

EURAJOEN KUNTA

LUVIAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

Ehdotusvaihe

Rantayleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee 22.8.2019 päivättyä rantayleiskaavakarttaa.

Rantayleiskaavan muutos on laadittu MRL 42 §:n mukaiseksi oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi.

JOHDANTO

Luvian ranta-alueille on laadittu Luvian rantayleiskaava, jonka Luvian kunnanvaltuusto on hyväksynyt.

Rantayleiskaavan muutosalue sijaitsee Lankoorin niemen pohjoisosassa.

Yleiskaavan muutoksen tavoitteena on korjata Luvian rantayleiskaavaa laadittaessa tapahtunut virhe. Rantayleiskaavaa laadittaessa ei ole huomioitu v 1982 rantakaavan muutosta vaan sen sisällöksi on jäänyt v 1977 rantakaava. Yleiskaavan muutoksessa otetaan huomioon samanaikaisesti laadittavan ranta-asemakaavan muutokset.

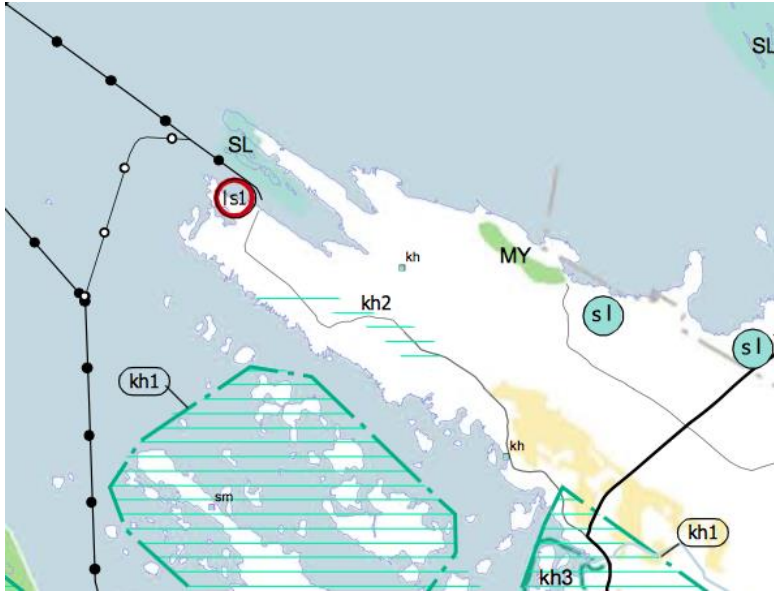


Kuva 1: Kaava-alueen sijainti.

1. PERUSTIEDOT

1.1 Maakuntakaavoitus

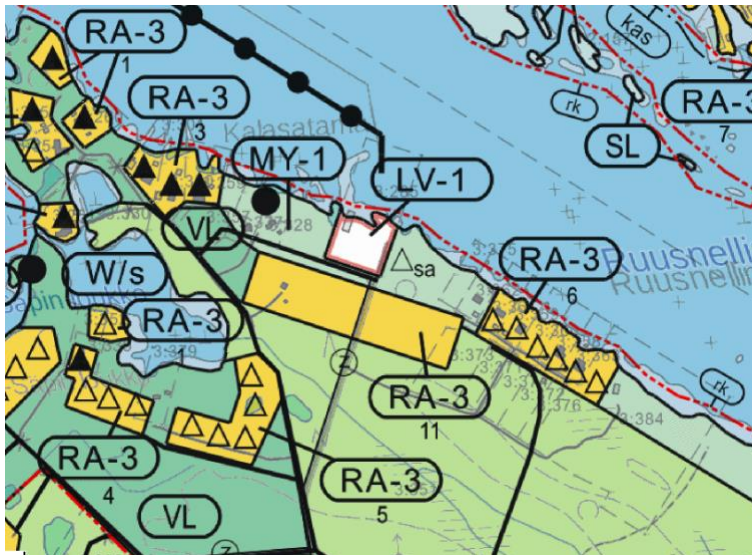
Satakunnan maakuntakaavassa (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualueelle kohdistuu vain kalasataman kaavamerkintä.



Kuva 2: Ote maakuntakaavasta.

1.2. Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa Luvian rantayleiskaava. Rantayleiskaavaa laadittaessa on tapahtunut virhe sikäli, että yleiskaavassa ei ole huomioitu v 1982 tehtyä rantakaavan muutosta ja yleiskaavaan on jäänyt vanha v 1977 laaditun alkuperäisen rantakaavan sisältö. Yleiskaavan muutoksella yleiskaava saatetaan vastaamaan lainvoimaisen ranta-
asemakaavan tilannetta ottaen kuitenkin huomioon myös samalla ranta-
asemakaavaan tehtävä muutos.



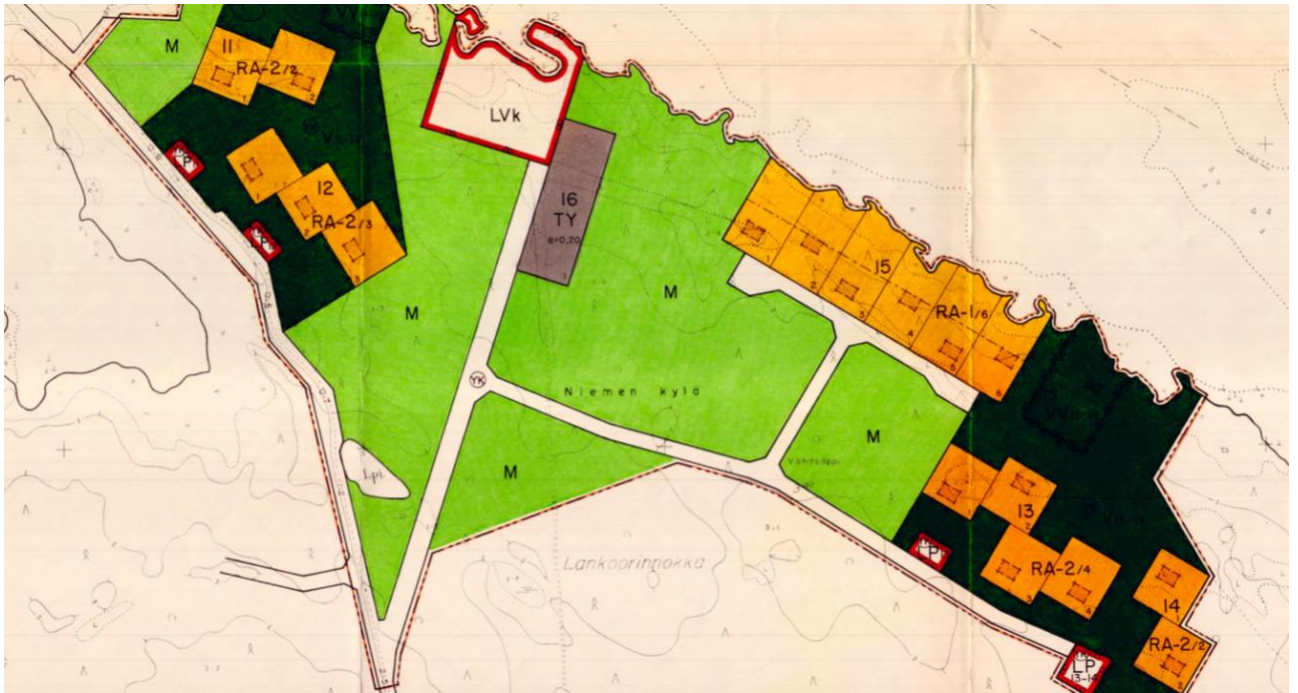
Kuva 3: Ote Luvian rantayleiskaavasta.

1.3. Asemakaavoitus

Muutettavalla alueella on voimassa v 1982 hyväksytty Lankoorin rantakaavan muutos. Laajemmalle alueelle on v 1977 hyväksytty Lankoorin rantakaava. Kun alueelle v 1982 päätettiin sijoittaa kalasatama yleisiin tarpeisiin, muutettiin samalla rantakaavaa v 1982. Kalasataman takana sijainneet 11 yhteisrantaista tonttia muutettiin niin, että viisi niistä siirrettiin alueen luoteispuolelle ja kuusi nyt käsittelyssä olevalle ranta-asemakaavan muutosalueelle.



Kuva 4: Vuoden 1977 Lankoorin rantakaava



Kuva 5: Vuoden 1982 Lankoorin ranta-asetmakaavan muutos

1.4. Rakennusjärjestys

Eurajoen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 6.3.2017 ja se on tullut voimaan 20.4.2017.

1.5. Rakennuskiellot

Suunnittelualueelle ei kohdistu rakennuskieltoja.

1.6. Päätökset ja suunnitelmat

Yleiskaavan muutos on lähtenyt liikkeelle tilan Koivukivi 442-407-3-384 omistajien aloitteesta. Kaavoittajan kunnan ja ELY-keskuksen kanssa käymien neuvottelujen perusteella päädyttiin laatimaan ranta-asetmakaavan muutoksen yhteydessä myös rantayleiskaavan muutos.

1.7. Pohjakartta

Yleiskaavan pohjakarttana on Maanmittauslaitoksen maastokartta mittakaavassa 1:10 000.

1.8. Kantakiinteistöt, kiinteistöjako ja maanomistus

Kaavan muutos koskee 20 kiinteistöä. Kiinteistöt ja niiden omistustilanne 10.12.2018 on esitetty liitteessä 1.

Kaavan muutoksen rakennusoikeuden mitoitus perustuu aluetta koskevan Luvian rantayleiskaavan sekä sillä voimassa olevan Lankoorin ranta-asemakaavan muutoksen 1982 mitoitukseen. Kaavan muutos tehdään nykyinen kiinteistöjaotus huomioiden.

2 PERUSSELVITYKSET

2.1. Luontoselvitys

Esa Hankonen on toukokuussa 2018 laatinut luontoselvityksen ranta-asemakaavan muutosalueelta. Luontoselvitys on liitteenä 2.

Muulle osalle yleiskaavan muutosaluetta ei ole erikseen laadittu luontoselvitystä, koska muutoksen alaiset alueet ovat joko jo rakennettuja tai jäämässä muutetussa kaavassakin rakentamattomaksi alueeksi.

2.2. Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö

Muutettavan alueen rakennuskanta on nuorta. kaikki rakennukset on rakennettu v 1977 ranta-asemakaavan jälkeen. Suuri osa rakennuksista on melko uusia.

Alueella ei ole suojeltavia tai rakennushistoriallisesti merkittäviä rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä.

2.3. Muinaismuistot

Alueella ei ole muinaismuistoja.

3. VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

Alueella ei ole vakituista asutusta eikä työpaikkoja. Kalasataman alueella työskennellään osavuotisesti.

4. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

4.1. Kokonaisrakenne ja maankäyttö

Yleiskaava-alueella sijaitsee kuusi omarantaista loma-asuntoa ja kolme yhteisrantaista loma-asuntoa, kaikki ranta-asemakaavan mukaisilla tonteilla. Rakennukset on rakennettu v 1977 jälkeen.

Kalasataman alueella sijaitsee yksi tuotanto- ja varastorakennus.

Kaava-alueelle johtaa hyväkuntoinen tie, Kalasatamantie. Lisäksi alueen sisällä on rakennettu tieyhteys kaikille tonteille.

4.2. Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluita. Se tukeutuu Luvian taajaman palveluihin.

4.3. Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on sähköverkon sekä vesijohtoverkon piirissä.

4.4. Liikenne

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevien teiden piirissä. Alueen päätie on Kalasatamantie, joka on leveä ja melko yleisessä käytössä jo kalasatamankin takia.

Alueen loma-asunnoille johtavat Luomantie ja Kuusrannantie.

5 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 luonnonsuojeluselitys 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.

Yleiskaavan alueen luonto on hyvin tyypillistä Luvian rantojen luontoympäristöä. Aivan rannassa on joko rakennettua ja läjitettyä ranta-aluetta tai tonttien ulkopuolella kasvipeitteinen moreeni- ja kivikkorannan kaistale. Osalla rantaa on myös voimakasta ruovikkoa. Sisemmälle siirryttäessä alue muuttuu kuusi- ja mäntyvaltaiseksi mustikkatyyppin talousmetsäksi. Havupuiden lisäksi metsässä on paikoin runsaasti hies- ja rauduskoivua sekä paikoin tervaleppää ja pihlajaa. Osa alueesta on ojitettua.

Ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä (Esa Hankonen 2018) löytyi kaksi luontodirektiivin luontotyyppiä; kuvion 4 kivikkoranta sekä kuvion 5 maankohoamisrannikon metsien kehityssarjaan kuuluva tervaleppälehto, joka on myös samalla metsälain 10 §:n metsäluonnon arvokkaihin elinympäristöihin lukeutuva lehtolaikku. Nämä alueet jäävät niin ranta-asemakaavassa kuin yleiskaavassakin rakentamisen ulkopuolelle MY-1 -alueena.

Selvityksessä ei löytynyt pohjavesielinympäristöjä eikä uhanalaisia tai EU:n luontodirektiivin mukaisia lajeja.

6 TAVOITTEET

6.1. Mitoitus ja yksityiskohtaiset tavoitteet

6.1.1. Mitoitus

Kaavamuutoksen mitoitus perustuu alueella voimassa olevan Lankoorin rantakaavan sekä Luvian rantayleiskaavan mitoitukseen.

Rakennusoikeus laskee alueella jossain määrin, kun neljä yhteisrantaista loma-asunnon tonttia muutetaan kahdeksi omarantaiseksi loma-asunnon tontiksi.

Mitoituksellisesti kaavamuuotos vastaa alkuperäistä ranta-asemakaavaa, sillä tällöinkin mitoitus laskettiin niin, että yhtä omarantaista rakennuspaikkaa vastaa kaksi yhteisrantaista rakennuspaikkaa.

6.1.2. Tavoitteet

Osayleiskaavan muutoksen tavoitteena on korjata Luvian rantayleiskaavan virhe siltä osin, että v 1982 rantakaavan muutos otetaan yleiskaavan pohjaksi. Luvian rantayleiskaavaa laadittaessa on tapahtunut virhe. Kaava perustuu nyt käsittelyssä olevan alueen osalta v 1977 ranta-asemakaavaan eikä sen muutosta 1982 ole otettu huomioon. Rantayleiskaavan muutoksen päätavoite on korjata syntynyt virhe.

Rantayleiskaavan muutoksen kanssa samanaikaisesti on laadittu ranta-asemakaavan muutos osalle yleiskaava-alueetta. Tässä ranta-asemakaavan muutoksessa muutetaan neljä yhteisrantaista rakentamatonta loma-asunnon tonttia kahdeksi omarantaiseksi loma-asunnon tontiksi. Kaavassa otetaan myös huomioon nykyisen rakennuksen tosiasiallinen käyttö. Nämä muutokset huomioidaan jo rantayleiskaavan muutoksessa.

7 RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

7.1. Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaavan muutoksella korjataan Luvian rantayleiskaavan laatimisessa tapahtunut virhe ja huomioidaan v 1982 ranta-asemakaavan muutos. Samalla neljä yhteisrantaista tonttia muutetaan kahdeksi omarantaiseksi tontiksi.

Kaavamuutos on laadittu muutettavan rantayleiskaavan kaavamerkintöjen, -määräysten ja mitoitusnormien pohjalta.

Vapaan rannan määrä ei vähene verrattaessa voimassa olevaan ranta-asemakaavaan.

Kaavan mukaisille rakennuspaikoille on tieyhteys. Alueella on sähkö ja vesijohto.

Rakennuspaikkojen edustan rannan kaivuu ja maaston muokkaus on pääosin tehty.

Rakentamista ei osoiteta tehdyn luontoselvityksen mukaisille luontodirektiivin luontotyypeille.

7.2. Maanomistus

Kaavan muutoksella ei ole vaikutusta naapurikiinteistöjen viihtyisyyteen. Kaavamuutoksella otetaan huomioon alueen maanomistus. Rakennuspaikkojen siirrot yhteisranta- ja omaranta-alueille toteutetaan saman maanomistajan alueella.

7.3. Kokonaismitoitus

Rantayleiskaavan kokonaismitoitus ei muutu. Uutena rakennuspaikkana yleiskaavaan on merkitty Kalasatamaan johtavan tien viereen teollisuusalueen tontti. Tämä tontti on kuitenkin ollut jo ranta- ja asemakaavassa vuodesta 1982.

7.4. Maankäyttö

7.4.1. Loma-asuntoalueet

RA-3 – merkinnällä on osoitettu kuusi rakennettua ja kaksi rakentamatonta omarantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä seitsemän yhteisrantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa, joista kolme tonttia on rakennettu.

Loma-asutokäyttöön tarkoitettujen rakennuspaikkojen rakennusoikeus, rakennuspaikan koko ja rakennusten sijainti rakennuspaikalla määräytyy ranta- ja asemakaavan mukaisesti.

7.4.2. Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

Alueen kaakkoisosan ranta on osoitettu MY-1 -alueena, jolla on ympäristöarvoja. Alueella ei ole rakennusoikeutta. Alueella on luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilainsäädännön kohdesuojelusäätöjen mukaisia kohteita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n perusteella määrätään, että yleiskaavan MY-1 – alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman lupaa.

Maa- ja metsätalousvaltaisena alueena on osoitettu pääosa kaava-alueesta. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

7.4.3. Teollisuusalueet

Teollisuusalueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, on osoitettu ranta- ja asemakaavan mukainen alue kalasatamaan johtavan tienvarrelta. Alueelle saa rakentaa teollisuus- ja varastotiloja, jotka eivät tuota ympäristöhäiriötä.

7.4.4. Venevalkama-alueet

Venevalkama-alueena on osoitettu nykyinen kalasataman alue.

7.5. Alueelle kulkeminen

Rakennuspaikoille ja kalasatamaan on tieyhteys kalasatamantien ja siitä erkanevien kahden sivutien kautta. Tiet on rakennettu.

7.6. Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Se tukeutuu Luvian taajaman palveluihin.

7.7. Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan mukaisille rakennuspaikoille on tieyhteys. Alue on sähkö- ja vesijohtoverkon piirissä.

Alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

7.8. Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnonsuojelualueita tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita.

Osalla muutettava aluetta on laadittu luontoselvitys. Selvitys on otettu huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa.

7.9. Toteuttaminen

Kaavan muutoksen mukaisten rakentamattomien rakennuspaikkojen toteuttaminen toteutuu maanomistajien suunnitelmien mukaan pitkän ajan kuluessa.

8 ARVIO RANTAOSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSISTA

8.1. Ympäristövaikutukset

Rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole merkittäviä ympäristövaikutuksia. Kalasataman takana sijaitsevien 11 yhteisrantaisten tontin siirto kahteen eri paikkaan on jo toteutettu ranta-asemakaavalla, eikä siirrolla ole merkittäviä ympäristövaikutuksia. Teollisuustontin varaaminen kalasatamaan johtavan tien viereen on myös jo toteutettu ranta-asemakaavan muutoksella. Teollisuusalueen kaavamääräyksellä on niin ranta-asemakaavassa kuin myöskin tässä rantaosayleiskaavassa huolehdittu siitä, ettei ympäristöhäiriöitä voi syntyä.

Rakennuspaikkojen lukumäärä pienenee jonkin verran, kun neljä yhteisrantaista tonttia muutetaan kahdeksi omarantaiseksi. Vapaan rantaviivan määrä ei kuitenkaan muutu, koska jo voimassa olevassa ranta-asemakaavassa rantaviiva on varattu takana sijaitsevien tonttien yhteiskäyttöiseksi virkistysalueeksi, jolla on jo rakennusoikeuttakin. Luontoselvityksellä on lisäksi varmistettu rakennuspaikkojen soveltuvuus käyttöön.

Loma-asutuksen vesien käsittelystä on kaavassa annettu riittävät määräykset.

Edellä todetun perusteella voidaan todeta, että kaavanmuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon, maisemaan, maaperään tai vesistöön.

8.2. Vaikutukset lähialueisiin

Kaavalla ei ole vaikutusta lähialueisiin. Verrattuna aikaisempaan yleiskaavaan on tämän muutoksen suurin ympäristövaikutus teollisuustontin varaaminen kalasatamaan johtavan tien varrelta. Tämä muutos on jo tehty ranta-asemakaavan muutoksessa 1982.

8.3. Muut vaikutukset

Kaavan tieyhteydet on jo rakennettu. Rakennuspaikkojen siirrolla ei ole vaikutuksia tie- ja vesiliikenteen määrään eikä muitakaan liikenteellisiä vaikutuksia.

Teollisuustontin varaamisella saattaa olla liikennettä lisäävä vaikutus.

9 SUUNNITTELUVAIHEET

9.1. Luonnosvaihe

Aloitus

- Kaavan muutoksen laadinnan selvittely on aloitettu tilan Koivukivi 442-407-3-384 omistajien aloitteesta.
- Kaavamuutoksen laadinnasta on neuvoteltu useasti Eurajoen kunnan viranhaltijoiden kanssa.
- Neuvottelu Varsinais-Suomen ELY:n kanssa.
- Kaavan laadinnan lähtökohtien ja edellytysten varmistamiseksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavaluonnos

- Kaavaluonnos valmistui 12.2.2019
- Eurajoen kunnanhallituksen päätös 4.6.2019 yleiskaavan muutoksen käynnistämisestä sekä vireilletulon ja OAS:n nähtävillä olosta.

9.2. Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus on valmistunut 22.8.2019.

Luonnosvaiheen nähtävillä olosta ei tullut huomautuksia.

Lausuntojen johdosta on yleiskaavaan tehty seuraavat muutokset:

- Yleiskaavaan on otettu mukaan koko Koivukiven tila.
- Koivukiven tilalle on nyt mukaan otettuun alueeseen tehty varaukset virkistysalueelle, MY-1 – alueelle ja M – alueelle. Virkistysalueelle on osoitettu ranta-asemakaavan mukainen saunan rakennusala.
- Kaava-alueen luoteisosan yhteisrantaisten tonttien ja rannan väliin on varattu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen virkistysalue sekä rantasaunan rakennusala.
- TY-alueen kaavamerkintä on muutettu nykyohjeiden mukaiseksi.

9.3. Hyväksyminen

Kaavaehdotus esitetään Eurajoen kunnanhallitukselle nähtäville asettamista varten / elokuu 2019.

Kunnanhallitus päättäneen asettaa kaavaehdotuksen nähtäville syyskuussa 2019.

Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotus tulee uudelleen Eurajoen kunnanhallituksen ja edelleen kunnanvaltuuston käsittelyyn. Kunnanvaltuuston päätös tapahtuu arviolta marraskuussa 2019.

Pori 22.8.2019.



Kari Hannus
Dipl.ins.

LIITTEET

Liite 1: Maanomistustilanne

Liite 2: Luontotyyppiselvitys

Liite 3: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma