

Eurajoen kunta, Köyryn - Ketunpesän alueen asemakaava

Luonnosvaiheen kuuleminen, 4.1.-2.2.2016

		Lausunto / Miellipide:		Kaavanlaatijan vastine-ehdotus 22.4.2016, tark. 10.10.2017:
L1	2.9.2015 ELY-keskus	AO-kortteleissa 521, 522 ja 513 tulee huomioida voimalinja ja MRL 54§ vaatimukset.		MRL:n mukaan asuinpaikan tulee olla turvallinen ja terveellinen, mutta toisaalta asemakaava ratkaisulla ei tule aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Ehdotuksen voimalinjan johtoalue (EV-suojaviheralue) on STUK:n lausunnon mukaisesti riittävä, joten pysyväle oleskelulle tarkoitetut alueet sekä vastaavasti rakentamiselle tarkoitetut osa-alueet on osoitettu AO-alueilla.
		501 korttelissa katkeaa jokirannan suuntainen VL-alue. /s-määräystä tulisi täydentää koskemaan myös uudisrakentamista.		VL-alue olisi teoriassa selkeämpi näyttää yhtenäisenä, kuten joen pohjoispuolella on, mutta jo rakentuneen 2:233 kiinteistön vuoksi vaikeaa, myös 2:342 on käytännössä puutarhaa. Kaavassa esitetyt jokirannan virkistätymismahdollisuudet ovat riittävät ja niille on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka nivoo keskustajaman reitistön hyvin yhteen. /S-määräystä täydennetään ja alueen uudisrakentamista ohjaamaan laaditaan erillinen rakentamistapaohje.
		Alimmat rakentamiskorkeudet (N60 +8,5m) huomioitava ja hulevesien hallinnan suunnitelma laatia. Sortumavaara tulee tutkia tarvittaessa.		Alimmat rakentamiskorkeudet on huomioitu rakennusalueen rajoin (käyrä 9), eikä uutta rakentamista osoiteta mahdollisille sortuma-alueille. Hulevesiselvitys on valmistunut (Liite 3), ja ehdotuksen VL-alueilla on riittävästi tilaa hulevesien hallintaan.
		Katuverkkoa voisi jäsentää jo kaavoitusvaiheessa. Korttelin 523 osalle tulee uudisrakentamista ja se on lisättävä kortteleihin liittymänuoli poistaa. Katuliittymiin riittävät nä-alueet.		Katuverkkoa jäsennettiin osoittamalla ehdotukseen pp/t-katu-osuuksia. ELY-keskuksen liikennealueen ja kunnan teknisenkeskuksen kanssa on erikseen keskusteltu LT-alueen rajauksesta. Kevyen liikenteen väylä on suunniteltu Sydänmaantien pohjoispuolelle, eikä asemakaavaan kiinteistörajaa ole tarpeellista muuttaa. Itäisempi liittymänuoli poistettiin ja esitettiin ajo-osa-alueena Haapastentietä. Katuliittymien näkemäalueet ovat riittävät rakennusalan rajauksin.
L2	27.8.2015 Satakunnan Museo	Suojelukohteiden osalta ei huomautettavaa. /s-määräystä tulee täydentää koskemaan uudisrakentamista ja se on lisättävä kortteleihin 502 ja 503. Tuulensuun sr-merkinnän toteutuminen arveluttaa. Niemenrannan ja Jokiniemen talousrakennuksien suojelu?		Asemakaavan uudisrakentamista ohjaamaan laaditaan erillinen rakentamistapaohje sekä lisätään /s-määräys myös kortteleihin 502 ja 503. Sr-merkinnät on toteutettavissa AO-alueella STUK:n lausunnon myötä.
M1	2.2.2016 Lempinen, Martti ja Pirjo	Köyryntien ja Tohkantien välinen Ketunpesäntie pyörätieksi, jolla tonteille ajo sallittu. Eurajokeen rajoittuva tontimme osa ei tule olla VL-aluetta.		Miellipide Ketunpesäntien länsiosan osoittamisesta pp/t (Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu) on kannatettava ja esitetty ehdotuksessa. Kiinteistön Ketunpesäntien pohjoispuolinen osa Eurajokeen asti on yleiskaavassa osoitettu VL-alueena, ehdotukseen osoitetaan kiinteistölle yksi rakennuspaikka AO/s-alueena, jotta yleiskaavan toteutumista ei estetä.
M2	27.1.2016 Virtanen, Tommi	Luonnoksen vesihuoltolinjat vanhentunut. Idän puolinen kiinteistörajassa virhe. Ketunpesäntien länsipään osoittaminen kevyen liikenteen väyläksi joko vain sillan osalta tai Köyryntielle asti.		Vesihuoltolinjat sekä mahdollisesti muuttuneet kiinteistörajat tarkistetaan kunnasta nähtävillä asetettavaan ehdotukseen. Ketunpesäntien osalta ks. vastine M1.
M3	1.2.2016 Laaksonen, Jouni ja Hannele	Kiinteistön 2:333 osalta rakennusalueen raja tulisi ulottaa koskemaan jo rakennettuja (vapaa-ajan asunto, uima-allas, puuhuone ja käymälä). Kannatamme Virtasen (M2) ehdotusta muuttaa länsiosa Ketunpesäntiestä kevyenliikenteen väyläksi.		Yleiskaavassa on jokirannassa viheryhteystarve-merkintä ja yleiskaava ohjaa asemakaavaa, toisin sanoen asemakaava ei voi olla yleiskaavan vastainen. Asemakaavan jokirannan yhtenäisen käsittelyn vuoksi ja myös ELY:n lausunnon perusteella tulisi korttelissa 501 jokiranta osoittaa VL-alueena kuten vastarannalla on. Kuitenkin koska kiinteistöllä on jo rakenteita jokitörmän rannanpuolella, kaavassa alue osoitetaan AO-kortteliin kuuluvaksi, joskin istutettavaksi tai luonnontilaisena säilytettäväksi alueeksi, jotta yleiskaavan viheryhteys toteutuu. Ketunpesäntien osalta ks. vastine M1.
M4	31.1.2016 Raitanen, Marko ja Tapala, Eveliina	Rantaperentien pohjoisemmaksi perhepäivähoidon turvallisuuden vuoksi. AO-alueen määräyksen tulisi sallia toimitilarakentaminen.		Rantaperentien katualueen ja korttelin 506 väliin ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa puistokaistaletta, sillä sen vuoksi korttelista 505 tulisi poistaa osoitettu uusi rakennuspaikka. Ajouradan ja miellipiteenesittäjän tontin rajan väliin jää turvallisuuden kannalta riittävästi etäisyyttä ja katusuunnitelmassa kevyenliikenteen väylä voidaan sijoittaa ajouradan etelä puolelle. Ehdotukseen on esitetty AL-merkintää korttelin 506 kahdelle läntisimmälle tontille.

M5	21.1.2016 ja 1.2.2016 Kahala, Olli ja Lea	Laatimisvaiheen aineistot verkossa ja paperisina eivät olleet yhteneväiset. Rantapereentien ja Köyryntien risteys valtaisa, jättäen alleen kunnallisteknisiä laitteita ja verkkoa. Alueen kunnallistekniikka tulee kalliiksi. Katuverkon ei pidä olla läpiajettavissa vaan päättyviä teitä. Rantapereentien turvallisuuden vuoksi hidasteita. Korvaus kiinteistön (14,6%) osoittamisesta katualueeksi / tonttina. Köyryntie 35 mutka/puusto säilytettävä, mutta voi aiheuttaa enenevästi vaaratilanteita. Riski kiinteistöliittymän kaapelien ja hulevesiputken rikkoutumiseen. Näkö- ja melusteet risteysalueelle. Kiinteistön arvo alenee, maalaisidylli ja maisema pilaantuu. Köyryntien-Veteraaninpolku päättyväksi tieksi ja pienemmäksi. Risteysalueelle Rantapereentien Köyryntie ja Veteraaninpolku T-risteyksinä (karttaliite). 509-korttelin ei lähelle Juvajokea, jonka varsi virkistyskäyttöön. Ketunpesäntieltä uuden alueen yhteys Lapintielle (Juvantie ei sovellu pääreitiksi).	Asemakaavan katualueen varaus pitää sisällään kaikki katua ja sen kunnossapitoa varten tarvittavat osat (ajoradan, pientareet, kevyen liikenteen väylän, valaisimet, auraustilan, ojat, liikennemerkki jne.). Pääsääntöisesti kunnallistekniikan verkosto ja esim. muuntamot pyritään sijoittamaan katualueelle huollon ja kunnossapidon vuoksi. Sen vuoksi risteysalue näyttää "valtaisana". Katusuunnitelmassa Köyryntien, Rantapereentien ja Veteraaninpolun risteys alue voidaan varmasti suunnitella juuri kahtena T-risteyksenä. Asemakaavalla sen mahdollistamiseksi tulee varata riittävä alue. Ehdotukseen on Veteraaninpolun uutta katualuetta siirretty luonnoksesta hieman enemmän itään. Kiinteistön kohdalla koilliskulmauksen rajausta seuraa nykyisen ajoradan reunaa, eikä siten leikkaa nykyisestä piha-alueesta. Nykyinen ajorata on mielipiteen mukaisesti ehdotuksessa osoitettu kevyen liikenteen väylänä (pp) siten ettei mielipiteessä mainittu maisemaan sopiva tienvarsikallio katajineen vaaranna. Korttelin 509 ja Juvajoen väliin on kaavassa juuri esitetty VL-alueita sekä ulkoilupolku, jotta jokirannan virkistäytyminen mahdollistuisi. Katuverkkoa jäsennettiin ehdotusvaiheeseen osoittamalla pp/t-katuja, jotta turhaa läpiajoa voidaan hallita paremmin. Ketunpesäntien ja Lapinjoantien yhdistämisen taloudellinen kannattavuus tarvitsisi huomattavasti suurempaa rakennuskantaa.
M6	2.2.2016 Seppänen, Seppo	Veteraaninpolun pohjoisosan linjaaminen (karttaliite 2 vaihtoehtoa), jotta saavutetaan virkistys, kevyenliikenteen turvallisuuden ja maisema-arvojen kannalta mielekäs ratkaisu.	Katuverkkoa jäsennettiin ehdotusvaiheeseen osoittamalla pp/t-katuja, jotta turhaa läpiajoa voidaan hallita paremmin. Mielipiteessä esitetty VE1 nykyisen Veteraaninpolun jäämisestä kevyelle liikenteelle on osoitettu ehdotuksessa korttekin 506 osalta ja varsinaisen katualue idemmäksi.
M7	27.1.2016 Kiinteistö 2:544 Rantamaa	Kaavoitus rikkoo maaomistajien tasapuolista kohtelua naapurustoon verrattaessa. Po. 60% AP-alueita, sijainnin ja infran investointien vuoksi. Kaavaluonnos valmisteltava uudelleen ja lisättävä kiinteistölle pientalotontteja.	Kaavatyössä on maanomistajia kohdeltu tasapuolisesti. Rantamaa on yksi kaava-alueen harvoista yksityisen omistamista kiinteistöistä, jolla on rakentamiseen sopivaa pinta-alaa enemmän kuin yhden tai kahden rakennuspaikan verran. Kiinteistölle on osoitettu viisi pientalotonttia sekä kuja eikä kunnan ole ollut tarkoituksena periä edes maankäyttömaksua. Eurajoen Keskustan osayleiskaavan erityisiin tavoitteisiin virkistys- ja viheralueiden osalta on kuulunut lähiliikunnan tukeminen järjestämällä riittävästi viheryhteyksiä ja ulkoilureittejä metsiin ja joen varsille. Lisäksi kevyen liikenteen yhteydet on tarkoitus kytkeä osaksi luontaisia reittejä alueiden välillä. Jokien rantojen maaperän lujuus ja tulviminen eivät salli laajamittaista rakentamista, joten niiden rannoille ei siten ole perusteltua osoittaa uusia rakennuspaikkoja (alin rak.kork.8,5m). Yleiskaavan AP-alueen kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu pääasiassa asuinrakentamista varten. Alueella tulee olla riittävästi puistoja sekä urheiluun, leikkiin ja ulkoiluun soveltuvia alueita. Asemakaavalla yleiskaavan AP-alue on kuitenkin osoitettu kokonaisuudessaan AO-alueena. Lisäksi maanomistaja voi VL- alueelle rakentaa virkistäytymisen tarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Ehdotukseen AO-korttelin rajoja tarkistettiin laajentamalla korttelia 512 ja kaventamalla VL-alueita, kuitenkin siten että yleiskaavan tarkoitus toteutuu.
M8	30.1.2016 Tammi, Marko ja Mervi	Kiinteistölle 4:17 luonnoksessa osoitetut merkinnät (AO-alue vr. va- ja /z-osa-alueet) ovat ristiriidassa keskenään. Maakaapelointia tai muita vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ole esitetty. Johtolinjan ja sen suoja-alueen maankäyttö on ratkaistava ja perustella yksiselitteisesti. Nykytoimintoihin tulevista muutoksista otettava yhteyttä maanomistajiin.	Ks. Lausuntoon 1 kirjoitetun vastineen ensimmäinen osa. Vaihtosähkökaapelin rakentaminen on suuruusluokaltaan kymmenen kertaa kalliimpaa kuin vastaavan avojohdon toteuttaminen. Tämän lisäksi sen käyttöikä jää kiinteän eristeaineen vanhenemisen vuoksi avojohdon ikää lyhyemmäksi. Vaihtosähkökaapeli ei myöskään sovellu pitkän matkan suurjännitteiseen tehonsiirtoon, sillä jo noin 70 kilometrin pituisen kaapelin koko kapasiteetti kuluu sen varauksen ylläpitoon. Selostukseen lisätään em. todeten, että koska voimajohdon vaikutuksen piirissä on varsinaisesti vain 3 omakotitaloa ei kaapelointi tai voimalinja siirtokaan ole teknillistaloudellisesti perustelua.
M9	29.1.2016 Lehtomaa, Kaarina ja Mikko	Käynti AKn vireille tullut on jäänyt huomioimatta. Pelto- ja jokirannan kiinteistöjen osia osoitettu rakennusoikeudeksi VL-alueiksi ja siksi maanomistajat eriarvoisia kuin metsänomistajat. Katualueeksi osoitettu 600m ² lisää (nykyinen ajo jo lähes kokonaan kiinteistöllä), ei 16m leveänä. Ulkoilureitti osoitettava alemmas jokirantaan. AO/s liian rajoittava uudisrakentamiselle ja kiinteistön myynnille. Karttaliite 11.1.2016 (em lisäksi v-linjaan tarkennus ja z-linja poistuminen)	Katualueen tilavarauksen perustelun osalta ks. vastineen M5 alku. /S-merkintä ilmentää kiinteistön kuulumista maakunnallisesti arvokkaaseen Eurajoen-Irjanteen kulttuurimaisemaan ja alueen ominaispiirre on Eurajokea seuraileva jokivarsiasutus. Alueelle laaditaan erillinen rakentamistapaohje, joka osaltaan helpottaa myös uudisrakentamista. Ulkoilureittiä tarkennettiin mielipiteen mukaisesti ja vesihuolto- ja z-linjat tarkistetaan kunnasta nähtäville asetettavaan ehdotukseen.

M10	19.1.2016 Lamminen, Joni	Ketunpesän katualuetta ei tule leventää etelään. Risteys normaaliksi, ei kiihdytyskaistaa. Suvannontietä ei tule leventää pihalle. (ks. Karttaliite)	Katualueen tilavarauksen perustelun osalta ks. vastineen M5 alku, jossa kirjoitettu myös risteysalueiden periaatteesta. Suvannontie oli luonnoksessa osoitettu nykyiseen paikkaansa, mutta katualue on osoitettu olevan tien mukaisesti nykyiselle paikalleen. Kiinteistölle on osoitettu kaksi AO-tonttia eikä kunnan ole ollut tarkoituksena periä maankäyttömaksua.
M11	12.12.2015 ja 18.1.2016 From, Minna ja Jari	Käyttövesikaivo neljän hevosen tallia varten tulee huomioida. Kohtuutonta, että Suvannontien katualue kokonaan kiinteistöllä; jaettava tasapuolisesta ja tien korkoa tulee laskea (hulevedet muuten tontilla) sekä kapeana osoitettava kevyenliikenteen väylänä tai pihakatuna. Kannattaa B-vaihtoehtoa (ks.Karttaliite). ARM-alue sähkölinjaan asti ja loppukiinteistö kahdeksi tontiksi. Kaava vaikeuttaa kohtuuttomasti ravihevosten kasvatusta ja valmennusta.	Asemakaavoitettava alue kuuluu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Suvannontie on osoitettu nykyiseen paikkaansa, koska sen ajorataa ei ole ollut tarkoituksen mukaista leventää tai sen profiilia muuttaa. Katuverkkoa jäsennettiin ehdotukseen osoittamalla mm. nykyinen Suvannontie pp/t-katuna. Luonnosvaiheen työskentelyn tueksi laadittiin ns. B-versio, joka on tutkielma kunnan kiinteistön 1:74 toisenlaisesta rakentamisesta. Vaihtoehtoinen maankäyttöesitys hylättiin teknillistaloudellisesti heikompana jo ennen laatimisvaiheen kuulemistä. Yleiskaava ohjaa asemakaavaa ja voimassa olevassa yleiskaavassa hevosten laidunmaa on osoitettu VL-alueena. Asemakaavaehdotukseen ARM-aluetta on laajennettu itään.
M12	28.1.2016 Järvinen, Minna	ARM-alue laajennettava 100-120m itään ja VL-alueeksi pieni osa (ks. Karttaliite)	Yleiskaava ohjaa asemakaavaa ja voimassa olevassa yleiskaavassa hevosten laidunmaa on osoitettu VL-alueena. Asemakaavaehdotukseen ARM-aluetta on laajennettu itään.
M13	14.12.2015 Levänsuo, Elina ja Esa	Kannattaa B-vaihtoehtoa (ks.Karttaliite).Suvannontielle ei levennystä, eikä läpikulkua. Koko kiinteistö ARM-alueeksi ja rakennusoikeutta lisää. Pitää olla mahdollisuus lohkoa parin hehtaarin tontteja. Korvaus VL-alueesta AO-alueen hinnalla.	Luonnosvaiheen työskentelyn tueksi laadittiin ns. B-versio, joka on tutkielma kunnan kiinteistön 1:74 toisenlaisesta rakentamisesta. Vaihtoehtoinen maankäyttöesitys hylättiin teknillistaloudellisesti heikompana jo ennen laatimisvaiheen kuulemistä. Suvannontie on osoitettu nykyiseen paikkaansa, koska sen ajorataa ei ole ollut tarkoituksen mukaista leventää tai profiilia muuten muuttaa. Katuverkkoa jäsennettiin ehdotukseen osoittamalla Suvannontien olemassa olevalta osin pp/t-katuna. Yleiskaava ohjaa asemakaavaa ja voimassa olevassa yleiskaavassa hevosten laidunmaa on osoitettu VL-alueena. Asemakaavaehdotukseen ARM-aluetta on laajennettu itään. Maanomistajalle on osoitettu jo yksi tontti Suvannontien länsipuolelta, eikä kunnan ole ollut tarkoituksena periä edes maankäyttömaksua.
M14	2.2.2016 Levänsuo, Elina ja co. (allekirjoittajina samat kuin M11, M12, M13)	Kannattaa B-vaihtoehtoa (ks.Karttaliite). Suvannontielle ei levennystä, eikä läpikulkua vaan päättyväksi (ks.Karttaliite).	B-versio ja Suvannontien vastine ks. M11 tai M13.
M15	1.2.2016 Kalli-Nurmi, Pirjo	Erillisen karttaliitteen mukaan 2:28 ARM-alueen suurentamista ja jakamista kahdeksi erilliseksi pientalotontiksi. Kiinteistöä 23:1 ei tule osoittaa katualueeksi yritystoiminnan vuoksi. Suvannontie entiselleen, eikä läpikulkua, edes siirto kiinteistön 1:66 länsirajalle etäälle olevasta asuinrakennuksesta. Kiinteistölle 1:66 osoitettu tontinraja tulee muuttaa (läntisemmälle / vanhemmalle asuinrakennukselle enemmän pinta-alaa ja jätevedenpumppaamon takia).	Yleiskaava ohjaa asemakaavaa ja voimassa olevassa yleiskaavassa hevosten laidunmaa on osoitettu VL-alueena. Asemakaavaehdotukseen on ARM-aluetta laajennettu itään. Suvannontien vastine ks. M11 tai M13. Kiinteistöllä 23:1 elinkeinon jatkaminen on mahdollista ARM-alueella. Kiinteistöllä 1:66 esitetty tontin ohjeellinen raja on osoitettu ohjeellisena ja sitä voi tarkentaa toimituksen yhteydessä.
M16	17.2.2016 Tuominen, Pekka	Kiinteistölle 2kpl asuintonttia ja niiden välistä 5m tie omalle maa-alueelle.	Mielipiteessä 2:28, mutta oletan että kyseessä on 23:2, josta keskusteltiin mm. yleisötilaisuudessa ja on mielipiteenesittäjän omaisuutta. Ohjeellisten tonttien väliin on ehdotukseen lisätty ajo-yhteys.
M17	11.1.2016 Kesonen, Kalle	Karttaliitteen mukainen uusi rakennuspaikka.	Ehdotukseen lisätään mielipiteen mukainen ohjeellinen tontti ja ajoyhteys muutetaan Haapastenttieltä (vrt. ELY-keskuksen lausunto).