

PORIN KAUPUNKI

KALLION RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



8.4.2021

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	8
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	11
Maanomistus	12
2.2. Suunnittelutilanne.....	12
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
Maakuntakaava	12
Yleiskaava	15
Ranta-asemakaava.....	15
Rakennusjärjestys	15
Luontoselvitys	16
Emätilaselvitys.....	17
Vanha rakennuskanta	17
Kaavan pohjakartta	17
Rakennuskiellot.....	17
3. Suunnittelun vaiheet.....	18
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Viranomaisyhteistyö	18
Osalliset ja vireille tulo ja kaavaluonnos	18
Kaavaehdotus	18
Kaavan hyväksyminen	18

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 19

4.1.	Kaavan rakenne	19
	Mitoitus.....	19
	Palvelut.....	19
4.2.	Aluevaraukset	19
	Korttelialueet	20
	Maa- ja metsätalousalueet	20
	Liikennealueet	20
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	21
	Taloudelliset vaikutukset	22

5. Ranta-asemakaavan toteutus 23

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	23
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	23
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	23

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake (laaditaan kaavaehdotusvaiheessa)
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 4) Emätilaselvitys

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	8.4.2021	Kuulutettu nähtäville __.__.____
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Porin kaupunginhallituksessa __.__.____ § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

PORIN KAUPUNKI KALLION RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Osaa kiinteistöä 413-408-6-49 KALLIO.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 1, 2 ja 3, venevalkama- sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu ___.__.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä ___.__. - ___.__.2021

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä ___.__. - ___.__.2021

Kaupunki on hyväksynyt kaavan ___.__.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lavian Kallialan kylässä Nokkamaan alueella Karhijärven pohjoisrannalla noin 13 kilometriä maantietä Lavian keskustajamasta länteen ja noin 50 kilometriä Porin keskustan palveluista koilliseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelutyön tavoitteena on suunnitella Satakunnan maakunta-kaavan mahdollistama enimmäismäärä vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkoja (RA). Nykyinen rakennuspaikka pihapiireineen mantereen läntisellä palstalla osoitetaan ympärivuotiseen asumiseen (AO). Suunnittelualueen korttelien ja rakennusalojen sijoittelussa huomioidaan alueella sijaitseva muinaismuistolain nojalla suojeltu muinaisjäännöskohde suojarajoineen.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää osan kiinteistöä 413-408-6-49 KALLIO. Suunnittelualue muodostuu yhteensä kolmesta palstasta, joista yksi on Vähäsälön saari ja kaksi muuta mantereella sijaitsevia rantapalstoja. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 7 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 1,26 km ja muunnettua rantaviivaa noin 880 metriä.

Kaava-alueen lähialueilla on vapaa-ajan asutusta sekä vakituista asutusta.

Luonnonympäristö ja maisema

Kaava-alueen saarelle sijoittuva osa on metsäistä. Mantereelle sijoittuva osa muodostuu sekä metsä- että peltoalueesta. Suunnittelualueelta on laadittu luontotyyppiselvitys 2020, jonka mukaan suunnittelualueen itäosassa sijaitsee metsälain mukainen kohde rantaluhta (luhtainen rantalehto) ja alueella saattaa esiintyä myös viitasammakon kutupaikkoja. Suunnittelualueen länsiosa on pääosin varttunutta kuusimetsää, jossa saattaa hyvin pienellä todennäköisyydellä esiintyä liito-orava. Suunnittelualueelta laaditaan kattavampi luontoselvitys keväällä – kesällä 2021, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.





Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan mantereella sijaitsevalla läntisellä palstalla sijaitsee asuin- sekä varasto- ja talousrakennuksia. Mantereella sijaitseva itäinen peltopalsta sekä saaripalsta ovat rakentamattomia.



Asuinrakennus suunnittelualan kiinteistöllä 413-408-6-49 KALLIO. Alueelle on ranta-asemakaavassa tarkoitus osoittaa erillispientalojen rakennuspaikka.



Osin kiinteistön 413-408-6-49 KALLIO alueella sijaitseva vanha navettarakennus.



Maatilan talousrakennus kiinteistöllä 413-408-6-49 KALLIO.



Suunnittelualan peltoaluetta, johon on ranta-asemakaavassa tarkoitus osoittaa venevalkama-aluetta sekä loma-asuntojen korttelit 2 ja 3.



Suunnittelualan peltoaluetta, johon on ranta-asemakaavassa tarkoitus osoittaa korttelin 1 rakennuspaikat 1 ja 2.



Palanut kuivaamorakennus suunnittelualan kiinteistöllä 413-408-6-49 KALLIO.



Talousrakennus.

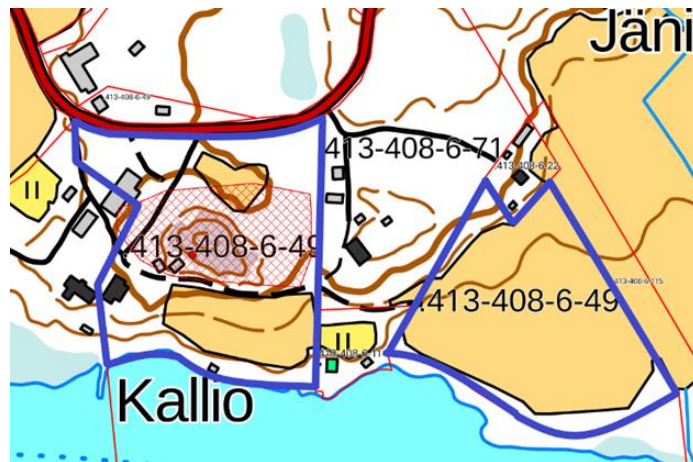


Naapurikiinteistön rakennuksia suunnittelualueen väliin jäävällä alueella.

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

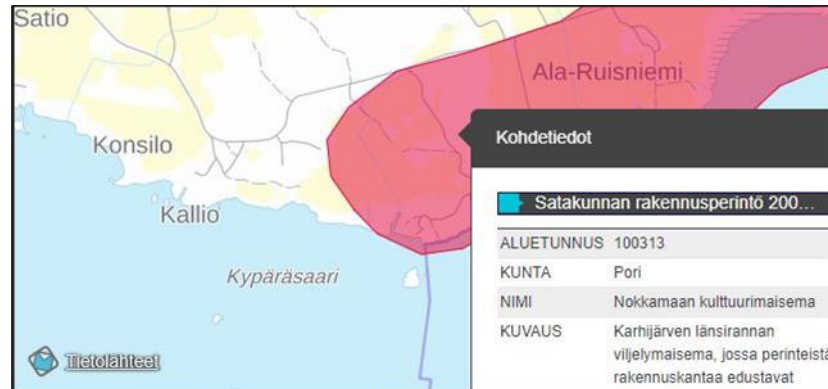
Suunnittelualueella sijaitsee kiinteistön 413-408-6-49 KALLIO alueella kiinteä muinaisjäännöskohde, *Kallion kivikautinen asuinpaikka*.

Ote muinaisjäännösaluerajauksesta, jossa suunnittelualue rajattu sinisellä.



Lähde: Kulttuuriympäristön palveluikkuna, Museovirasto.

Suunnittelualueen itäosan peltoalue kuuluu osittain maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (*Nokkamaan kulttuurimaisema*) rajaukseen. Kyseessä on Karhijärven länsirannan viljelymaisema, jossa perinteistä rakennuskantaa edustavat Varheenmaan rakennusryhmä ja Ala-Ruisniemen siivetön tuulimylly. Vähä-Mäntylän tilan päärakennus on rakennettu 1920-luvulla. (Karttapalvelu Y-PAKKI, Satakunnan rakennusperintö 2005, Satakunnan museo.)



Lähde: (Karttapalvelu Y-PAKKI, Satakunnan rakennusperintö 2005, Satakunnan museo.)

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön turvaamisesta.

Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Satakunnan maakuntakaavan kokouksessaan 17.12.2009. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 30.11.2011. Maakuntakaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 13.12.2013 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan

3.12.2014. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Vaihemaakuntakaavassa 1 teemana ovat Satakunnan merkittävät tuulivoimatuotannon alueet.

Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ja maakuntavaltuuston päätös sai lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavan voimaantulosta kuulutettiin 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavan 2 teemoina ovat mm. energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö (mm. suojelu ja virkistys), kauppa, maisema-alueet sekä rakennetut kulttuuriympäristöt. Vaihemaakuntakaava 2 yhdessä Satakunnan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan 1 kanssa ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lisäksi viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon.

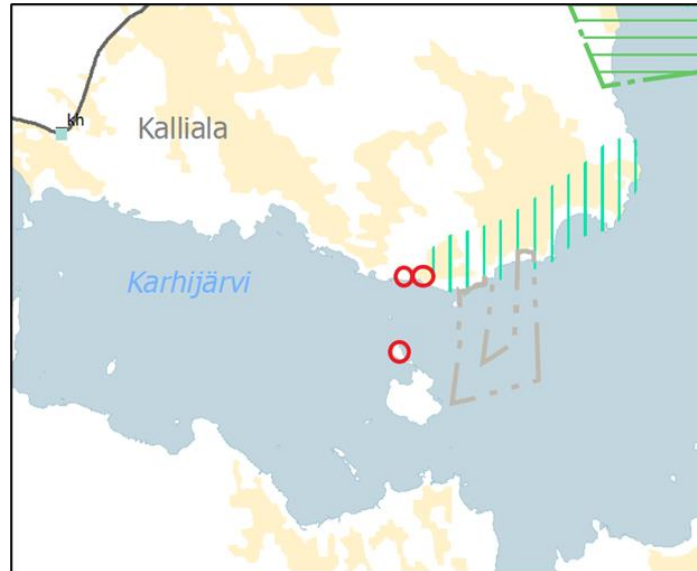
Suunnittelualueeseen ei kohdistu maakuntakaavassa aluevarausmerkintöjä. Suunnittelualueella sijaitsee muinaismuistoalue (sm) ja suunnittelualueen itäosa kuuluu osittain maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (Nokkamaan kulttuurimaisema) rajaukseen (kh).

Suunnittelualueen palstojen suurpiirteinen sijainti (punaisella) Satakunnan maakuntakaavassa:



Lähde: Satakunnan maakuntakaavakartta.

Suunnittelualan palstojen suurpiirteinen sijainti (punaisella) Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2:



Lähde: Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 -kaavakartta.

<p>SM</p> <p>sm</p>	<p>MUINAISMUISTOALUE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja muinaisjäännösalueita ja -kohteita.</p>	<p><i>Suojelumääräys</i></p> <p><i>Muinaismuistoalueiden ja -kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon niiden suojelualueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin tai kulttuuriympäristöihin.</i></p> <p><i>Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista tulee Museovirastolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.</i></p>
----------------------------	---	---

Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuudet siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

	<p>MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ</p> <p>Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.</p> <p>Karttateknisistä syistä kaavakartassa on esitetty keskusta-alueiden kulttuuriympäristöt mittakaavassa 1:20 000.</p>
--	--

Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuudet siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat suunnittelumääräykset:

Rantarakentaminen

Suunnittelumääräys

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille, turvaten kulakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen

vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus.

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttö-alueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen.

Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0-8 loma-asuntoa mitoitusrantaviivakilometriä kohti. Yhteisrantaaisena loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

Vesien tila

Suunnittelumääräys

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää.

Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Porin kaupungissa on voimassa 1.3.2019 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksessä ohjataan, että rakennettaessa rantavyöhykkeelle saa rakennuspaikalle rakentaa yhden 1½ kerroksisen rakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Loma-asunnon ja sen yhteyteen rakennettavien saunatilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 125 k-m², jolloin ei erillistä saunarakennusta hyväksytä. Lomarakennusten tulee olla yksikerroksisia eikä niiden korkeus saa ylittää 4,5 metriä. Erillisen rantasaunan kerrosala saa olla enintään 25 k-m². Erillisiä talousrakennuksia saa olla yhteensä neljä kappaletta, kerrosalaltaan enintään 55 k-m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 155 k-m². Katetun terassin pinta-ala saa olla enintään puolet rakennettavan rakennuksen kerrosalasta.

Ranta-alueella pysyvään asumiseen käytetyllä rakennuspaikalla saa olla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala enintään 300 k-m² ja kerrosten lukumäärä 1½.

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rannan sortumisen/erosion välttämiseksi rakennuspaikalla tulee ranta-alueen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua. Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä, alimman rakentamiskorkeuden meren rantaan ulottuvilla ranta-alueilla vähintään 2,1 metriä (N2000) keskivedenkorkeutta ylempanä ja lisäksi on huomioitava aaltoiluvara. Rakennuspaikalle saa sijoittaa 4 momentin estämättä vähintään 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta yhden, kerrosalaltaan enintään 25 neliömetrin suuruisen talousrakennuksen, jos rakennus liittyy yhtenäiseen rakennusryhmään tai muutoin sopeutuu ympäristökuvaan, ja jos jätevedet eivät aiheuta ympäristöhaittoja.

Lain (MRL 14 § 4 mom.) mukaan rakennusjärjestys ei ole voimassa ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontotyyppiselvitys 2020, jonka mukaan suunnittelualueen itäosan peltopalstalla (karttaotteessa alue 1) sijaitsee metsälain mukainen kohde rantaluhta (luhtainen rantalehto) ja alueella saattaa esiintyä myös viitasammakon kutupaikkoja. Suunnittelualueen länsiosan palstalla (karttaotteessa alue 2) on pääosin varttunutta kuusimetsää, jossa saattaa hyvin pienellä todennäköisyydellä esiintyä liito-orava. Suunnittelualueelta laaditaan kattavampi luontoselvitys keväällä – kesällä 2021, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Karttaote inventoiduista alueista 1 ja 2:



Emätilaselvitys

Suunnittelualueelle on laadittu emätilaselvitys, joka on selvityksen liitteenä 4. Selvitys on laadittu 19.9.1969 tilajakotilanteen mukaan, jonka perusteella emätila on 18.3.1967 rekisteröity suunnittelualueen kiinteistö 413-408-6-49 KALLIO.

Emätilaselvityksessä on käytetty mitoitusta 8 lay/km ja Vähäsalon saaren osalta 3 lay/km.

Laaditun selvityksen mukaan emätilan alueella on ennen kaavoitusta käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 3,8 lay. Emätilan alueelle jää kaavoituksen jälkeen rakennusoikeutta noin 0,30 lay.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu kaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 21.12.2020 (Teemu Salonen, apulaiskaupungeodeetti).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo ja kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 8.4.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu kaavatyön osalliset (Liite 2).

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__.2021 UutisLuotsi-nimisessä lehdessä. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 8.4.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä kaavan laatijan tiloissa Turussa sekä osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/pori __.__. - __.__.2021 välisenä aikana.

Kaavaehdotus

Porin kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2021 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2021.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on osoitettu yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialuetta (AP), loma-asuntojen korttelialuetta (RA), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä venevalkama-aluetta (LV).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 7,4 hehtaaria.

Erillispientalojen korttelialuetta on noin 0,8 ha, loma-asuntojen korttelialuetta noin 1,4 ha, maa- ja metsätalousaluetta noin 5,1 ha ja venevalkama-aluetta noin 0,1 ha.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1, toimitetaan kaavaehdotusvaiheessa).

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 765 k-m².

AO-rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m² (1 x 300 k-m²) ja loma-asuntojen rakennuspaikoille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 465 k-m² (3 x 155 k-m²).

Palvelut

Kaava-alue sijaitsee noin 13 kilometriä maantietä Lavian keskustaaajamasta länteen ja noin 50 kilometriä Porin keskustan palveluista koilliseen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 1 (rakennuspaikka 1)



Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.
Alueen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m².

Alueelle on osoitettu erillinen rakennusala, jolle saa sijoittaa venevajan.

Kortteli 1 (rakennuspaikka 2), korttelit 2 ja 3



Loma-asuntojen korttelialue.
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m², erillisen saunarakennuksen enintään 25 k-m² ja talousrakennusten enintään 55 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 155 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle on osoitettu muinaismuistolain nojalla suojeltu muinaisjäännös merkinnällä sm-1 ja määräyksellä "Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Satakunnan museo) lausunto."

Alueelle on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet.

Liikennealueet



Venevalkama.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDESSÄ)

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan kolme uutta lomarakennuspaikkaa ja yksi jo rakennettu vakituisen asumisen rakennuspaikka. Kaava lisää siten vähäisissä määrin loma-asutusta alueella. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen lähiympäristössä on sekä loma- että vakituista asumista. Kaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntatalouteen. Maanomistaja vastaa uusien ajoyhteyksien järjestämisestä kaava-alueella.

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluita. Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Lavian keskustaajamassa noin 13 kilometriä kaava-alueesta itään sekä Porin keskustassa noin 50 kilometriä suunnittelualueesta lounaaseen.

Liikenne

Kaavassa osoitetaan kolme uutta loma-asuntojen rakennuspaikkaa sekä yksi jo rakennettu erillispientalojen rakennuspaikka. Kaavassa on hyödynnetty voimassa olevia ajoyhteyksiä sekä tierasitteita. Uusien ajoyhteyksien sijainnissa on huomioitu alueen maisemalliset arvot sekä alueella sijaitseva muinaisjäännösalue. Kaavan ei arvioida lisäävän alueen liikennettä merkittävässä määrin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella sijaitseva kiinteä muinaisjäännös, Kallion kivikautinen asuinpaikka, on huomioitu kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen ja ajoyhteyksien sijoittamisessa ja suunnittelussa. Muinaisjäännösalue on huomioitu kaavassa merkinnällä sm-1 ja kaavamääräyksellä "Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Satakunnan museo) lausunto."

Virkistys

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee virkistymiseen soveltuvaa aluetta. Kaava-alueelle on jätetty riittävästi vapaata rantaa maa- ja metsätalousalueelle.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Osa suunnittelualueesta kuuluu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (Nokkamaan kulttuurimaisema) rajaukseen. Kaava-alueen maisemaan ja kulttuuriympäristöön liittyvät arvot on

huomioitu kaavassa osoittamalla kaava-alueen itäosan rakentamaton peltoalue maa- ja metsätalousalueeksi. Kaavamääräyksillä varmistetaan, että kaavasta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen. Rakennuspaikoille mahdollistettavan rakentamisen korkein sallittu kerrosluku on I ja kaavassa on annettu määräyksiä koskien rakentamisen sopeutumista maisemaan ja ympäristöön. Mahdollinen pengerrystyö rakennusten perustusvaiheessa on tehtävä ympäristöä vahingoittamatta ja se on maisemoitava. Pengerrystyön jälkeen on rakennusten ja rannan väliin istutettava suojapuustoa. Kaava-alueella tulee lisäksi voimaan MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Suunnittelualueelta on laadittu luontotyyppiselvitys 2020, jonka mukaan suunnittelualueen itäosassa sijaitsee metsälain mukainen kohde luhtainen rantalehto, rantaluhta. Alueella on potentiaalia myös viitasammakon kutupaikan esiintymiselle. Suunnittelualueen länsiosassa saattaa hyvin pienellä todennäköisyydellä esiintyä liitorava. Suunnittelualueelta laaditaan kattavampi luontoselvitys kaava-alueen luontoarvoista keväällä ja kesällä 2021, ja selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Porin kaupunki.

Turussa __.__._____

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.