

EURAJOEN KUNTA

LUVIAN RANTA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

LANKOORI (Majaloukontie)

Ehdotusvaihe

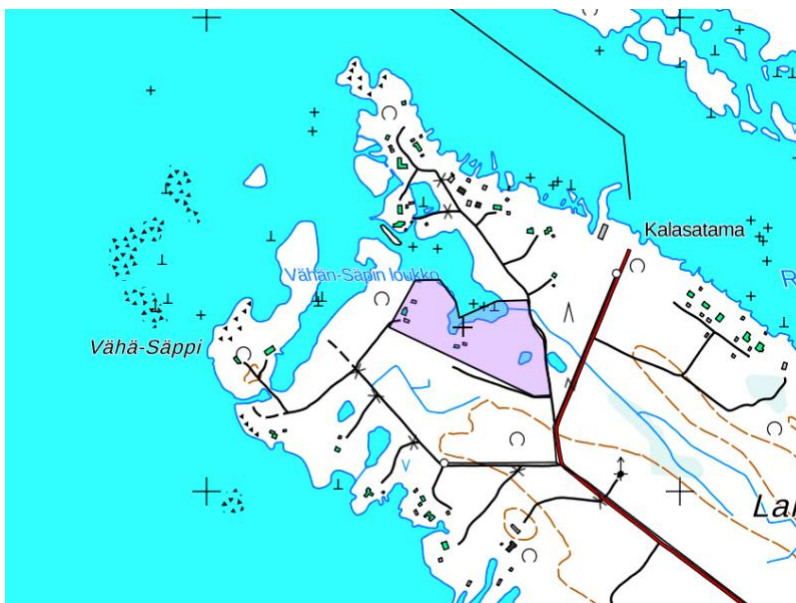
Rantayleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.10.2021 päivättyä rantayleiskaavakarttaa.

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

JOHDANTO

Luvian ranta-alueille on laadittu Luvian rantayleiskaava, jonka Luvian kunnanvaltuusto on hyväksynyt 4.2.2004 (§§ 7) / 11.6.2008 (§ 51).

Rantayleiskaavan muutosalue sijaitsee Lankoorin niemellä Vähä-Säpin ja kalasataman välisellä alueella.



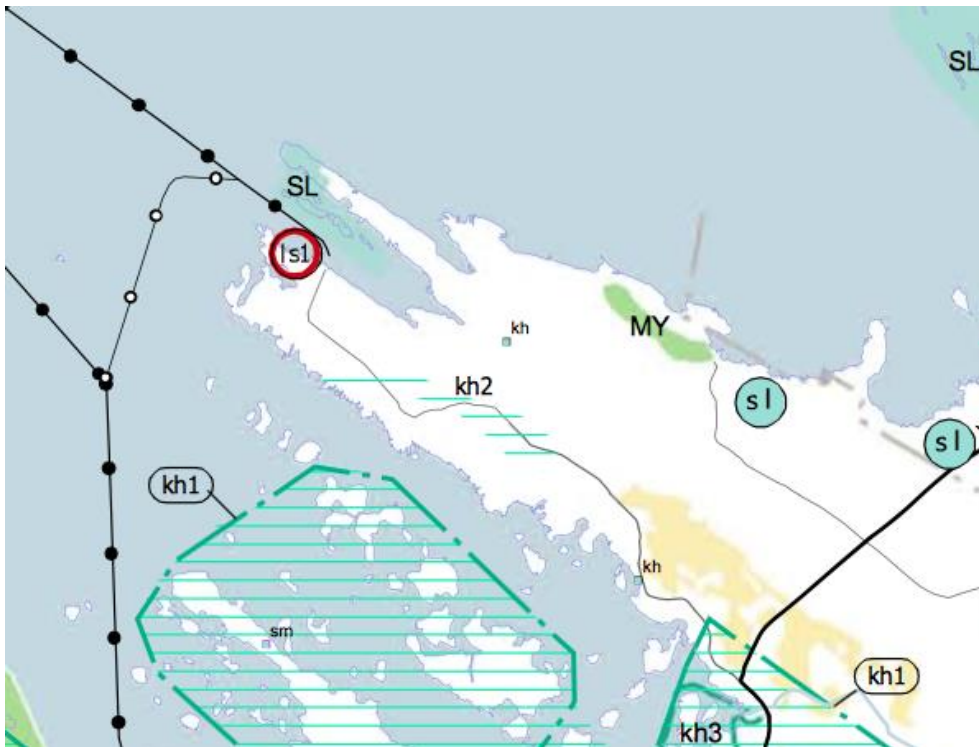
Kuva 1: Kaava-alueen sijainti.

1. PERUSTIEDOT

1.1 Maakuntakaavoitus

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.



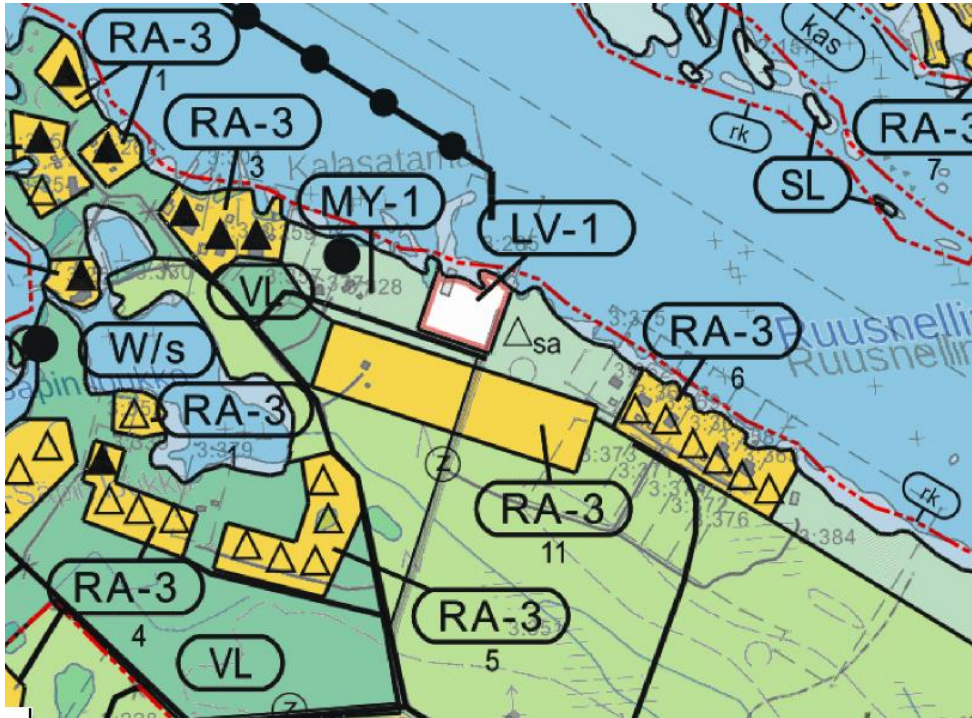
Kuva 2: Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2. Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa Luvian ranta-alueiden osayleiskaava.

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

Osayleiskaavassa tonttien sijoitus on epätarkka.



Kuva 3: Ote Luvian ranta-alueiden osayleiskaavasta.

1.3. Asemakaavoitus

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 peseytymistiloihin. Rakennuksen kerrosneliöitä ei kaavassa ole rajoitettu.



Kuva 4: Ote Lankoorin rantakaavasta.

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 rakennuskielloja.

1.6. Päätökset ja suunnitelmat

Yleiskaavan muutos on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta-

1.7. Pohjakartta

Yleiskaavan pohjakarttana on Maanmittauslaitoksen maastokartta mittakaavassa 1:10 000.

1.8. Kantakiinteistöt, kiinteistöjako ja maanomistus

Kaavan muutos koskee osaa Lankoorin ranta-asemakaavasta ja pääosin tilaa Vähäsäppi 442-407-3-351. Kantatilan lisäksi kaavamuuos koskee kahta siitä muodostettua loma-asunnon tonttia lisäalueineen.

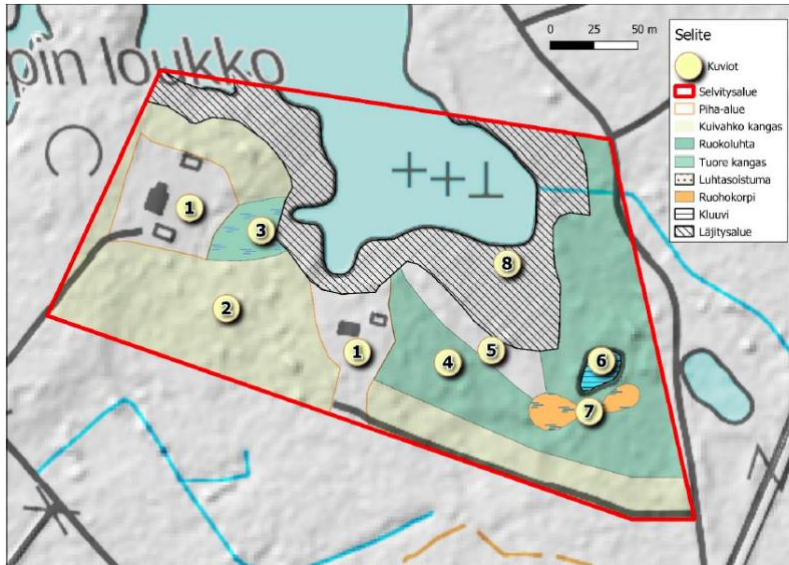
Kantakiinteistöt on esitetty Luvian rantayleiskaavan liitetiedoissa. Koska kokonaismitoitus ei muutu, ei kantakiinteistöjä ole tarpeen selvittää enempää.

Kaavan muutoksen rakennusoikeuden mitoitus perustuu aluetta koskevan Luvian rantayleiskaavan mitoitukseen ottaen huomioon se, että yhteisrantaista loma-asutusta muutetaan omarantaiseksi. Laskennallinen rakennusoikeus ei muutu.. Kaavan muutos tehdään nykyinen kiinteistöjaotus huomioiden.

2 PERUSSELVITYKSET

2.1. Kasvillisuusselvitys

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



Kuva 5: 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 tervalepästä 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 luontotyyppin rannikon laguunit (1150) ja vastuuluontotyyppiin maankohoamisrannikon flada-kluuvi-kehityssarjat.

Kuvio 7 muodostuu kahdesta erillisestä pienialaisesta soistuneesta ruoho- ja heinäkorpikuviosta. 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 luonnontilasta eikä kuviolla ole mainittavia tai muuten erityisiä luontoarvoja.

Luonnonympäristö on esitelty tarkemmin kasvillisuus selvityksessä, joka on selostuksen liitteenä.



Kuva 6: Alueen ilmakuva

2.2. Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueella on kaksi rakennettua loma-asuntoa, jotka ilmenevät kaavakartalta (kiinteistöt 442-407-3-335 ja 442-407-3-352 muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan ja kiinteistö 442-407-3-379 yhden rakennuspaikan). Kiinteistö 442-407-3-351 on kaavamuutosalueen osalta rakentamaton.

Muutosalueilla ei ole suojeltavia tai rakennushistoriallisesti merkittäviä rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä.

2.3. Muinaismuistot

Alueella ei ole muinaismuistoja.

3. VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

Kiinteistö 442-407-3-335 on vakituinen asuinpaikka, jossa asuu yksi henkilö. Työpaikkoja alueella ei ole.

4. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

4.1. Kokonaisrakenne ja maankäyttö

Kaavamuutosalue muodostaa selkeän kokonaisuuden Majaloukon lahden etelärannalla. Sinne on rakennettu kaksi loma-asuntoa, jotka ovat ranta-asemakaavan mukaan yhteisrantaista mutta todellisuudessa jo nyt omarantaista rakennuspaikkoja.

4.2. Palvelut

Kaava-alueilla ei ole palveluita. Ne tukeutuvat Luvian taajaman palveluihin.

4.3. Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on sähköverkon sekä vesijohtoverkon piirissä.

4.4. Liikenne

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevien teiden piirissä. Alueelle johtavat hyväkuntoiset yksityistiet. Alueelle kuljetaan pääasiassa Loukontietä ja siitä erkanevaa Majaloukontietä pitkin. Lännenpuoleiselle totille kuljetaan Luomantien kautta.

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 luonnonsuojeluselvitys 1995-1998) aluetta kuvataan yleispiirteitään maankohoamisalueen rannikkoalueeksi, jonka maalaji on hyvin vettä läpäisevää hiekkakivimoretta. 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.

Kaavamuutosalue on pääasiassa melko rehevää rantametsää. Ranta on ruopattu ja läjitetty, joten se ei enää ole luonnontilassa.

Luonnonympäristö on esitelty tarkemmin edellä kohdassa 2.1 ja kasvillisuusselvityksessä.

6 TAVOITTEET

6.1. Mitoitus ja yksityiskohtaiset tavoitteet

6.1.1. Mitoitus

Kaavamuutoksen mitoitus perustuu alueella voimassa olevan Luvian ranta-alueiden osayleiskaavan mitoitukseen. Ranta-alueiden osayleiskaavassa alueen rakennusoikeus on osoitettu ranta-asemakaavan mukaisena merkinnällä, että tonttien sijoitus ja rakennusoikeus määräytyy ranta-asemakaavan mukaan.

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. Ranta-asemakaavan laatimisen jälkeen rantaa on muutettu, ja voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset tontit ovat osin vielä tätäkin lähempänä rantaa. Lisäksi yhteiskäyttöalueena osoitettu kortteli 5 sijaitsee kokonaan rannassa. Korttelien 3 ja 4 ja rannan välissä sijaitseva yhteiskäyttöalue on niin kapea, ettei se mahdollista ulkopuolisten pääsyä alueelle.

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 nykykaavan yhteisrantaisten tontit vastaavat lähes omarantaisia tontteja.

Yhteiskäyttöalue on tarkoitettu vain korttelien 3 ja 4 käyttöön. Tarve muutoskorttelien yhteiskäyttöalueelle poistuu, kun vähenevä määrä tontteja muutetaan omarantaisiksi.

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 nykykaavan mukaan voitaisiin laskea yhden rantatontin vastaavan 1,5 yhteisrantaista tonttia.

Nykykaavan mitoitus:

loma-asuntoyksikköä

9 yhteisrantaista tonttia

6

Lisäksi nykykaavassa 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-asemakaavaa ja voimassa olevaa Luvian ranta-alueiden osayleiskaavaa.

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

6.1.2. Tavoitteet

Osayleiskaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa ranta-asemakaavan muutoksen kanssa samanaikaisesti kaavoja niin, että nykyisten yhdeksän muodollisesti yhteisrantaisten loma-asunnon tontin ja yhteiskäyttöisen saunarakennuksen tilalle muodostuu kuuden omarantaisten loma-asunnon tontit.

7 RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

7.1. Yleisperustelu ja -kuvaus

Rantayleiskaavan muutoksella ja siihen liittyvällä ranta-asemakaavan muutoksella muutetaan kaavoja niin, että yhdeksän yhteisrantaisten tontin ja yhteiskäyttöisen saunarakennuksen tontin tilalle muodostetaan kuusi omarantaista loma-asunnon tonttia.

Mitoitus ja vapaan rantaviivan määrä ei muutu, koska alue on jo nykyisellä ranta-asemakaavalla tosiasiaa suljettua rantaa.

7.2. Maanomistus

Kaavamuutosalue on kokonaan yksityisomistuksessa. Kaavan muutoksella ei ole vaikutusta naapurikiinteistöjen viihtyisyyteen.

7.3. Kokonaismoitus

Rantayleiskaavan kokonaismitoitus ei muutu.

7.4. Maankäyttö

7.4.1. Loma-asuntoalueet

RA-3 – merkinnällä on osoitettu kuusi omarantaista loma-asunnon tonttia.

Loma-asuntokäyttöön tarkoitettujen rakennuspaikojen rakennusoikeus on yleiskaavan mukainen 140 k-m². Rakennuspaikojen koko ja rakennusten sijainti rakennuspaikalla määräytyy ranta-asemakaavan mukaisesti.

7.4.2. Virkistysalueet

Lähivirkistysalueena on varattu kaavamuutosalueen kaakkoisosassa kluuvilammen alue sekä sen suoja-alue. Lisäksi pienempiä lähivirkistysalueita on varattu suoja-alueena.

7.5. Alueelle kulkeminen

Alueelle kuljetaan pääasiassa Loukontietä / Majaloukontietä pitkin. Lännen puoleiselle tontille kuljetaan Luomantieltä. Kaikki tiet on jo rakennettu. Tiet ovat hyväkuntoisia.

7.6. Palvelut

Alueilla ei ole palveluja. Ne tukeutuvat Luvian taajaman palveluihin.

7.7. Yhdyskuntatekninen huolto

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

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

7.8. Luonnonympäristö

Luonnonympäristöä on kuvattu edellä kohdassa 5. Tarkempi kuvaus on kaavatyön yhteydessä laaditussa kasvillisuus selvityksessä.

Alueilla ei ole luonnonsuojelun alueita tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita.

7.9. Vapaan rantaviivan tarkastelu

Vapaan rantaviivan määrä suhteessa voimassa olevaan ei muutu. Vapaata rantaviivaa on tarkasteltu edellä kohdassa mitoitus.

7.10. Toteuttaminen

Kaavan muutoksen mukaisten rakentamattomien rakennuspaikkojen toteuttaminen toteutuu maanomistajan suunnitelmien mukaan lähivuosien kuluessa.

8 ARVIO RANTAOSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSISTA

8.1. Ympäristövaikutukset

Rantaosayleiskaavan muutoksella ei ole negatiivisia ympäristövaikutuksia. Kasvillisuusselvityksessä arvokkaaksi ympäristöksi todetut alueet on kaavassa osoitettu virkistysalueena. Tältä osin tilanne paranee verrattuna nykykaavaan, jossa kluuvilammen alue on osoitettu rakentamiseen.

Loma-asutuksen vesien käsittelystä on kaavassa annettu riittävät määräykset.

Kaavamuutoksella on korkeintaan positiivisia vaikutuksia vesialueen tilaan. Alueelle rakennettavien loma-asuntojen määrä laskee ja rantaan sijoitettu yhteiskäyttöinen saunakompleksi poistuu tämän lisäksi. Kaavassa annetut määräykset vesien käsittelystä ovat riittävät.

Kaavan edessä olevalle vesialueelle on viime vuosina ruopattu uusi, syvempi yhteys mereen. Näin veden vaihtuvuutta lahdessa on parannettu olennaisesti, eikä lahden vesi näin ollen ole pilaantumisvaarassa eikä lahden rannat rehevöitymisvaarassa.

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.

8.3. Muut vaikutukset

Kaavan tieyhteydet on jo rakennettu. Kaavalla ei ole muita vaikutuksia.

9 SUUNNITTELUVAIHEET

9.1. Luonnosvaihe

Aloitutus

-Kaavan muutoksen laadinnan selvittely on aloitettu tilan 442-407-3-351 omistajan aloitteesta.
-Kaavan laadinnan lähtökohtien ja edellytysten varmistamiseksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Kaavaluonnos

-Kaavaluonnos valmistui 29.3.2021.
-Eurajoen kunnanhallituksen päätös 22.6.2021 yleiskaavan muutoksen käynnistämisestä sekä vireilletulon ja OAS:n nähtävillä olosta.

-OAS, kaavaluonnos ja kaavaselostus on kuulutettu vireille ja ne ovat olleet nähtävänä 30.6.-13.7.2021.

9.2. Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus on valmistunut lokakuussa 2021.
- Kunnanhallituksen päätös nähtäville asettamisesta, arviolta lokakuu 2021.
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä 30 vrk ajan, loka-marraskuu 2021.

9.3. Hyväksyminen

-Nähtävillääolon jälkeen kaavaehdotus tulee kunnanhallituksen kautta Eurajoen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi arviolta marras-joulukuussa 2021.

Pori 29.3.2021 / 3.6.2021 / 5.10.2021.

Kari Hannus
Dipl.ins.

LIITTEET

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Kasvillisuus selvitys