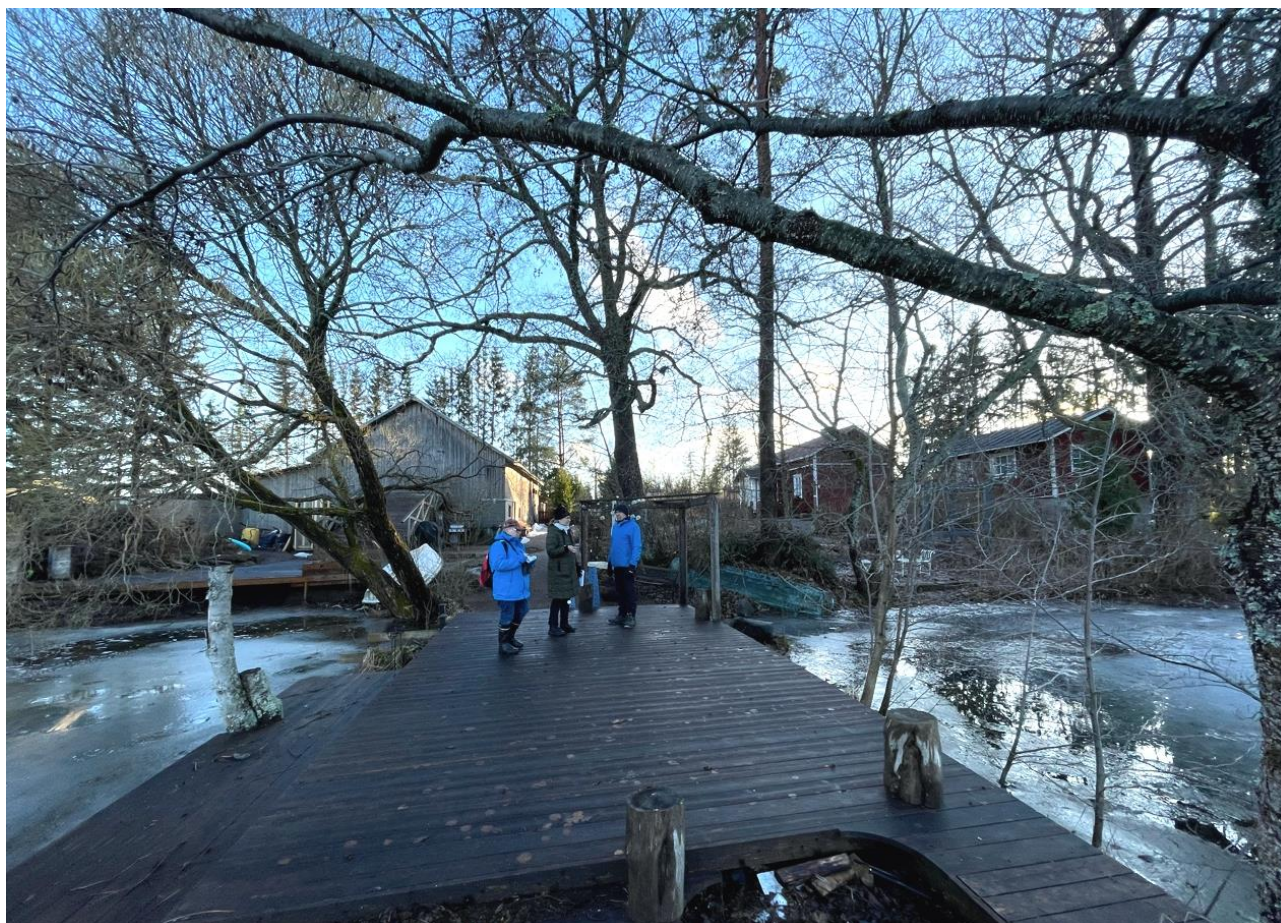




EURAJOEN KUNTA LUVIA RANTA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS PINKJÄRVI

**Kaavamuutos koskee osaa kiinteistöistä:
Järvenpää 442-408-2-218, Sammalmäki 51-407-5-90 ja
Louhiranta 442-408-2-145**

8.11.2024

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

Luvia ranta-alueiden osayleiskaava Pinkjärvi muutoksen selostus, joka koskee 8 päivänä marraskuuta 2024 päivättyä yleiskaavakarttaa

Osaa kiinteistöistä: Järvenpää 442-408-2-218, Sammalmäki 51-407-5-90 ja Louhiranta 442-408-2-145

Kaava-alueen koko on 1,9ha

Yleiskaavan tunnus:

Yleiskaavan päiväys: 8.11.2024

Kunnanvaltuusto hyväksynyt 9.12.2024 § 69

Kaavan laatija:

Kaavoitus- ja Arkkitehtipalvelu Mattila Oy Ilmari Mattila puh. 044-0839811

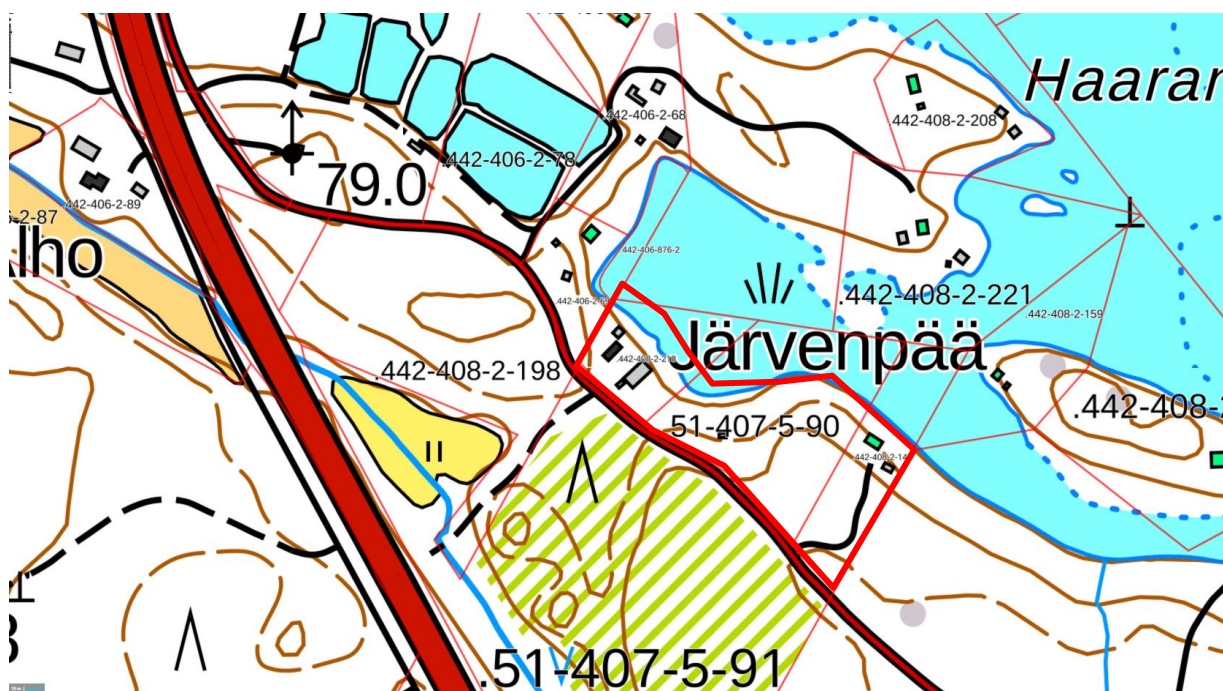
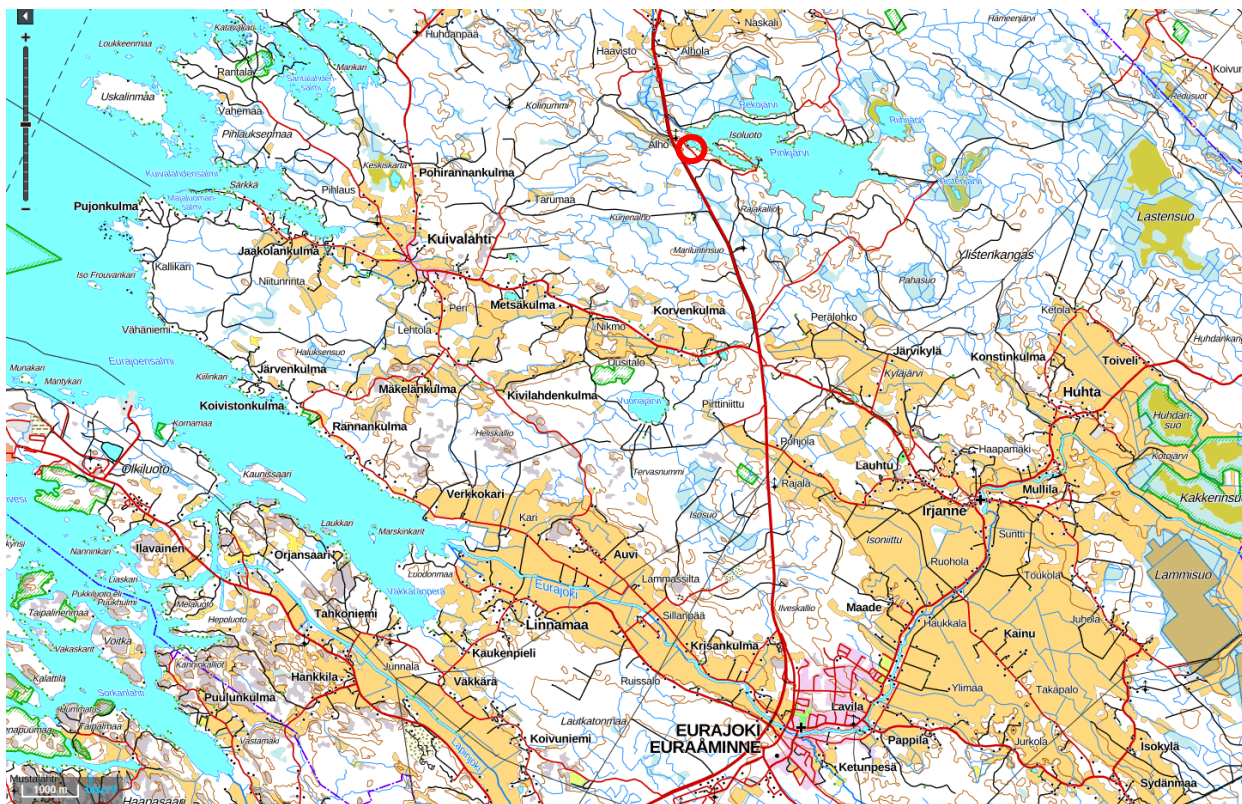
Osoite: Seulakatu 4 38700 KANKAANPÄÄ

ilmari.mattila@kaavoituspalvelu.fi



Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Eurajoen Pinkjärvellä sen länsipäässä. Alue sijaitsee 12 km etäisyydellä Eurajoen keskustan pohjoispuolella valtatie E8 läheisyydessä.





Kaavan nimi ja tarkoitus

Luvia ranta-alueiden osayleiskaava muutos Pinkjärvi, koskien osaa kiinteistöistä Järvenpää 442-408-2-218, Sammalmäki 51-407-5-90 ja Louhiranta 442-408-2-145

Yleiskaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa hyvinvointi- ja luontomatkailupalvelutoiminnan kehittäminen kiinteistöllä. Kiinteistön ainutlaatuinen miljöö ja luonnonympäristö ovat olleet lähtökohtia EURHOiA yrityksen perustamiselle. Yrityksen nettisivut: www.eurhoia.fi. Kaava-alueetta laajennettiin kaavoitusteknisistä syistä kaavan ehdotusvaiheessa koskemaan myös Kiinteistöä Kiinteistön Louhiranta. Louhiranta osalta loma-asunto varausta laajennetaan naapuri kiinteistön mukaisesti kattamaan kiinteistön koko maa-alueen. Louhirannan osalta ei kaavassa tapahdu muita muutoksia.

Perustelut kaavamuutoksen laatimiselle:

- Järvenpää kiinteistöllä on vuonna 1900 rakentunut vaha asuinrakennus pihapiireineen, joka tarjoaa loistavat puitteet hyvinvointi- ja luontomatkailulle. Asuinrakennus olisi tullut osoittaa jo alkuperäisessä kaavassa asuinpientaloalueeksi. AP rakennuspaikan rakennusoikeus on 105 k-m2 nyt kaavassa osoitettua suurempi.
- Kaavamuutoksella ei synny uusia rakennuspaikkoja
- Kiinteistön omistajat asuvat kiinteistöllään
- Kunnan ja maakunnan tavoitteissa on luontoon liittyvän matkailutoiminnan kehittäminen
- Mahdollistetaan yrityksen ja elinkeinotoiminnan kehittämisen
- Hyvinvointi- ja luontomatkailutoiminta soveltuu Pinkjärven alueelle

1.4 Liiteasiakirjat

- Kaavakartta määräyksineen

2.TIIVISTELMÄ

2.1.Kaavaprosessin vaiheet

Maanomistaja on tehnyt 2024 aloitteen kaavan muuttamiseksi ja Eurajoen kunta on todennut kaavamuutoksen laadinnan tarpeelliseksi.

Kaava oli nähtävillä luonnoksena 19.6 – 3.7.2024

Nähtävillä ehdotuksena 4.9 – 3.10.2024

Kunnanhallitus esitti kaavan hyväksymistä valtuustolle 19.11.2024 § 195

Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 9.12.2024 § 69

2.2. Yleiskaavamuutos

Yleiskaavamuutoksella muutetaan loma-asuntoaluevaraus matkailupalvelujen alueeksi, jota laajennetaan alkuperäisessä kaavassa maa- ja metsätalousalueeksi osoitetulle alueelle. Kaavamuutoksella laajennetaan myös kiinteistöllä Sammalmäki oleva lomarakennuspaikka vastaamaan kaavan edellyttämää vähimmäispinta-alaa.



3.LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1.Alueen yleiskuvaus

Alueet sijaitsee Pinkjärven rannalla sen länsipäässä pienen lahden rannalla. Maaperältään asuinrakennuksen pihapiiri on hiekkamoreenia ja kaava-alueen itäosa peitteistä kallioaluetta. Alueen maanpinta nousee itään päin mentäessä. Kaava-alueen lähiympäristössä on kaksi loma-asuntoa ja yksi omakotitalo.

3.1.2.Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue voidaan jakaa maaperän ja nykyisentoiminnan perusteella kahteen osa-alueeseen Itäinen alavampi alue on maaperältään hiekkamoreenia ja on

asuinrakennuksen pihapiiriä. Ranta-alueella on runsaasti lehtipuita. Itäinen osa, jossa maasto nousee, on peitteistä kallioaluetta. Metsäalueella on harvahkoa kuusimetsää ja rannan alueella koivuja.

Kaava-alueelle on laadittu luontokartoitus. Luontokartoituksen on laatinut Kristiina Peltomaa luontokartoittaja (EAT). Luontokartoituksen yhteydessä kohteessa tehtiin kolme maastokäyntiä.

7.4. 2024 Katselmuskäynti

10.4. 2024 Liito-orava kartoitus

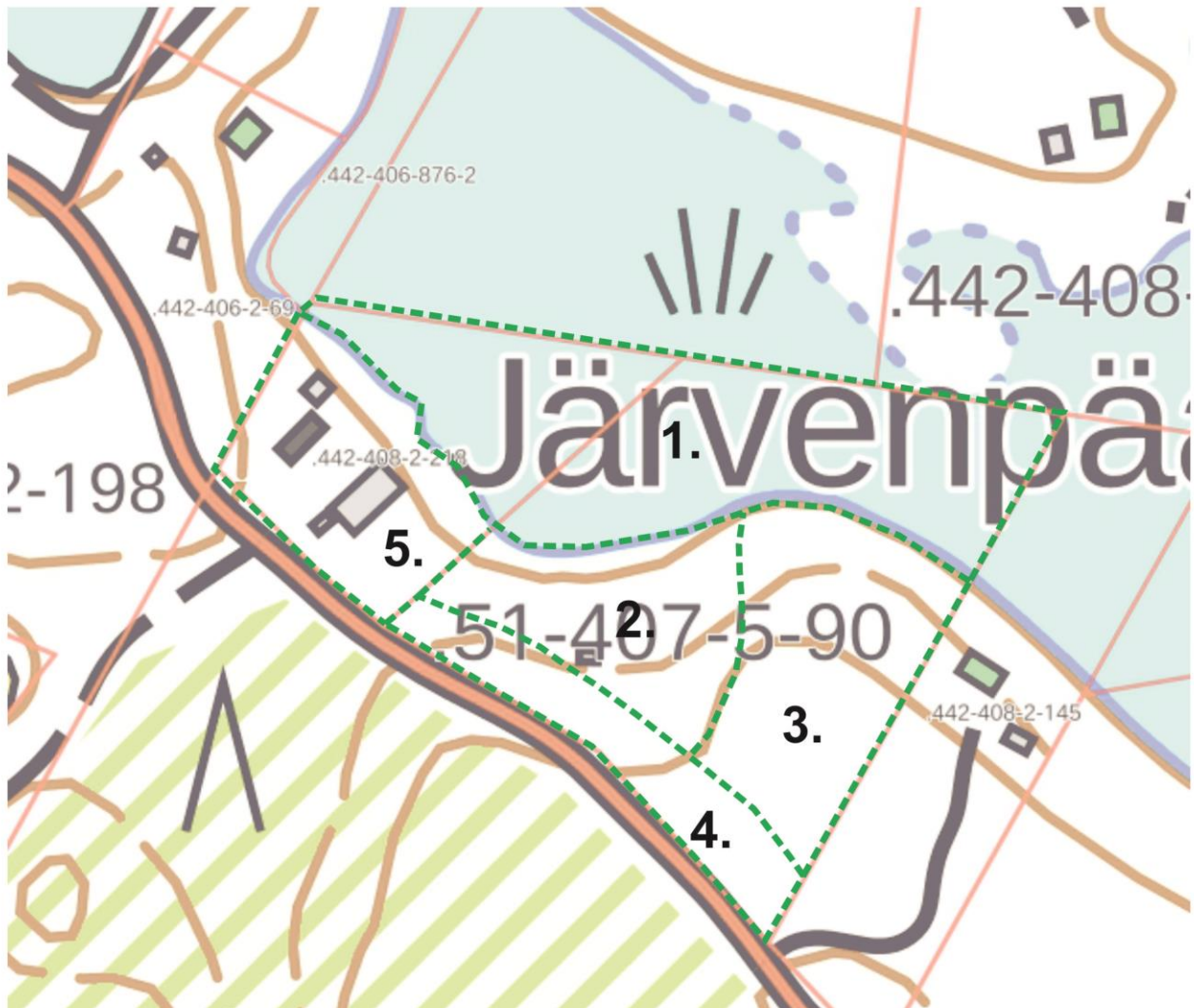
Liito-oravien tilanne selvitettiin tarkastelemalla kohteen jokainen puun tyvi huolellisesti etsien merkkejä mahdollisesta liito-oravan liikkumisesta tai oleskelusta alueella. Minkäänlaisia jälkiä ei kuitenkaan löytynyt, joten tuloksena oli ei yhtään merkkiä (0) liito-oravasta.

18.5. 2024 myöhäinen iltakäynti havaintojen saamiseksi sammakkoista ja rantakanalinnuista. Kartoitus tehtiin veneellä rauhallisesti ja hitaasti soutaen kattaen koko pienen lahdelman. Sammakoista äänessä olivat (Bufo bufo) ja sammakko (Rana temporaria). Rantakanalinnuista kuten luhtakanasta ei tullut havaintoa elinympäristön sopivuudesta huolimatta.

29.6. 2024 Kasvillisuuskartoitus ja lisähavainnot

Kohteen kasvit määritettiin ja elinympäristö tyypiteltiin. Samalla tehtiin lintuhavainnot kuten kaikilla aikaisemmilla kerroilla.

Kaava-alueen luontotyytit:



Kuvio 1.

Järviruoko muodostaa tiheitä kasvustoja rantaviivaan kiinnittyneenä molemmin puolin lahtea.

Vapaan veden alueelta löytyy lummetta, ulpukkaa, isovesihernettä, uistinvitaa, ahvenvitaa, kilpukkaa ja järvikaislan pienialainen kasvusto. Lisäksi löytyy sahalehden viisi erillistä esiintymää:

Esiintymä 1. 2kpl sahalehteä.

Esiintymä 2. 4kpl sahalehteä.

Esiintymä 3. 4kpl sahalehteä.

Esiintymä 4. 4kpl sahalehteä, kooltaan muhkeita.

Esiintymä 5. 4kpl sahalehteä, kooltaan muhkeita.

Rantaviivaa myötäilevällä rahkasammalpatjalla kasvaa runsaana kasvustona ruohokanukkaa. Lisäksi löytyy keltakurjenmiekkää, ratamosarpiota, suoputkea, pullosaraa, jokapaikansaraa, kurjenjalka, viiltosaraa ja luhtakastikkaa.

Lahdelma toimii hyvin sammakon ja rupikonnan kutupaikkana. Asia todentui kivennäismaan puolella törmäilyistä toistuvien tapaamisiin näiden pikkuisten kanssa.



4 kpl sahalehti esiintymä



Ruohokanukka kasvusto



Kurjenjalka



Kohteen vesialueen järviruokomuodostumaa

Kuvio 2.

Mustikkatyypin (MT)

Pääpuulajina kuusi. Seassa mäntyjä ja muutamia koivuja. Puusto on eri ikäistä ja kokoista.

Pensaskerroksessa rauduskoivua, kuusta, pihlajaa ja katajaa.

Kenttäkerroksessa vallitsevana varpuna mustikka, jota on hyvin runsaasti.

Puolukkaakin esiintyy pieninä laikkuina.

Ruohoista esiintyy metsäalvejuuri, metsätähti, kevätpiippo, oravanmarja, vanamo, käenkaali ja lillukka.

Pohjakerroksessa metsäkerrossammal vallitsevana, seinäsammalta pienehköinä laikkuina ja metsäliekosammalta ja sulkasammalta vähän.

Rantaviivan puustoa terveleppä, harmaaleppä ja hieskoivu. Pensaskerroksessa kiiltopaju ja virpapaju.



2 kuvion ranta-alue

Kuvio 3

Mustikkatyyppi (MT)

Pääpuulajina erikokoinen ja eri ikäinen mänty. Seassa kuusia ja muutama koivu.

Pensaskerroksessa katajaa, kuusta ja rauduskoivua.

Kenttäkerroksessa runsaimpana mustikka. Puolukkaakin löytyy vähäisessä määrin.

Ruohoista tavataan lillukkaa, oravanmarjaa, vanamoja, käenkaalia, ja metsäalvejuurta.

Pohjakerroksessa vallitsee metsäkerrossammal. Seinäsammalta vähäisesti.

Rantaviivalla muutamia järeitä ikimäntyjä kaunistuksena. Lisäksi löytyy tervaleppä, koivu ja harmaaleppä.

Maastossa merkkejä hakkuusta kuusen hakkujätteen muodossa.



Tunnelmaa luovat vanhat männyt

Kuvio 4

Kuviolle ei ole määriteltävissä varsinaista luontotyyppiä. Kuvion läpi kulkee huoltotie ja sen yläosassa menee karttatie. Karttatien vieressä kasvavat kissankäpälät (NT) ja kissankäpäliä kasvustot ovat sijainiltaan suojaisia. Samaiselta tie luiskalta löytyy joitakin sinivuokkoja, kevätlinnunhernettä, sormisaraa, lampaannataa ja kieloja. Kielot runsaimpana. Huoltotien reunamia vallitsee runsaana metsäkorte sananjalka, metsäkastikka ja nokkonen. Pääpuulajina kuusi ja seassa muutama koivu. Pensaskerroksessa pihlajaa.



Näkymää kuviolta 4.

Kasviluettelo

Systematiikka Retkeilykasvion (1998) mukaisessa järjestyksessä

Riidenlieko (*Lycopodium annotium*)
Järvikorte (*Equisetum fluviatile*)
Metsäkorte (*Aquisetum sylvaticum*)
Peltokorte (*Equisetum arvense*)
Sananjalka (*Pteridium aquilinum*)
Korpi-imarre (*Phegopteris connectilis*)
Kivikkoalvejuuri (*Dryopteris filix-mas*)
Metsäalvejuuri (*Dryopteris carthusiana*)
Hiirenporras (*Arthyrium filix-femina*)
Metsäimarre (*Gymnocarpium dryopteris*)
Kallioimarre (*Polypodium vulgare*)
Kuusi (*Picea abies*)
Mänty (*Pinus sylvestris*)
Kataja (*Juniperus communis*)
Lumme (*Nymphaea alba*)
Ulpukka (*Nuphar lutea*)
Sinivuokko (*Hepatica nobilis*)
Rönsyleinikki (*Ranunculus repens*)
Keltamo (*Chelidonium majus*)
Peltoemäkki (*Fumaria officinalis*)
Nokkonen (*Urtica dioica*)
Rauduskoivu (*Betula pendula*)
Hieskoivu (*Petula pubescens*)
Tervaleppä (*Alnus glutinosa*)
Harmaaleppä (*Alnus incana*)

Pihatähtimö (*Stellaria media*)
Metsätähtimö (*Stellaria longifolia*)
Rentohaarikko (*Sagina procumbens*)
Peltohatikka (*Spergula arvensis*)
Punasolmukki (*Spergularia rubra*)
Puna-ailakki (*Silene dioica*)
Jauhosavikka (*Chenopodium album*)
Pihatatar (*Polygonum aviculare*)
Ukontatar (*Persicaria lapathifolia*)
Hevonhierakka (*Rumex longifolius*)
Niitysuolaheinä (*Rumex acetosa*)
Metsäorvokki (*Viola riviana*)
Suo-orvokki (*Viola palustris*)
Peltoukonauris (*Erysimum cheiranthoides*)
Lutukka (*Capsella bursa-pastoris*)
Kiiltopaju (*Salix phylicifolia*)
Virpapaju (*Salix aurita*)
Haapa (*Populus tremula*)
Kanerva (*Calluna vulgaris*)
Puolukka (*Vaccinium-vitis idaea*)
Mustikka (*Vaccinium myrtillus*)
Isotalvikki (*Pyrola rotundifolia*)
Nuokkotalvikki (*Orthilia secunda*)
Ranta-alpi (*Lysimachia vulgaris*)
Terttualpi (*Lysimachia thyrsoflora*)
Metsätähti (*Trientalis europaea*)
Lillukka (*Rubus saxatilis*)
Vadelma (*Rubus idaeus*)
Ojakellukka (*Geum rivale*)
Kurjenjalka (*Potentilla palustris*)
Ketohanhikki (*Potentilla anserina*)
Peltohanhikki (*Potentilla norvegica*)
Rätvänä (*Potentilla erecta*)
Mansikka (*Fragaria vesca*)
Poimulehti (*Alchemilla* sp.)
Pihlaja (*Sorbus aucuparia*)
Tuomi (*Prunus padus*)
Hiirenvirna (*Vicia cracca*)
Kevätlinnunherne (*Lathyrus vernus*)
Niitynätkelmä (*Lathyrus pratensis*)
Valkoapila (*Trifolium repens*)
Puna-apila (*Trifolium pratense*)
Rantakukka (*Lythrum salicaria*)
Maitohorsma (*Epilobium angustifolium*)
Amerikanhorsma (*Epilobium adenocaulon*)
Vaalea-amerikanhorsma (*Equisetum ciliatum*)
Vaahtera (*Acer platanoides*)
Käenkaali (*Oxalis acetosella*)
Ruohokanukka (*Cornus suecica*)
Vuohenputki (*Aegopodium podagraria*)

Myrkkyykeiso (*Cicuta virosa*)
Suoputki (*Peucedanum palustre*)
Korpipaatsama (*Rhamnus frangula*)
Rantamatara (*Galium palustre*)
Vanamo (*Linnea borealis*)
Kirjopillike (*Galeopsis speciosa*)
Peltopillike (*Galeopsis bifida*)
Niittyhumala (*Prunella vulgaris*)
Keltakannusruoho (*Linaria vulgaris*)
Rohtotädyke (*Veronica officinalis*)
Metsämitikka (*Melampyrum sylvaticum*)
Kangasmitikka (*Melampyrum pratense*)
Piharatamo (*Plantago major*)
Isovesiherne (*Utricularia vulgaris*)
Harakankello (*Campanula patula*)
Kissankello (*Campanula rotundifolia*)
Kultapiisku (*Solidago virgaurea*)
Savijäkkärä (*Gnaphalium uliginosum*)
Kissankäpälä (*Antennaria dioica*) NT
Ojakärsämö (*Achillea ptarmica*)
Siankärsämö (*Achillea millefolium*)
Peltosaunio (*Tripleurospermum inodorum*)
Päivänkakkara (*Leucanthemum vulgare*)
Pujo (*Artemisia vulgaris*)
Leskenlehti (*Tussilago farfara*)
Tahmavillakko (*Senecio viscosus*)
Piikkiohdake (*Cirsium vulgare*)
Pelto-ohdake (*Cirsium arvense*)
Syysmaitiainen (*Leontodon autumnalis*)
Peltovalvatti (*Sonchus arvensis*)
Voikukka (*Taraxacum* sp.)
Linnunkaali (*Lapsana communis*)
Sarjakeltano (*Hieracium umbellatum*)
Ahokeltano (*Vulgata* sp.)
Sudenmarja (*Paris quadrifolia*)
Kielo (*Convallaria majalis*)
Oravanmarja (*Maianthemum bifolium*) Keltakurjenmiekka (*Iris pseudacorus*)
Ratamosarpio (*Alisma plantago-aquatica*)
Kilpukka (*Hydrocharis morsus-ranae*)
Sahalehti (*Stratiotes aloides*)
Uistivita (*Potamogeton natans*)
Ahvenvita (*Potamogeton perfoliatus*)
Jouhivihvilä (*Juncus filiformis*)
Nurmipiippo (*Luzula frigida*)
Kevätpiippo (*Luzula pilosa*)
Järvikaisla (*Schoenoplectus lacustris*)
Pullosara (*Carex rostrata*)
Sormisara (*Carex digitata*)
Jokapaikansara (*Carex nigra*)
Viiltosara (*Carex acuta*)

Punanata (*Festuca rubra*)
Lampaannata (*Festuca ovina*)
Kylänurmikka (*Poa annua*)
Juolavehnä (*Elymus repens*)
Nurmilauha (*Deschampsia cespitosa*)
Metsälauha (*Deschampsia flexuosa*)
Nurmirölli (*Agrostis capillaris*)
Hietakastikka (*Calamagrostis epigejos*)
Luhtakastikka (*Calamagrostis stricta*)
Metsäkastikka (*Calamagrostis arundinacea*)
Nurmitähkiö (*Phleum pratense*)
Tesda (*Milium effusum*)
Järviruoko (*Phragmites australis*)

Kartoitettavalta alueelta löytyneet puutarhakasvit:

Isomaksaruoho (*Sedum telephium*)
Punaherukka (*Ribes alpinum*)
Lupiini (*Lupinus polyphyllus*)
Valkokarhunköynnös (*Convolvulaceae* ssp. *sepium*)
Lehtosinilähtä (*Polemonium caeruleum*)
Vuorikaunokki (*Centaurea montana*)

Lintuluettelo

Systematiikka Mullarney & Zetterström: Lintuopas Euroopan ja Välimeren linnut 2010
Otava

Harmaahaikara (*Ardea cinerea*)
Laulujoutsen (*Cygnus cygnus*)
Metsähanhi (*Anser fabalis*) VU
Merihanhi (*Anser anser*)
Sinisorsa (*Anas platyrhynchos*)
Nuolihaukka (*Falco subbuteo*)
Kurki (*Grus grus*)
Metsäviklo (*Tringa ochropus*)
Rantasipi (*Actitis hypoleucos*)
Taivaanvuohi (*Gallinago gallinago*) NT
Kalalokki (*Larus canus*)
Harmaalokki (*Larus argentatus*) VU
Sepelkyyhky (*Columba palumbus*)
Käki (*Cuculus canorus*)
Käpytikka (*Dendrocopos major*)
Haarapääsky (*Hirundo rustica*) VU
Västäräkki (*Motacilla alba*) NT
Punarinna (*Erithacus rubecula*)
Laulurastas (*Turdus philomelos*)
Punakylkirastas (*Turdus iliacus*)
Räkättirastas (*Turdus pilaris*)
Mustarastas (*Turdus merula*)

Hernekerttu (*Sylvia curruca*)
Ruokokerttunen (*Acrocephalus schoenobaenus*) NT
Tiltalti (*Phylloscopus collybita*)
Hippiäinen (*Regulus regulus*)
Kirjosieppo (*Ficedula hypoleuca*)
Talitiainen (*Parus major*)
Kuusitiainen (*Parus ater*)
Sinitäinen (*Parus caeruleus*)
Korppi (*Corvus corax*)
Pikkuvarpunen (*Passer montanus*)
Peippo (*Fringilla coelebs*)
Hemppo (*Carduelis cannabina*)
Viherpeippo (*Carduelis chloris*) EN
Vihervarpunen (*Carduelis spinus*)
Punatulkku (*Pyrrhula pyrrhula*)

Kaava-alueelta ei löytynyt LS-lain tarkoittamia luontotyyppejä/kohteita eikä vesilain tarkoittamia kohteita. Kohteelta löytyneen sahalehden elintilan varmistamiseksi vesialueella voisi järviruon leviämistä seurata. Kuvion 3 rannan läheisyydessä suositellaan säilytettäväksi alueella kasvavat ikimännyt. Vieraslajina kohteessa esiintyvä lupiini tulee poistaa.



Itäosan metsäaluetta



Itäosan rantaa



Itäosan rantaa



Näkymä itäiselle ranta-alueelle



Keäinen kuva pihapiirin ranta-alueelta

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen länsiosassa on ilmeisesti 1900-luvun alkupuolella rakentunut asuinrakennus pihapiiriin kuuluvine rakennuksineen. Rakennuksen rakennusvuodesta

ei ole tietoa. Vuoden 1925 kartoissa kyseinen paikka on osoitettu asutuksi. Kun kiinteistön nykyiset omistajat hankkivat kiinteistön oli asuinrakennus hirsipintainen. Rakennukseen tehtiin rimalaudoitus rakennusasiantuntijan opastuksella. Asuinrakennuksella ja pihapiirillä on kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaava-alueen itäosassa oleva lomarakennuspaikka on rakentumassa. Sille on haettu lupa saunan rakentamiseen. Lähiympäristössä on kaksi loma-asuntoa ja yksi omakotitalo, joita ei ole havaittavissa maastonmuodoista ja kasvillisuudesta johtuen. Pihapiirin rakennukset ovat muuttuneet alkuperäisestä asustaan, jolloin kulttuuriympäristöä säilyttävä /s merkintä riittää turvaamaan kiinteistön rakennushistorialliset arvot.



Asuinrakennuksen pihapiiri



Asuinrakennus 1900 luvun alkupuolelta





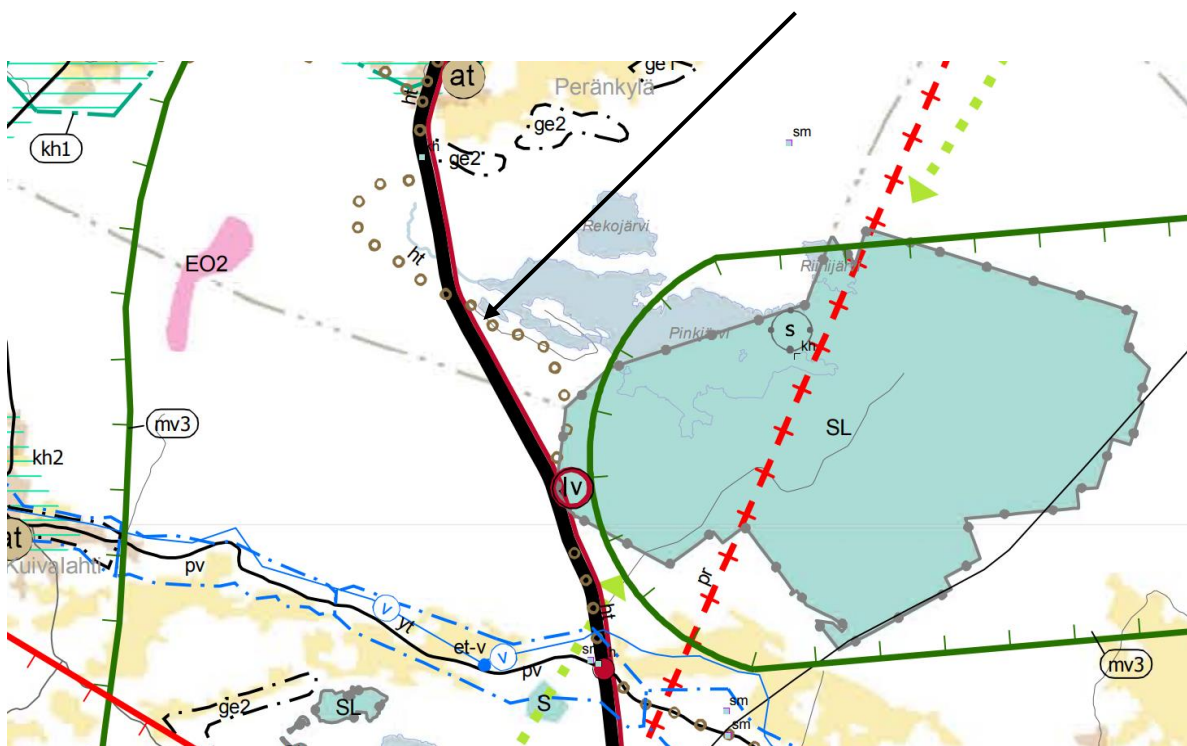
Suulirakennus, joka on pääosin matkailukäytössä.



Pihapiirin laituri

3.1.4. Maanomistus

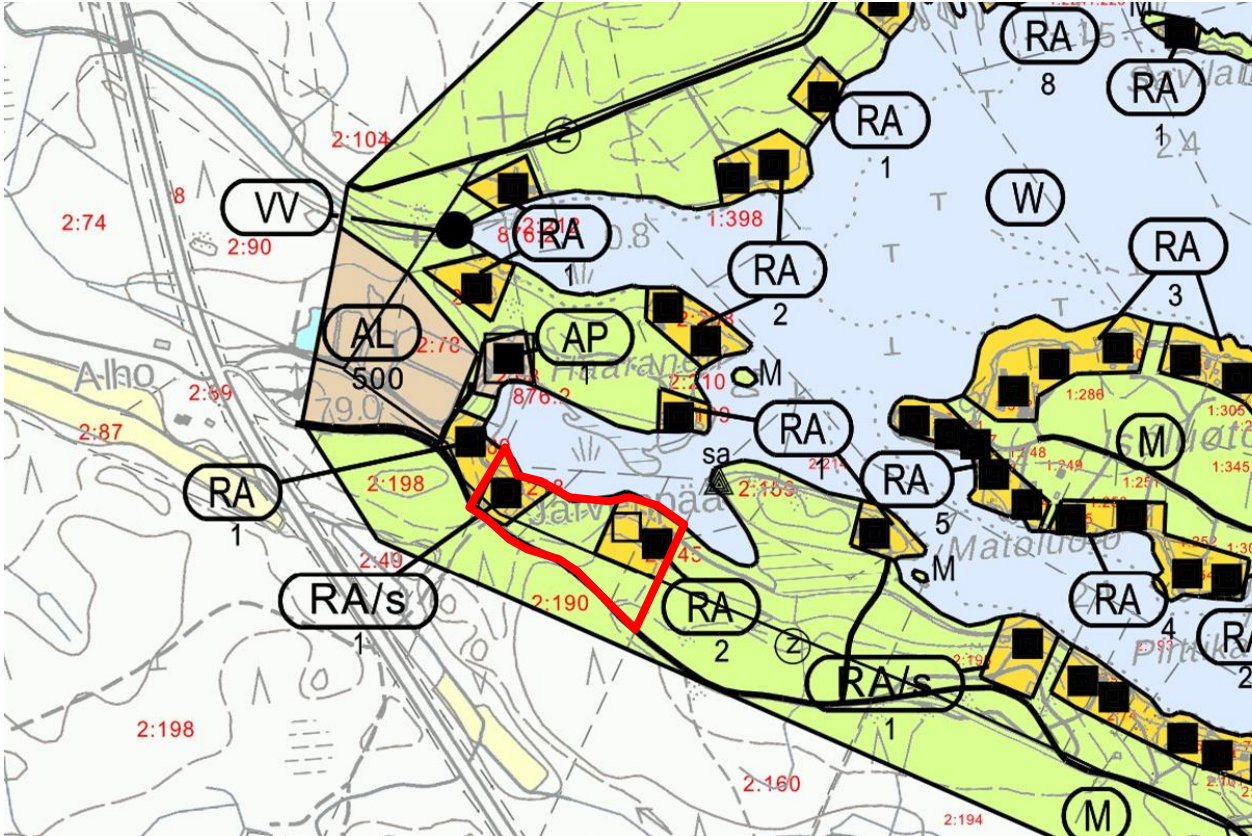
Kaava-alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.



Yleiskaava

Luvia ranta-alueiden osayleiskaava

Hyväksytty 4.2.2004



Poistuva kaava

Rantaosayleiskaavassa kaava-alueelle on vanha asuinrakennus osoitettu RA/s merkinnällä. Kaava-alueen itäosaan on osoitettu yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka RA merkinnällä. RA merkintöjen välinen alue on osoitettu M merkinnällä maa- ja metsätalousalueeksi.

RA
4

LOMA-ASUNTOALUE

Alue on varattu omantaraisille loma-asunnoille.

Luku merkinnän RA alla osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla ilman yksityiskohtaisempaa kaavaa vähintään 5000 m².

Rakennuspaikan kokonaiskerrosala on enintään 140 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, 2 talusrakennusta ja erillisen saunarakennuksen. Kokonaiskerrosalaan luettavien talusrakennusten kerrosala saa olla yhteensä 20 m² ja saunarakennuksen 20 m².

Kooltaan alle 5000 m²:n suuruisissa saarissa sekä kapeissa, leveimmältä kohdaltaan alle 70 m leveissä saarissa ja niemissä kokonaiskerrosala kullakin rakennuspaikalla on 50 m². Saunan kerrosala saa olla enintään 20 m².

Kooltaan 5000-10 000 m²:n suuruisissa saarissa sekä kapeissa, leveimmältä kohdaltaan 70-80 m leveissä saarissa ja niemissä kokonaiskerrosala kullakin rakennuspaikalla on 70 m². Saunan kerrosala saa olla enintään 20 m².

Asuin- ja talusrakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m etäisyydelle ja saunarakennus vähintään 15 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevaa vaatimusta ei sovelleta kiinteistöön, joka on ennen kaavan saatua lainvoiman maanmittaustoimituksella muodostettu rakennuspaikaksi tai määrä-alaan, joka on pääosin rakennettu.

M

MAA- JA METSÄTALOUSALUE

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joilla sallitaan alueen pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä sallitaan asuinrakentaminen, joka ei muodosta maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Asutusta ei saa sijoittaa 200 m lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa.

/S

KULTTUURIHISTORIALLISTESTI ARVOKAS ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Rakennuksissa tai rakennelmissa suoritettavien korjaus- ja muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksien tai rakennelmien kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Ennen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

NYKYINEN RAKENNUSKANTA

- Loma-asunto
- ▲ Rantasauna
- Tilan talouskeskus tai ympärivuotinen asuinrakennus
- ◆ Teollisten toimintojen rakennus
- ▼ Muu rakennus

UUSI RAKENNUSKANTA

- Ympärivuotinen asuinrakennus
- Loma-asunto
- △ Rantasauna

ASUINPIENTALOJEN ALUE

Alue on varattu ympärivuotiseen pientaloasutukseen.

Luku merkinnän AP alla osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 7000 m².

Rakennuspaikan kokonaiskerrosala on enintään 245 m².

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 160 m², talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 60 m² ja enintään 25 k-m² suuruisen saunarakennuksen.

Kooltaan alle 5000 m²:n suuruisissa saarissa sekä kapeissa, leveimältä kohdaltaan alle 70 m leveissä saarissa ja niemissä kokonaiskerrosala kullakin rakennuspaikalla on 100 m². Saunan kerrosala saa olla enintään 20 m².

Kooltaan 5000-10 000 m²:n suuruisissa saarissa sekä kapeissa, leveimältä kohdaltaan 70-80 m leveissä saarissa ja niemissä kokonaiskerrosala kullakin rakennuspaikalla on 120 m². Saunan kerrosala saa olla enintään 20 m².

Asuin- ja talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 50 m etäisyydelle ja saunarakennus vähintään 15 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevaa vaatimusta ei sovelleta kiinteistöön, joka on ennen kaavan saatua lainvoiman maanmittaustoimituksella muodostettu rakennuspaikaksi tai määrä-alaan, joka on pääosin rakennettu.

Alueella ei ole asemakaavaa

4. YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Yleiskaavan suunnittelun tarve ja kaavan vaiheet

Kaava-alueella sijaitsee vuonna 1900 valmistunut vanha asuinrakennus ja sen pihapiirissä olevia rakennuksia. Kaavamuutosalueen omistajat ovat hankkineet kiinteistöt ja muuttaneet asumaan vanhaan asuinrakennukseen. Kiinteistön omistajat totesivat paikan tarjoavan hyvät mahdollisuudet hyvinvointi- ja luontomatkailupalvelujen tarjoamiseen. Paikalle perustettu EURHOiA yritys on jo tarjonnut palveluita yrityksille ja yksityisille henkilöille. Hyvinvointipalvelujen kehittäminen edellyttää pienimuotoisten majoitustilojen toteuttamista kiinteistölle. Asuinkiinteistö on nyt osoitettu osayleiskaavassa loma-asuntoalueeksi, mikä ei vastaa kiinteistön omistajien tavoitteisiin kiinteistön toiminnan kehittämiseksi. Vanhalla asuinkiinteistöllä on jo nykyisellään asuinrakennus, sauna ja suuli joiden yhteen laskettu pinta-ala on noin 250m². Hyvinvointi- ja luontomatkailupalveluita tarjoavan yrityksen toiminnan kehittämiseen tarvitaan laajempaa pihapiiriä ja pienimuotoista majoitustilaa.

Maanomistaja teki 2024 aloitteen kaavan muuttamiseksi ja kunta totesi muutoksen mahdolliseksi ja tarpeelliseksi.

Suunnittelun käynnistäminen ja kaavan vaiheet

Kaavoittaja teki alueella katselmuksen 7.4.2024

Kunnanhallitus teki päätöksen kaavan muuttamiseksi.

Suunnittelu ja varsinainen yleiskaavatyö käynnistyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella, joka oli nähtävillä 19.6 – 3.7.2024

Kaavaluonnos oli nähtävillä samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 19.6 – 3.7.2024.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot ELY-keskukselta, Satakunnan museolta ja Satakuntaliitolta. Lausunnoista ja vastineista on laadittu erillinen raportti.

Lausuntojen perusteella kaavaan on tehty seuraavat muutokset:

- *Matkailupalvelujen kaavamääräystä on muutettu siten, että se edellyttää alueen säilyttämisen luonnontilaisena. Kaavamääräykseen on lisätty rakentamisen etäisyydet rantaviivasta ja asumisen mahdollistamisen yhdessä asuinrakennuksessa.*
- *Kaava-aluetta on laajennettu kaavoitusteknisistä syistä kattamaan myös toinen loma-asuntoalueen rakennuspaikoista.*
- *Kaavaselistukseen on lisätty tietoja vanhasta asuinrakennuksesta*
- *Kaavaselistukseen on täydennetty vaikutusten arviointia.*

Yleiskaavamuutos oli nähtävillä ehdotuksena 4.9 – 3.10.2024

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot ELY-keskukselta, Satakunnan museolta ja Satakuntaliitolta. Lausunnoista ja vastineista on laadittu erillinen raportti.

Lausuntojen perusteella kaavaan on tehty seuraavat muutokset:

- *Matkailupalvelujen kaavamääräystä on tarkennettu ranta-alueen luonnon säilyttämisen osalta.*
- *RM-1 kaavamerkintä on korjattu kaavakartalle.*
- *Maininta valtatie aiheuttamasta meluhaitasta on lisätty kaavaselistukseen.*

Kunnanhallitus esittää valtuustolle kaavan hyväksymistä 19.11.2024 § 195

Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 9.12.2024 § 69

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1. Osalliset

Kiinteistön omistajat, naapurikiinteistöt ja viranomaiset.

4.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavoituksen alkamisesta kuulutetaan Satakunnan Viikko lehdessä ja kunnan nettisivuilla. Minkä lisäksi naapurikiinteistöjen omistajia informoidaan kirjeitse.

Kaavoituksen alkamisesta on kuulutettu lehti-ilmoituksella ja naapurikiinteistöjä on informoitu kirjeitse.

Kaava on nähtävillä luonnoksena 19.6 – 3.7.2024, josta kuulutetaan lehti-ilmoituksella.

Kaava on nähtävänä ehdotuksena 4.9 – 3.10.2024, josta kuulutetaan lehti-ilmoituksella.

Kun kaava saa lainvoiman kuulutetaan siitä lehti-ilmoituksella.

Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään lausunnot ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta ja Satakunnan museolta.

4.3. Yleiskaavamuutoksenlähtökohdat ja tavoitteet

Lähtökohdat ja perustelut kaavamuutokselle

Kiinteistöllä Järvenpää sijaitsee vanha asuinrakennus pihapiireineen, joka soveltuu hyvin asumiseen ja hyvinvointi- ja luontomatkailun tarpeisiin. Kiinteistöllä harjoitetaan jo nykyisellään hyvinvointiin ja luontomatkailuun keskittyvää yritystoimintaa, jonka palvelujen kysyntä on ollut kasvussa. Toiminnan kehittäminen edellyttää laajempaa aluetta mitä nykyisessä kaavassa on osoitettu loma-asumiseen. Toiminnan osalta on tarvetta myös pienimuotoisten yöpymistilojen toteuttamiseen. Asuinrakennuksen pihapiirissä olevien rakennusten pinta-ala on nyt noin 250m². Hyvinvointi- ja matkailutoiminnan kehittämiseen tarvittaisiin lisämahdollisuus 120 k-m² rakentamiselle.

Hankkeella mahdollistetaan elinkeinotoiminnan kehittäminen ja elävöitetään Pinkjärven palveluita myös lähialueen asukkaille ja loma-asukkaille. Maakunnan strategiana on luontomatkailun kehittäminen, jota tämä hanke tukee. 1900 luvulla rakentuneen asuinrakennuksen hyödyntämistä matkailutoimintaan voidaan pitää ekologisesti hyvänä ratkaisuna. Alueella jonne matkailutoiminta laajenee ei ole huomioitavia luontoarvoja, ja alue tulee myös jatkossa säilymään metsäisenä.

Tavoitteet

Osayleiskaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa kiinteistö Järvenpää ja osa kiinteistöstä Sammalmäki matkailupalvelujen alueeksi. Tämä mahdollistaa matkailupalveluiden pienimuotoisen kehittämisen. Kiinteistölle Sammalmäki kaavassa osoitettu lomarakennuspaikka osoitetaan kaavamääräyksen edellyttämän pinta-alavaatimuksen (5000m²) suuruisena.

4.5. Yleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavasta ei laadittu vaihtoehtoja.

5.YLEISKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Kaavan rakennusoikeus

Kaavamuutoksella RM-1 alueelle osoitettu rakennusoikeus on 370 k-m². Lomarakennuspaikan rakennusoikeus pysyy alkuperäisen kaavan mukaisena 140 k-m².

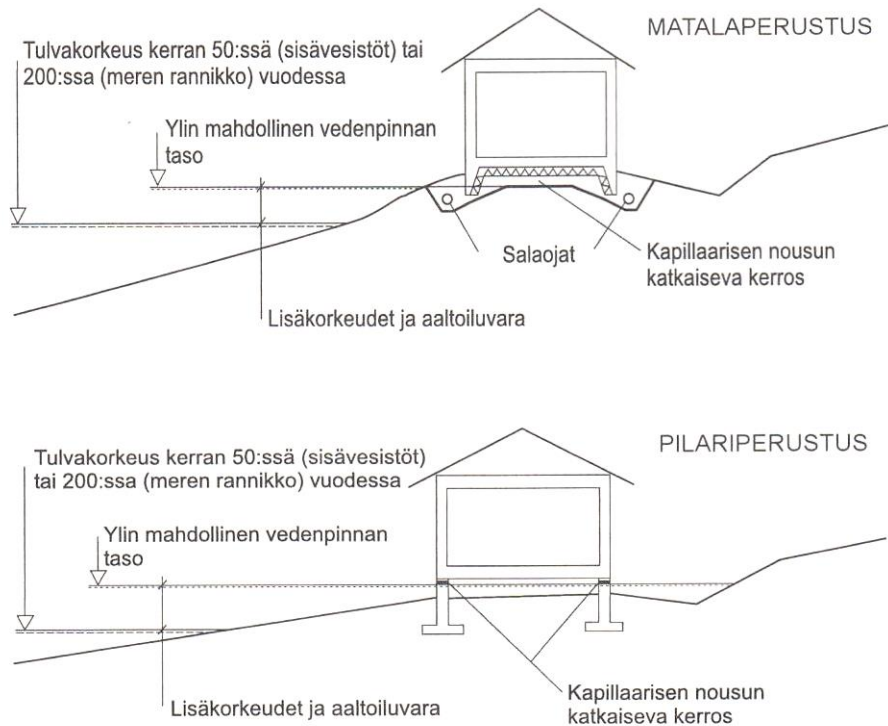
5.1.2. Palvelut

Kaava-alue sijaitsee 12km etäisyydellä Eurajoen keskustasta.

5.1.3. Tulvansuojelun asettamat vaatimukset

Rakennuspaikan tulvariskiä on tutkittu ja todettu että alueelle voidaan osoittaa rakentamista. Pinkjärven vedenpinnan korkeus on 29.3m merenpinnasta. Rakennusvalvonta antaa rakennusluvan yhteydessä alimman rakentamiskorkeuden.

Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden määrittely



Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

5.2. Aluevaraukset

Kaavan aluevaraukset noudattelevat järven rannan rajauksen osalta alkuperäisen kaavan rajausta, joka on pieneltä osin vesialueella.

Kaavakartta ja määräykset kaavaselostuksen lopussa.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön

Kaavamuutoksella ei lisätä rakennuspaikkoja. Kaava mahdollistaa rakentamisen lisäämisen pienessä määrin kiinteistön metsäisellä alueella. Kaavamääräyksellä edellytetään luonnonympäristön säilyttäminen, jolloin kiinteistölle rakennettavat pienet majoitusrakennukset eivät näy ympäristöön. Matkailualueen laajentaminen mahdollistaa vanhan pihapiirin arvojen säilymisen. Lähiympäristössä ei ole huomioitavia rakennetun ympäristön arvoja lukuun ottamatta kaava-alueella olevaa vanhaa pihapiiriä. Kaavamuutoksella ei ole haitallista vaikutusta rakennettuun ympäristöön. Matkailutoimintojen alueen laajentaminen mahdollistaa arvokkaan pihapiirin rakennetun ympäristön arvojen säilymisen.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueelle tehdyissä katselmuksissa ei alueelta ole löytynyt LS-lain tarkoittamia luontotyyppejä/kohteita eikä vesilain tarkoittamia kohteita. Alkuperäisen kaavan M-alueelle laajentuva matkailutoiminta hyödyntää nimenomaan alkuperäistä luonnonympäristöä, ja alueella tapahtuvat muutokset ovat vähäisiä. Kaavamuutoksella ei nähdä olevan huomioitavaa vaikutusta luonnonympäristöön.

5.3.3. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Koska kiinteistöllä asutaan jo nykyisellään ei muutoksella ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutoksella ei ole haitallista vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

5.3.4. Vaikutukset ihmiseen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan kiinteistön omistajien elinkeinotoiminnan kehittäminen. Hyvinvointi- ja luontomatkailupalvelujen tarjontaa voidaan pitää lähialueen asukkaiden, loma-asukkaiden, matkailijoiden ja palveluita käyttävien yritysten kannalta positiivisena asiana. Hankkeen vaikutusta ihmisiin voidaan pitää positiivisena.

5.3.5. Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutoksella ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamääräys edellyttää luonnonympäristön säilyttämistä luonnontilaisena päärakennuksen pihapiirin ulkopuolella ja edellyttää rakentamiselle samoja etäisyyksiä kuin loma-asuntoalueen määräys. Näillä muutoksilla kaavamuutoksen vaikutukset rantaluontoon ja vesistön suuntaan jäävät hyvin vähäisiksi. Kaavamuutoksella myönnettävällä lisärakentamisella ei nähdä olevan huomioitavia vaikutuksia maisemaan.

5.4. Ympäristön häiriötekijät

Läheinen valtatie 8 aiheuttaa lievää häiriötä kaava-alueelle.

5.6. Kaavamerkinnot ja määräykset liitteenä

6. YLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Kiinteistön omistajat toteuttavat kaavan.

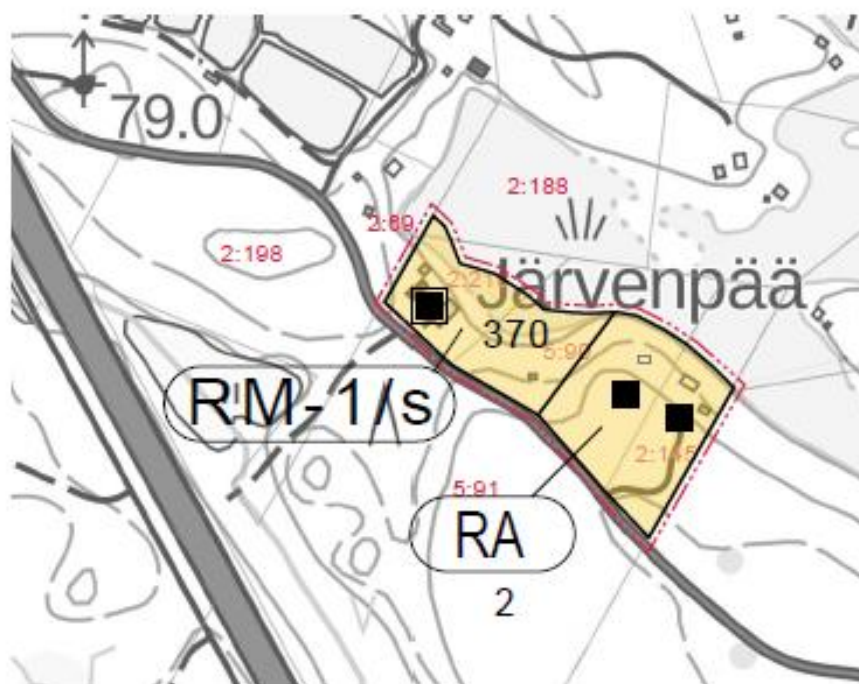
Kankaanpäässä 8.11.2024



Ilmari Mattila
Arkkitehti

Liitteet

Kaavakartta määräyksineen
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



RM-1

MATKAILUPALVELUJEN ALUE

Alue on varattu lomakylä ja matkailua palvelevaa majoittamista, ravitsemuspalvelua ja virkistystoimintaa varten.

Luku merkinnän RM alla osoittaa alueen rakennusolkeuden kerrosnelömetreinä.

Alueen toteuttaminen edellyttää yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja ranta-asemakaavan laatimista lukuunottamatta vähäistä täydennysrakentamista jo käytössä olevilla matkailupalvelujen alueilla.

Ranta-alue tulee säilyttää luonnontilaisena lukuunottamatta päärakennuksen pihapiiriä ja muille rakennuksille johtavia kulkuväyliä.

Alueella saa olla yksi ympärivuotisessa asuinkäytössä oleva rakennus.

Aluetta ei saa lohkoa erillisiksi kiinteistöiksi.

Asuin- ja talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 30m etäisyydelle ja saunarakennus vähintään 15m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

/s

KULTTUURIHISTORIALLISTESTI ARVOKAS ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Rakennuksissa tai rakennelmissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksien tai rakennelmien kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy.

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Ennen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

RA
4

LOMA-ASUNTOALUE

Alue on varattu omarantaisille loma-asunnoille.

Luku merkinnän RA alla osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla ilman yksityiskohtaisempaa kaavaa vähintään 5000 m².

Rakennuspaikan kokonaiskerrosala on enintään 140 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, 2 talousrakennusta ja erillisen saunarakennuksen. Kokonaiskerrosalaan luettavien talousrakennusten kerrosala saa olla yhteensä 20 m² ja saunarakennuksen 20 m².

Kooltaan alle 5000 m²:n suuruisissa saarissa sekä kapeissa, leveimmältä kohdaltaan alle 70 m leveissä saarissa ja niemissä kokonaiskerrosala kullakin rakennuspaikalla on 50 m². Saunan kerrosala saa olla enintään 20 m².

Kooltaan 5000-10 000 m²:n suuruisissa saarissa sekä kapeissa, leveimmältä kohdaltaan 70-80 m leveissä saarissa ja niemissä kokonaiskerrosala kullakin rakennuspaikalla on 70 m². Saunan kerrosala saa olla enintään 20 m².

Asuin- ja talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m etäisyydelle ja saunarakennus vähintään 15 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevaa vaatimusta ei sovelleta kiinteistöön, joka on ennen kaavan saatua lainvoiman maanmittaustoimituksella muodostettu rakennuspaikaksi tai määrä-alaan, joka on pääosin rakennettu.

NYKYINEN RAKENNUSKANTA

- Loma-asunto
- ▲ Rantasauna
- Tilan talouskeskus tai ympärivuotinen asuinrakennus
- ◆ Teollisten toimintojen rakennus
- ▼ Muu rakennus

UUSI RAKENNUSKANTA

- Ympärivuotinen asuinrakennus
- Loma-asunto
- △ Rantasauna

----- Kaava-alueen raja

MUITA MÄÄRÄYKSIÄ:

Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää maankäyttö- ja rakennuslain 72 § 1 momentissa tarkoitettulla tavalla ranta-alueella rakennusluvan myöntämisen perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen seuraavilla yleiskaavan osilla: AP, AM, AM-1, AM-2, RA, RA-1, RA-2 ja RM -alueet.

V, VL, VR, VV, LV, LV-1, LV-2, LV-3, S, SL, MU, MY-1 ja MY-2 -alueilla sekä M-alueiden rantavyöhykkeellä 200 m syvyydellä rantaviivasta on mitoituksellinen rakennusoikeus tutkittu kiinteistö- ja maanomistaja-kohtaisesti ja käyttämätön rakennusoikeus siirretty AP, AM, AM-1, AM-2, AL, RA, RA-1, RA-2, RA-3 ja RM -alueille. Mikäli rakennusoikeutta ei ole kaavassa voitu sijoittaa, on rakennusoikeus merkitty korvattavana rakennusoikeutena kiinteistölle.

Yleiskaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueilla, mutta se on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa ranta-asemakaavaa (MRL 42 § 1 mom.).

Metsälaki on voimassa AP, AM, AM-1, AM-2, AL, RA, RA-1, RA-2, RM, LV, LV-1, LV-2, LV-3 ja LV-4 -alueilla kunnes alueet on otettu kaavan mukaiseen käyttöön.

Loma-asunnoissa, asuinrakennuksissa tai asumiseen liittyvissä talousrakennuksissa tulee ensisijaisesti käyttää kuiva-, komposti- tai näitä vastaavia käymälöitä. Vesikäymälät ovat kiellettyjä alueilla, joihin ei ole tieyhteyttä. Pesuvedet tulee imeyttää maaperään vähintään 15 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Maaperän imeytyspaikalla on oltava riittävän hyvin vettä läpäisevää. Kuivakäymälöissä on varmistettava jätteiden poiskuljetus tai kompostointi asianmukaisella tavalla. Mikäli käytetään vesikäymälää, tulee jätevedet johtaa tiiviiseen umpisäiliöön ja kuljettaa ne käsiteltäväksi joko kunnan jätevedenpuhdistamoon tai muuhun vastaavaan laitokseen tai käsitellä ne viranomaisen hyväksymällä tavalla. Pesuvedet tulee tässäkin tapauksessa imeyttää maahan edellä esitetyllä tavalla.

RM -alueilla vesihuolto hoidetaan riittävän yksityiskohtaisten vesihuoltosuunnitelmien pohjalta aluekohtaisesti. Jätevesiä ei saa laskea vesistöön eikä puhdistamattomana maaperään, vaan ne tulee puhdistaa tai johtaa tyhjennettävään umpisäiliöön.

Maa- ja metsätalouden tuotanto- ja talousrakennuksissa tulee kaikki jätevedet kerätä umpisäiliöihin. Lietteen jatkokäsittely tulee hoitaa viranomaisen hyväksymällä tavalla. Mikäli liete levitetään pelloille on varmistettava lietteen imeytyminen maahan siten, ettei suoria valumia vesistöön tapahdu.

Tämän yleiskaavan määräyksiä rakennuspaikan vähimmäiskoosta ei sovelleta kiinteistöön, joka on ennen kaavan saatua lainvoiman maanmittaus-toimituksessa muodostettu rakennuspaikaksi tai määräalaa, joka on pääosin rakennettu.

Tämän yleiskaavan määräyksiä rakennuspaikan kerrosalasta ei sovelleta rakennuksiin, jotka on ennen kaavan saatua lainvoiman asianmukaisella luvalla rakennettu.



EURAJOEN KUNTA

Luvian ranta-alueiden osayleiskaavan muutos Pinkjärvi

Koskee osaa kiinteistöistä: Järvenpää 442-408-2-218,
Sammalmäki 51-407-5-90 ja Louhiranta 442-408-2-145

MK 1:5000

KAAVA N:O

8.11.2024

Pohjakartta peruskartta

Rantaosayleiskaava luonnos nähtävillä
19.6 - 3.7.2024

Rantaosayleiskaavaehdotus nähtävillä
4.9 - 3.10.2024

KAAVAN LAATIJA
Kaavoitus- ja Arkkitehtipalvelu
Mattila Oy



Ilmari Mattila

puh. 044-0839811

Kunnanhallitus
19.11.2024 § 195

Kunnanvaltuusto
9.12.2024 § 69