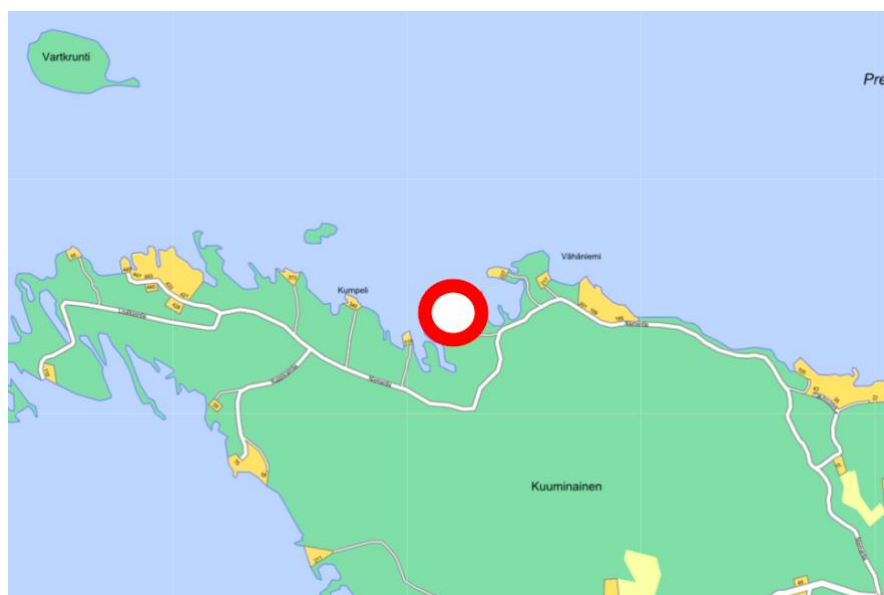
Kaava-alueen pinta-ala on 1,04 hehtaaria. Alueen korkeusasema on n. 0-3 m merenpinnasta.

Kaavamutoksen kohteena oleva alue on vanha perinteinen loma-asunnon tontti. Se on toiminut alun perin vakituksena asuinpaikkana mutta on ollut loma-asuntokäytössä jo vuosikymmeniä.

Suunnittelualueen länsipuolella samassa korttelissa 10 sijaitsee yksi loma-asunto (korttelin 10 tontti 1). Pohjoisessa alue rajautuu mereen. Tontin edessä on kaksi samaan tilaan kuuluvaa saarta, jotka kuitenkin eivät ole mukana Kuuminaisten ranta-asemakaavassa. Itä- ja eteläosaltaan alue rajautuu talousmetsään, joka ranta-asemakaavassa on maa- ja metsätalousaluetta

3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Kuuminaisten niemellä noin 15 km etäisyydellä Porin kaupunkikeskustasta.




Suunnittelualueen sijainti

4. LÄHTÖTIEDOT

4.1. Maakuntakaava

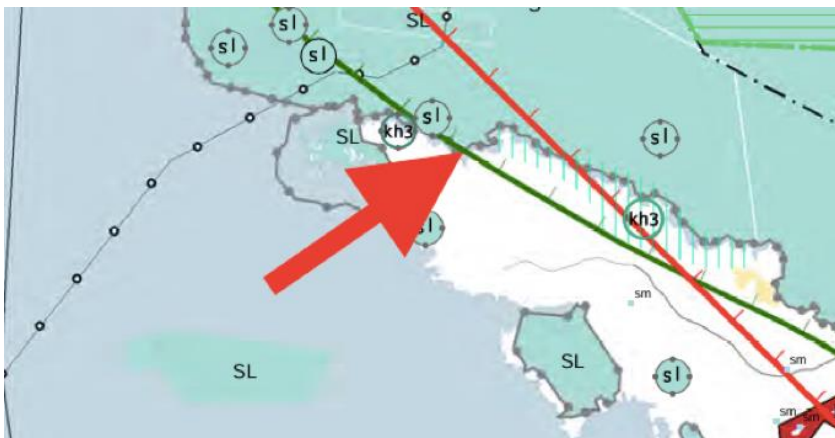
Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue kuuluu matkailun kehittämisvyöhykkeeseen merkinnällä mv-1 (merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehittämisen kohdealueet).

Kaava-alue rajautuu maakuntakaavan suojelualueeseen (sl). Sen läheisyydessä on myös kaavamerkintä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

	MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKKE Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.	Suunnittelumääräys <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 maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.	<i>Matkailun 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.	

Maakuntakaavan kaavamääräys

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



Ote Satakunnan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

4.2. Yleiskaava

Lounais-Porin osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueena (RA). Lounais-Porin osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.



Ote Lounais-Porin osayleiskaavasta

4.3. Asemakaava

Alueella on voimassa 1.7.1999 lainvoimaiseksi tullut Kuuminaisten ranta-asetmakaava 609 R-39.

Ranta-asetmakaavan mukaan kaava-alue on osa loma-asuntojen korttelialuetta, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen loma-asuntorakennuksen sekä erillisen saunarakennuksen. Ote kaavasta ja kaavamääräys alla.



Ote Kuuminaisten ranta-asemakaavasta



Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen sekä erillisen saunarakennuksen. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120m². Erillisen saunarakennuksen suurin sallittu kerrosala on 25m².

5. SUUNNITTELU TEHTÄVÄ JA TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan suunnittelun tavoitteena on kasvattaa kaavan kohteena olevan tontin rakennusoikeus vastaamaan nykypäivän korkeatasoisen loma-asutuksen vaatimuksia. Tontin koko ei muutu mutta rakentaminen totilla rajataan tarkemmin.

Tilaan 609-419-1-56 kuuluu myös sen edessä oleva vesialue, joten myös täytöt ovat kohdistuneet tilan alueelle. Ranta-asemakaavan muutos uloitetaan nykyiseen rantaviivaan saakka. Tällöin alkuperäisen kaavan laatimisen jälkeiset täytöt ovat muodollisesti ranta-asemakaavan laajennusta ja kaivut kaavan muutosta, jossa maa-alue muuttuu vesialueeksi.

5.1. Tavoitteet

Tavoitteena on lisätä kaavan kohteena olevan tontin rakennusoikeus 180 k-m²:iin. Voimassa oleva ranta-asemakaava on laadittu aikaan, jolloin valtion viranomaiset rajoittivat voimakkaasti ranta-asemakaavojen tonttikohtaista rakennusoikeutta. Lisäksi loma-asumisen muoto ja taso on muuttunut kolmessakymmenessä vuodessa olennaisesti. Nykyisin loma-asuntoa käytetään usein ympärivuotisesti ja siltä vaadittavat ominaisuudet ja rakentamisen määrä ovat aivan erilaisia kuin voimassa olevan ranta-asemakaavan laadinnan aikaan.

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Ranta-asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan sen toiminnalliset, ympäristölliset ja maisemalliset vaikutukset.

Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija apunaan Porin kaupungin eri hallintokuntien ja laitosten asiantuntemus.

Koska kaavamuutos koskee vain yhtä jo rakennettua tonttia, ei erillisiä luontaselvityksiä laadita kaavatyön yhteydessä.

Kaavoitustyön kuluessa arvioidaan, tarvitaanko muita perusselvityksiä.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

7. OSALLISET

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakuntaliitto
- Satakunnan museo

8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe

Ranta-asemakaavan muutos asetetaan samanaikaisesti vireille ja luonnoksena nähtäville vähintään 14 vrk ajaksi.

Vireilletulosta ja luonnosvaiheesta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, internetissä ja kirjeellä osallisille. Samalla julkistetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnosvaiheen kaava-aineisto. OAS ja kaavaluonnos ovat nähtävänä palvelupiste Porin Leijonan sähköisellä ilmoitustaululla sekä kaupunkisuunnittelun internetsivuilla. Hanketta koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet voi esittää kaupunkisuunnitteluun.

Nähtävilläolon aikana osalliset voivat esittää OAS:aa ja luonnosvaiheen aineistoa koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

Mikäli osallinen katsoo, että esim. osallistumisen laajuus tai vaikutusten arviointi ei ole riittävä tai on puutteellinen, voi hän esittää asian tarkistamista ja korjaamista OAS:aan.

8.2. Ehdotusvaihe

Ranta-asemakaavan muutosehdotus valmistellaan huomioiden luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 14 vrk:n ajaksi ja nähtävänäolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä Porin kaupungin verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävänäolon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka toimitetaan asianosaisille ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella tehdään myös tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen.

8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus hyväksyy ranta-asemakaavan muutosehdotuksen. Kaupunginhallituksen päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat valmistuneet helmikuussa 2024.
- kaavan vireilletulo ja kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk arviolta helmikuu 2024.
- luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta, maaliskuu 2024.
- kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus, arviolta maaliskuu 2024..
- kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- ehdotusvaiheen nähtävänäolo vähintään 14 vrk, arviolta maaliskuun huhtikuu 2024.
- ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi, arviolta huhtikuu 2024.
- asemakaavan hyväksyminen, kaupunginhallitus, arviolta huhti-toukokuu 2024.

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

8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavoituksen aikana on tarkoitus toteuttaa tarkoitukseen soveltuvia vuorovaikutus- ja osallistumismenettelyjä:

Tiedottaminen

- Kuulutus sanomalehdissä (SK ja SV) ja kaupungin internet-sivulla (www.pori.fi)
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavan nähtävillä pitäminen internet-sivulla ja Porin yhteisen palvelupisteen sähköisellä ilmoitustaululla Yrjönkatu 6 (Porin Leijona).

9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa kaavan laatija, diplomi-insinööri Kari Hannus (puh 050-2970) tai kaupunkisuunnittelun neuvonta puh.

044 701 1608.

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävilläolon loppuun mennessä. Mielenpitoet voi esittää suullisesti ja kirjallisesti kaupunkisuunnitteluun osoitteeseen: Porin kaupunkisuunnittelu, PL 121, 28101 PORI tai sähköpostilla: kaupunkisuunnittelu@pori.fi

Porissa 5.2.2024.

Kari Hannus
Diplomi-insinööri