

EURAJOEN KUNTA

LANKOORIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS (MAJALOUKONTIE)

Ehdotusvaihe

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee
Eurajoen kunnan

Luvian Lankoorin ranta-asetakaavan kortteleita 3-5 sekä puisto-, maatalous-, tie- ja vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat

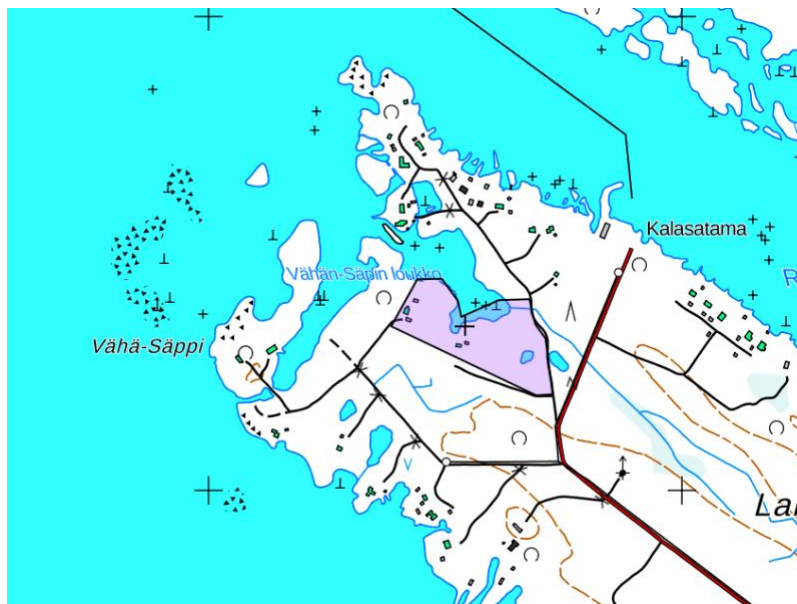
Eurajoen kunnan

Luvian Lankoorin ranta-asetakaavan korttelit 3 ja 4 sekä lähivirkistys- ja katualueet.

Kaava-alue käsittää osan kiinteistöjen 442-407-3-351 ja 442-407-3-379 alueesta sekä kokonaan kiinteistöjen 442-407-3-335 ja 442-407-3-352 alueet.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Niemenkylän Lankoorinnokkaan Vähä-Säpin ja kalasataman väliselle alueelle Loukontien länsipuolelle.



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Lankoorin ranta-asetakaava (Majaloukontie)

Ranta-asetakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa yhdeksän yhteisrantaista loma-asunnon tonttia ja yksi ranta-asetakaavassa korttelialueeksi merkitty saunan rakennuspaikka kuudeksi omarantaiseksi loma-asunnon tontiksi.

Kaavamuutoksen kanssa samanaikaisesti on käsittelyssä Luvian rantaosayleiskaavan muutos, jolla suoritetaan sama muutos. Ranta-asetakaavan muutoksella siis myös toteuttaa yleiskaavaa.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinntät ja –määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kasvillisuusselvitys

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin arvioitu aikataulu

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos maaliskuu-toukokuu 2021.
- kunnanhallituksen päätös asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja luonnosvaiheen nähtävilläolosta 22.6.2021.
- OAS ja kaavaluonnos nähtävillä 30.6.-13.7.2021.
- luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta elokuu-syyskuu 2021.
- kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus, arviolta lokakuu 2021.
- kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta,
- ehdotusvaiheen nähtävilläolo
- ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi,
- asetakaavan hyväksyminen, kunnanvaltuusto, arviolta syyskuu 2021.

2.2. Asemakaava

Ranta-asetakaavan muutoksella korvataan yhdeksän yhteisrantaista tonttia sekä kaavassa korttelialueeksi osoitettu saunan rakennuspaikka kuudella omarantaaisella tontilla. Asemakaavan muutoksella myös toteutetaan samanaikaisesti käsittelyssä olevaa rantaosayleiskaavan muutosta.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat kiinteistöjen omistajat.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee suojaisen merenlahden ”Majaloukon” etelärannalla. Lahdelle on ruopattu uusi kulkuväylä joitain vuosia sitten ja sinne pääsee hyvin veneellä.

Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi voimassa olevan ranta-asetakaavan mukaisesti rakennettua loma-asuntoa. Tonttien omistajien alue ulottuu jo nyt rantaan saakka, joten käytännössä nämä kaksi rakennettu loma-asunnon tonttia ovat omarantaaisia.

Rantaa on muutettu voimakkaasti erityisesti lahden pohjukassa ja rakennettujen loma-asuntojen kohdalla ruoppaamalla ja läjittämällä ruoppausmassoja.

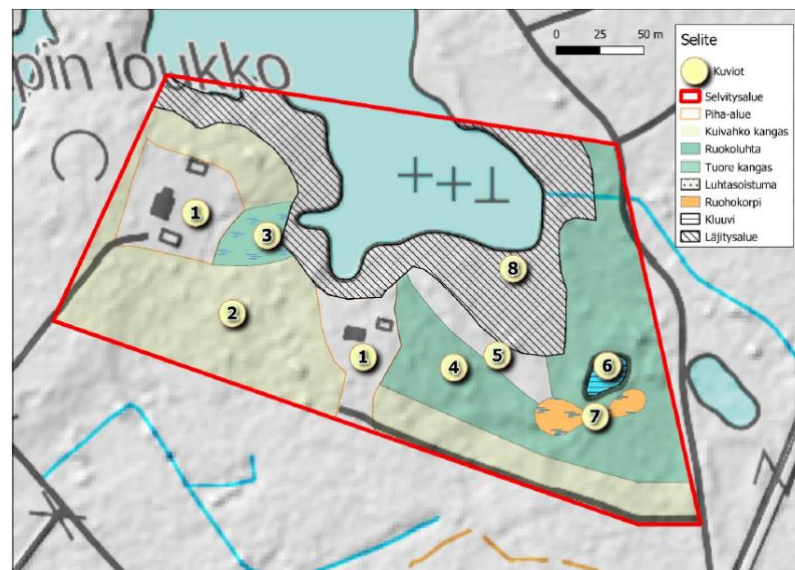
Alueelle johtaa pääväylänä Loukontie, josta erkanee kaavamuutosalueen etelärajalla oleva Majaloukontie. Molemmat tiet ovat hyväkuntoisia.

Kaava-alueen pinta-ala on 4,681hehtaaria..

3.1.2. Luonnonympäristö

Satakuntaliiton luonnonsuojeluselityksessä 1995-1998 suunnittelualuetta ympäristöineen kuvataan yleispiirteiltään maankohoamisilmiön rannikkoalueeksi, jonka maalaji on hyvin vettä läpäisevää hiekkakivimoreenia. Oman leimansa maaperään antaa kallioperän oliviinidiabaasi, jota esiintyy maaperässä myös rapautuneena morona. Olivinidiabaasi on kivilajina maan happamuutta vähentävä sekä maaperän ravinteisuutta lisäävä, mikä näkyy vaikutukseltaan kauttaaltaan alueen kasvillisuutta rehevöittävä.

Luontokartoittaja Esa Hankonen on suorittanut alueella kasvillisuusselvityksen syyskuussa 2020 (raportti 2.10.2020). Selvityksessä suunnittelualue on jaettu kahdeksaan kuvioon.



Kuva 2: Kasvillisuusselvityksen kuviokartta

Kuvion 1 muodostavat alueelle jo rakennetut kaksi loma-asunnon tonttia.

Kuvio 2 on kuivahkon kankaan talousmetsäkuvio, jolla ei ole erikseen mainittavia tai huomioitavia luontoarvoja.

Kuvio 3 on noin 12 aarin suuruinen metsäalueen ja läjitysmaan keskelle sijoittuva ruovikko/ruokoluhtakuvio. Ruovikko on reunoiltaan sulkeutunut, joskin siitä johtaa kapea oja merenlahden pohjukkaan. Ruovikko tulee ajan oloon kuivumaan umpeen.

Kuvio 4 on tuoreesta kankaasta ja sitä vastaavasta turvemaasta koostuva talousmetsäkuvio. Puusto on pääosin kehitysluokan O4 kuusikkoa, mutta siinä on myös sekapuuna jonkin verran mäntyä ja rauduskoivua.

Kuvio 5 on noin 16 aarin suuruinen luhtainen soistuma. Kuvion soistumiseen on ilmeisesti vaikuttanut rannan täyttö. Kuvion puusto koostuu lähinnä tervalepistä ja pystyyn kuolleista nuorista havupuista.

Kuvion 6 muodostaa noin 4-5 aarin suuruinen kangasmetsäkuvion sisään sijoittuva kluuvilampi. Tämä kluuvilampikin on ilmeisesti syntynyt rannan täytön seurauksena, koska v 1977 laaditussa rantakaavan pohjakartassa sitä ei ole. Kluuvit on elinympäristöjen uhanalaisuuden arvioinnissa luokiteltu vaarantuneiksi (VU) luontotyypeiksi. Vesilain 11 §:n mukaan luonnontilaisen kluuvijärven/-lammen luonnontilan vaarantaminen on kielletty ja ne on säilytettävä. Kluuvit sisältyy luontodirektiivin luontotyyppiin rannikon laguunit (1150) ja vastuuluontotyyppiin maankohoamisrannikon flada-kluuvi-kehityssarjat.

Kuvio 7 muodostuu kahdesta erillisestä pienialaisesta soistuneesta ruoho- ja heinäkorvikuviosta. Soistumat ovat lajistoltaan ja ojittamattomina vesitaloudeltaan luonnontilaisia. Luontotyyppien uhanalaisuuden arvioinnissa ruohokorvet on luokiteltu koko maassa vaarantuneeksi (VU) ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalaiseksi (EN) luontotyyppiä. Ruohokorvet sisältyy luontodirektiivin luontotyyppiin puustoiset suot (91D0) sekä metsälain 10 §:llä suojeltuun erityisen tärkeään elinympäristöön ruohokorvet.

Rannassa sijaitseva kuvio 8 muodostuu ruoppausmassasta, joka on pääasiassa hiekkaa. Kuvio on suurimmalta osin kasvipeitteetön. Rantakaistale ei vastaa luonnontilaista eikä kuviolla ole mainittavia tai muuten erityisiä luontoarvoja.

Luonnonympäristö on esitelty tarkemmin kasvillisuusselvityksessä, joka on kokonaisuudessaan tämän selostuksen liitteenä.



Kuva 3: Ilmakuva kaavamuutosalueelta kiinteistörajoineen

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi viime vuosikymmeninä rakennettua loma-asuntoa.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

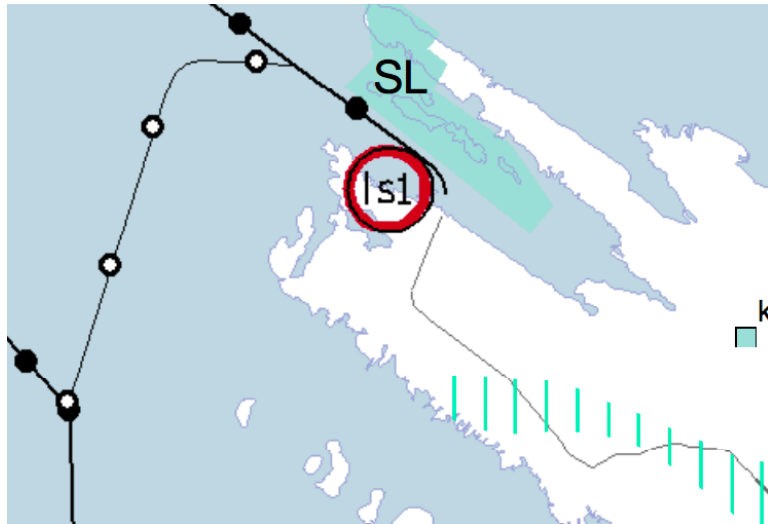
3.2.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueelle ei kohdistu valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita.

3.2.3. Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2015) suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä.

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



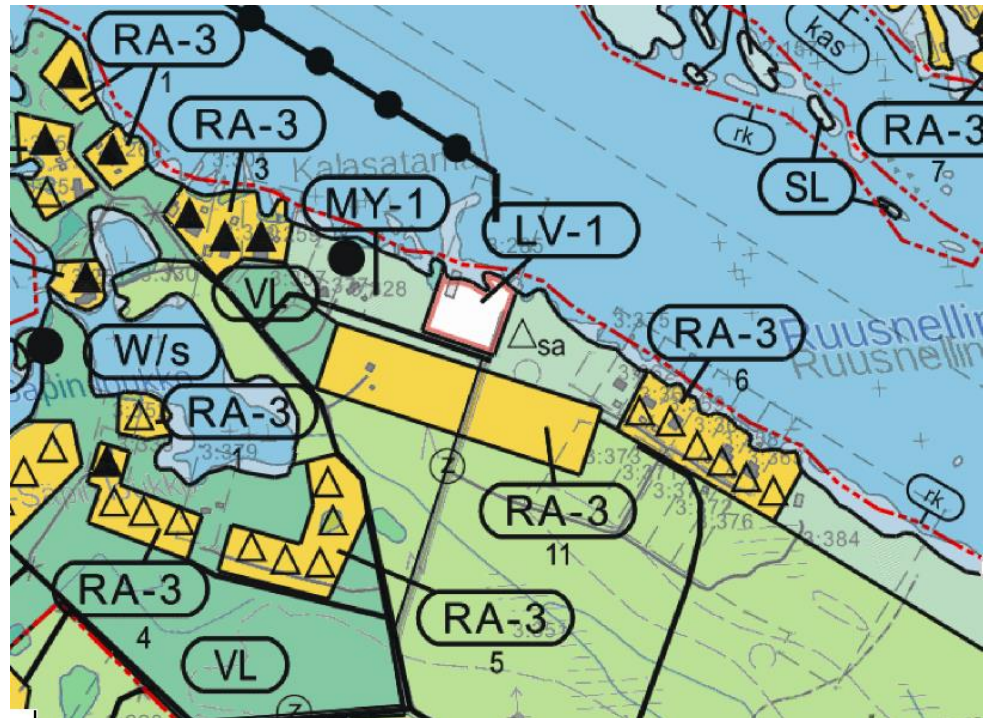
Kuva 4: Ote Satakunnan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

3.2.4. Yleiskaava

Alueella on voimassa Luvian rantaosayleiskaava.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osin RA-3-merkinnällä osoitettua loma-asuntojen korttelialuetta, jonka rakennusoikeus määräytyy ranta-asemakaavassa, osittain lähivirkistysaluetta (VL) sekä osin vesialuetta.

Yleiskaavakartalla tonttien sijoittelu on epätarkka.



Kuva 5: Ote Luvian rantaosayleiskaavasta

3.2.5. Asemakaava

Lankoorinnokan alueelle on v 1977 laadittu laaja ranta-asemakaava. Kaava laadittiin silloisille tiloille Vähäsäppi 3:192 ja Latoluoma 9:11. Nyt kyseessä oleva muutos kohdistuu Vähäsäpin tilalle v 1977 laaditulle kaavan osalle.

Ranta-asemakaavassa suunnittelualue oli osoitettu osin yhteisrantaiseksi loma-asuntoalueeksi (RH₂), osin yhteiskäyttöiseksi puistoalueeksi (YK PL). RH₂-merkinällä on osoitettu yhdeksän tonttia. Kunkin tontin rakennusoikeus on 120 k-m².

Niemeen on osoitettu merkinnällä RS₃₋₅ Yhteiskäyttöalue, jolle saa rakentaa numerosarjan osoittamien korttelien yhteiskäyttöön 1-kerroksisen saunarakennuksen pukeutumis- ja peseymistiloineen. Rakennuksen kerrosneliöitä ei kaavassa ole rajoitettu.



Kuva 6: Ote v 1977 ranta-asemakaavasta

3.2.6. Pohjakartta

Alueen pohjakartta 1:2000 on valmistunut v 1975. Asemakaavan muutosta varten karttaa on täydennetty puuttuvien rakennusten, teiden ja rajojen osalta.

3.2.7. Rakennusjärjestys

Eurajoen kunnanvaltuuston 6.3.2017 hyväksymä Eurajoen uusi 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 maanomistajan halusta järjestellä alueensa rakennusoikeus uuteen muotoon.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuuotos on tullut vireille alueen maanomistajien hakemuksesta.

Eurajoen kunnanhallituksen päätös 22.6.2021 kaavoituksen käynnistämisestä.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat
-kaava-alueen maanomistajat ja asukkaat
-lähialueiden maanomistajat ja asukkaat

Kunnan hallintokunnat
-ympäristölautakunta
-tekninen lautakunta

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

4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos (MRL § 63) ovat olleet nähtävänä 30.6.-13.7.2021. Suunnitelman vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella Eurajoen kunnan virallisessa ilmoituslehdessä sekä kunnan verkkosivuilla.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen vireilletulon yhteydessä on postitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma osallisille sekä kuulutettu se kunnan ilmoituslehdessä ja kunnan verkkosivuilla.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on järjestellä alueen rakennusoikeus uuteen muotoon maanomistajan tarpeiden mukaisesti.

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. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Asemakaavan rakenne muuttuu nykyaavaan verrattuna niin, että yhdeksän yhteisrantaista loma-asunnon tonttia sekä yhteiskäyttöinen omarantainen rakennuspaikka muuttuu kuudeksi omarantaiseksi loma-asunnon tontiksi.

Alueella hyödynnetään jo rakennettu tiestöä.

5.1.2. Mitoitus

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on yksi omarantainen yhteiskäyttöinen saunan rakennuspaikka, jonka rakennusoikeutta ei ole kerrosneliömetrien osalta rajattu. Lisäksi kaavassa on yhdeksän yhteisrantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa, joiden jokaisen rakennusoikeus on 120 k-m². Yhteisrantaisten rakennuspaikat ovat vain muodollisesti yhteisrantaista. Ne sijaitsevat keskimäärin 10-40 metrin etäisyydellä rantaviivasta, osin lähempänäkin. Alueelle on rakennettu kaksi loma-asuntoa kaavan mukaisesti. Tosiasiassa ne on muodostettu omarantaisiksi tonteiksi lohkomalla joko lisäalue yhteiskäyttöalueesta tai jopa suorastaan tontti ja osa yhteiskäyttöalueesta samaksi tilaksi. Mitoituksellisesti nykyaavan yhteisrantaisten tontit vastaavat lähes omarantaisia tontteja.

Normaalisti yhteisrantaisten tonttien mitoitus lasketaan niin, että yhtä omarantaista tonttia vastaa kaksi yhteisrantaista tonttia, jos ne sijaitsevat riittävän kaukana rannasta (esim. yli 100 m). Tässä tapauksessa voidaan arvioida, että nykyaavan mukaan voitaisiin laskea yhden rantatontin vastaavan 1,5 yhteisrantaista tonttia.

Nykyaavan mitoitus:

loma-asuntoyksikköä

9 yhteisrantaista tonttia

6

Lisäksi nykyaavassa on osoitettu yhteiskäyttöinen saunan rakennuspaikka rantaan. Se omalta osaltaan sulkee rantaviivaa mutta sitä ei oteta mitoituksen laskennassa huomioon.

Kaavaehdotuksen mitoitus:

6 omarantaista tonttia

6

Alueen mitoitus siis pysyy ennallaan.

Rakennusoikeus laskee alueella jossain määrin. Tonttien yhteinen rakennusoikeus vähenee 1 080 k-m²:stä 840 k-m²:ksi eli 240 k-m². Lisäksi poistuu yhteiskäyttöalueen rakennusoikeus.

Mitoituksellisesti kaavamuutos vastaa alkuperäistä ranta-asetemakaavaa.

Voimassa olevassa kaavassa on Loukonperäntien ja Majaloukontien risteyksen kluuvilammen alueelle osoitettu loma-asunnon tontti. Kaavamuutoksessa alue muuttuu lähivirkistysalueeksi, jolle on erikseen osoitettu luontoarvoja omaava alue.

5.1.3. **Palvelut**

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita. Alue tukeutuu Luvian taajaman palveluihin.

5.2. **Aluevaraukset**

5.2.1. **Korttelialueet**

Omarantaiset loma-asunnot on sijoitettu jo rakennettujen loma-asunnon tonttien väliin ja niiden itäpuolelle niin, että tontit varaavat osapuilleen saman ranta-alueen kuin nykykaavan mukaiset tontitkin.

Omarantaisten tonttien yhteinen pinta-ala on 2,971 ha ja rakennusoikeus yhteensä 840 k-m².

5.2.2. **Virkistysalueet**

Virkistysalueena on varattu suoja-alueita tonttien väliin ja lisäksi kasvillisuusselvityksessä rakentamattomaksi alueeksi esitetty kluuvilammen alue.

Kluuvilammen alueella ja sen vieressä on erityismerkinnällä osoitettu luontoarvoja omaavat kohteet.

Virkistysalueiden pinta-ala on 1,278 ha.

5.2.3. **Tiealueet**

Tiealueena on varattu uusi kaavatie Majaloukontie. Tie on jo rakennettu ja käytössä.

Tiealueen pinta-ala on 0,432 ha.

5.3. **Kaavan vaikutukset**

5.3.1. **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavan muutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat pienet.

5.3.2. **Vaikutukset luontoon ja ympäristöön**

Koko kaava-alueella on tehty kasvillisuusselvitys. Selvityksen mukaan suunnittelualueella löytyy kaksi uhanalaiseksi luokiteltua luontotyyppiä: vesilain

suojaama kluuvilampi sekä metsälain 10 §:n tarkoittama ruohokorpisoistuma. Kluuvien luonnontilaa ei vesilain mukaan saa vaarantaa. Kohteet on rajattu kaavakarttaan luomerkinnällä lähivirkistysalueelle. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kasvillisuuteen, kaavamerkinnällä suojataan arvokas kluuvilampi ympäristöineen

5.3.3. Vaikutukset vapaaseen rantaviivaan

Vapaan rantaviivan tarkastelussa pitää huomioida koko alkuperäisen Lankoorin ranta-asemakaavan alue. Asemakaavassa on runsaasti rakentamisesta vapaita alueita.

Vapaan rantaviivan määrä ei tällä ranta-asemakaavan muutoksella muutu. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa koko kaava-alueen rantaviiva on varattu sen takana hyvin lähellä rantaa sijaitsevien tonttien yhteiskäyttöön ja osalle rantaviivaa on osoitettu yhteiskäyttöinen rakentamisalue. Teoriassakaan ei ole mahdollisuutta eikä tarvetta käyttää yleiseen kulkuun 10-40 metriä leveää aluetta, joka sijaitsee tonttien ja rannan välissä.

Voimassa olevassa kaavassa on korttelina 5 osoitettu yhteiskäyttöisen saunan rakennusala. Myös se osaltaan sulkee rantaviiva.

Kaksi alueelle voimassa olevan kaavan mukaan muodostettua tonttia on lohottu rantaan saakka. Kaava rajaa rakennusten rakentamista, mutta se ei vaikuta rannan käyttöön. Tontit on rakennettu piha-alueeksi rantaan saakka. Todellisuudessa voimassa olevan kaavan mukainen 10-40 metriä leveä vapaa-alue ei siis ole vapaata aluetta vaan koko korttelien 3-5 kohdalla oleva ranta-alue on jo nykykaavalla suljettua rantaa.

Kaava rajoittuu Vähä-Säpin tilaan kuuluvaan lahteen. Sen rantaviivan pituus on yhteensä 700 m. Vapaan rantaviivan pituus tästä on sekä nykykaavassa että kaavamuutosehdotuksessa 400 m. Voimassa olevassa kaavassa 300 m rantaviiva on osoitettu yhteiskäyttöiseksi virkistysalueeksi, mutta sitä ei edellä selostetulla tavalla todellisuudessa voi laskea vapaaksi rantaviivaksi. Näin ollen sekä voimassa olevassa kaavassa että kaavamuutoksessa lahden rantaviivasta on vapaata rantaviivaa 57 %.

5.4. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5. Nimistö

Asemakaavassa syntyy uusi tien nimi: Majaloukontie.

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 ja seurannasta vastaa Eurajoen kunnan tekninen toimiala.

Porissa 17.2.2021 / 3.6.2021 / 5.10.2021.

Kari Hannus
Diplomi-insinööri