
KAAVASELOSTUS

EURAJOKI

EURAJOEN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

Kiinteistöt: 51-428-1-293 Hekula, 51-415-1-81 Kesälehto, 51-415-1-95 Vuorela, 51-424-1-14
Pääkarinokk ja osa kiinteistöstä 51-408-3-17 Salonperä

26.9.2023

SWECO FINLAND OY

Rantayleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee 24.8.2023 päivättyä rantayleiskaavakarttaa

1 Johdanto

Alueelle on laadittu Eurajoen rantayleiskaava ja rantaosayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty Eurajoen kunnanvaltuustossa 31.8.2015.

Nyt laadittava Eurajoen rantayleiskaavan muutos koskee kaavan korjaamista olemassa olevan tilanteen mukaiseksi tai maanomistajan toiveiden mukaiseksi rakennuspaikkojen sijoittelun ja tulevaisuuden tarpeiden suhteen viidellä eri osa-alueella.

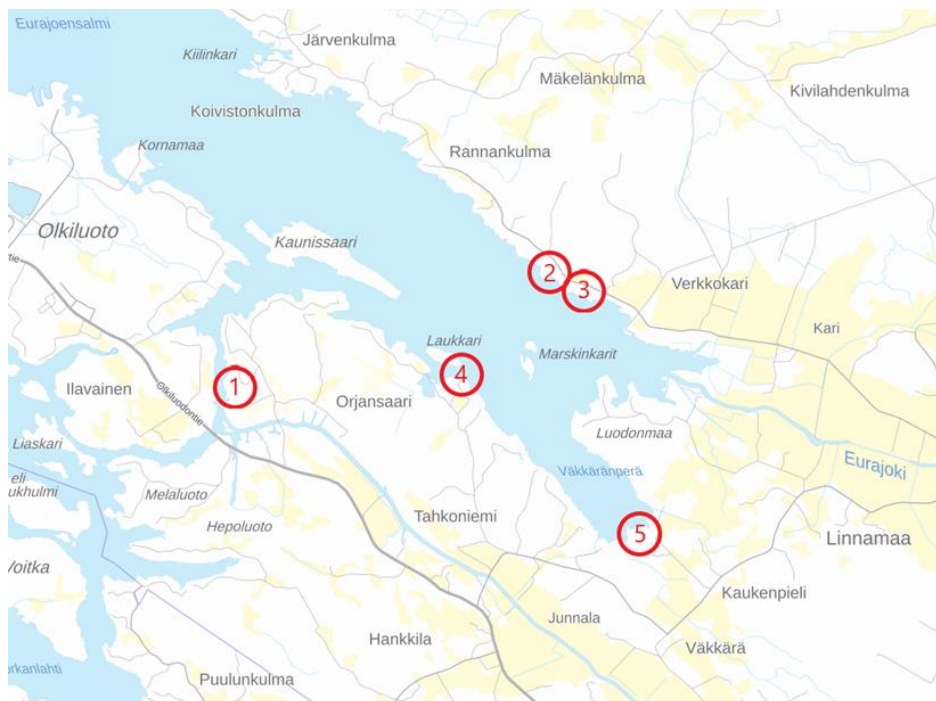
2 Perustiedot

2.1 Kaava-alue

Rantayleiskaavan muutoksen alue koostuu useasta osasta, jotka sijaitsevat seuraavilla alueilla / kiinteistöillä:

- Kiinteistö / alue 1: Hekula
- Kiinteistö / alue 2: Kesälehto
- Kiinteistö / alue 3: Vuorela
- Kiinteistö / alue 4: Pääkarinokk
- Kiinteistö / alue 5: osa kiinteistöstä Salonperä

Suunnittelualan pinta-ala on noin 2 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueiden yleispiirteinen sijainti Maanmittauslaitoksen taustakartalla.



Kuva 2. Kiinteistöjen sijainti Maanmittauslaitoksen taustakartalla.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden tarkoituksena on myös edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

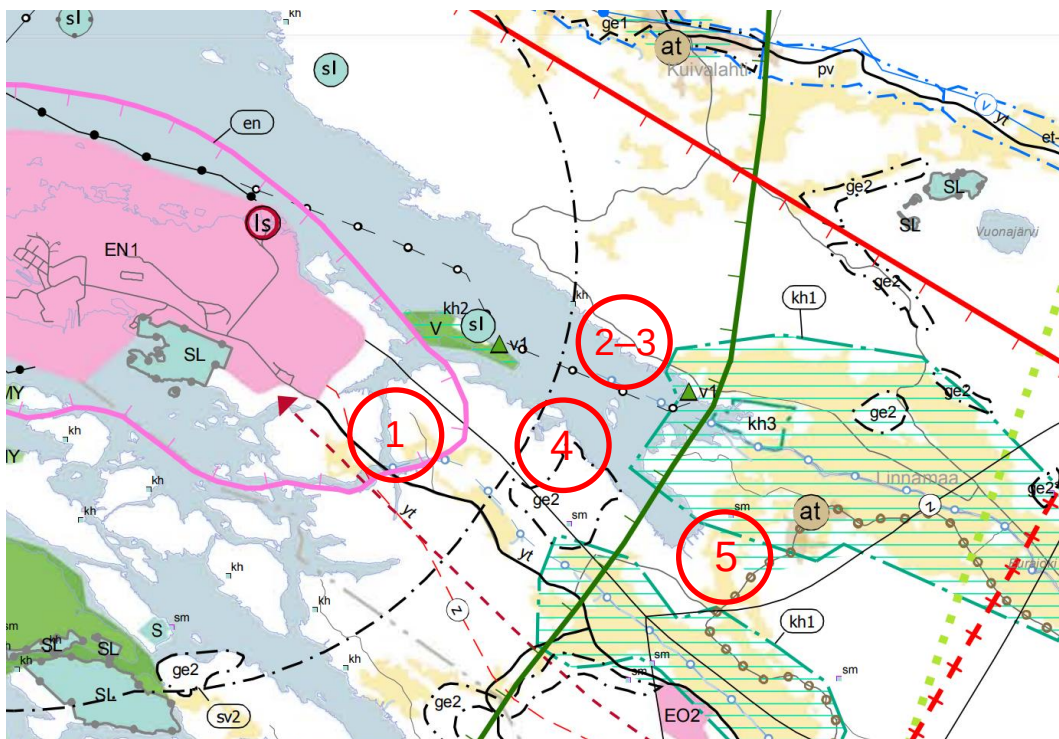
Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.
- Tehokas liikennejärjestelmä.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

2.2.2 Satakunnan maakuntakaava

Eurajoen kunnan alueen maakuntakaavan laatimisesta vastaa Satakunnan liitto. Asemakaavoitettavalla alueella on voimassa *Satakunnan maakuntakaava* sekä *Satakunnan vaihemaakuntakaavat 1 ja 2*.

Satakunnan maakuntakaava on hyväksytty Ympäristöministeriössä 30.11.2011, ja se on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.



Kuva 3. Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Alueet osoitettu likimääräisesti punaisella rajauksella.

Maakuntakaavassa nyt laadittavan kaavan muutoksen osa-alueet on osoitettu seuraavasti:

Alue 1

Alue 1 on osoitettu energiahuollon kehittämisen kohdealueena. Alue kuuluu suojavyöhykkeeseen 2, jolla osoitetaan ydinvoimalaitoksen suojavyöhyke.

	ENERGIAHUOLLON KEHITTÄMISEN KOHDEALUE Merkinnällä osoitetaan energiahuoltoon varatun laitosalueen lähiympäristö, johon energiahuollon toimintojen vuoksi kohdistuu alueiden käyttöön liittyviä kehittämistarpeita.	Suunnittelumääräys <i>Energiahuollon kehittämisen kohdealueella tulee suunnittelussa turvata pitkän aikavälin maankäytölliset kehittämisedellytykset ja aluevaraukset. Erityistä huomiota alueen suunnittelussa tulee kiinnittää energiahuollon sekä loppusijoitustoiminnan ja -tutkimuksen kehittämisedellytysten turvaamiseen.</i> <i>Eritystä huomiota tulee kiinnittää olemassa olevan asutuksen yleiseen turvallisuuteen, alueella harjoitettavaan muuhun elinkeinotoimintaan, arvokkaisiin luonto-, maisema- ja Natura-arvoihin sekä kallioperän eheyden säilyttämiseen.</i> <i>Aluetta suunniteltaessa tulee energiatuotannon laitosalueen toiminnoista ja valvonnasta vastaaville tahoille sekä vesialueen suunnittelussa museoviranomaiselle, varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.</i>
	SUOJAVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla alueiden käyttöä on läheisen alueen toiminnan tai muun ympäristöönsä käyttörajoituksia aiheuttavan luonteen vuoksi rajoitettava.	
-2	Merkinnällä osoitetaan ydinvoimalaitosten suojavyöhyke.	Suunnittelumääräys <i>Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä säteilyturvakeskuksen (STUK) ydinvoimalaitosohjeessa (YVL 1.10) todetaan ydinvoimalaitoksen suojavyöhykkeestä.</i> <i>Aluetta suunniteltaessa tulee säteilyturvakeskukselle (STUK) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.</i>

Kuva 4. Ote Satakunnan maakuntakaavan merkinnöistä ja määräyksistä.

Alueet 2–4

Alueille 2–4 ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä.

Alue 5

Alueelle 5 ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä. Alue on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueen vieressä.

	VALTAKUNNALLISESTI MERKITÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Alueeseen sisältyvät rakennetut kulttuuriympäristöt ja niihin kuuluvat merkittävät rakennusperintökohteet on osoitettu kaavaselostuksen liiteosassa B karttateknisistä ja mittakaavallisista syistä.	Suunnittelumääräys <i>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.</i> <i>Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.</i> <i>Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.</i>
---	--	--

Kuva 5. Ote Satakunnan maakuntakaavan merkinnöistä ja määräyksistä.

Kaikki alueet sisältyvät maakuntakaavassa Matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv3).

	MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan vyöhykeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.	Suunnittelumääräys <i>Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.</i> <i>Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.</i>
-3	Merkinnällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämis- ja yhteensovittamistarpeita.	

Kuva 6. Ote Satakunnan maakuntakaavan merkinnöistä ja määräyksistä.

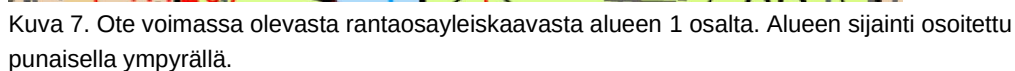
Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 1.12.2013 ja vahvistettu Ympäristöministeriössä 3.12.2014. Kaavaa koskeneet valitukset hylättiin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Vaihemaakuntakaavassa on osoitettu maakunnallisesti merkittäviä tuulivoimatuotannon alueita. Aluevarauksia tai muita merkintöjä ei ole osoitettu kaavan muutoksen alueille.

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 **Satakunnan vaihemaakuntakaava 2**. Kaava on kuulutettu voimaan Eurajoella 20.9.2019. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan se kumoaa Satakunnan maakuntakaavan (2013) vastaavat merkinnät ja määräykset. Satakunnan maakuntakaavasta on kumottu taajamatoimintojen alueen (A), keskustatoimintojen alueen (C), vähittäiskaupan suuryksikköjen alueen (KM, km), palvelujen alueen (P), työpaikka-alueen (TP), valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden (vma) sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen (kh1, kh2, kh) kaavamerkinnät ja määräykset. Aluevarauksia tai muita merkintöjä ei ole osoitettu kaavan muutoksen alueille.

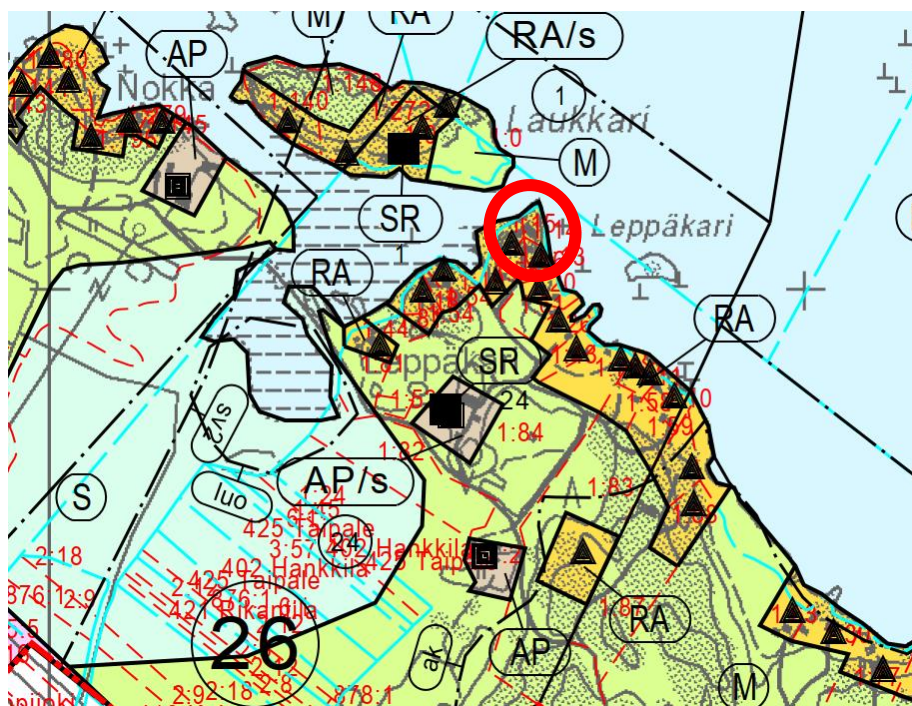
2.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Eurajoen rantayleiskaava ja rantayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty Eurajoen kunnanvaltuustossa 31.8.2015.

Alue 1 on voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueena (RA).

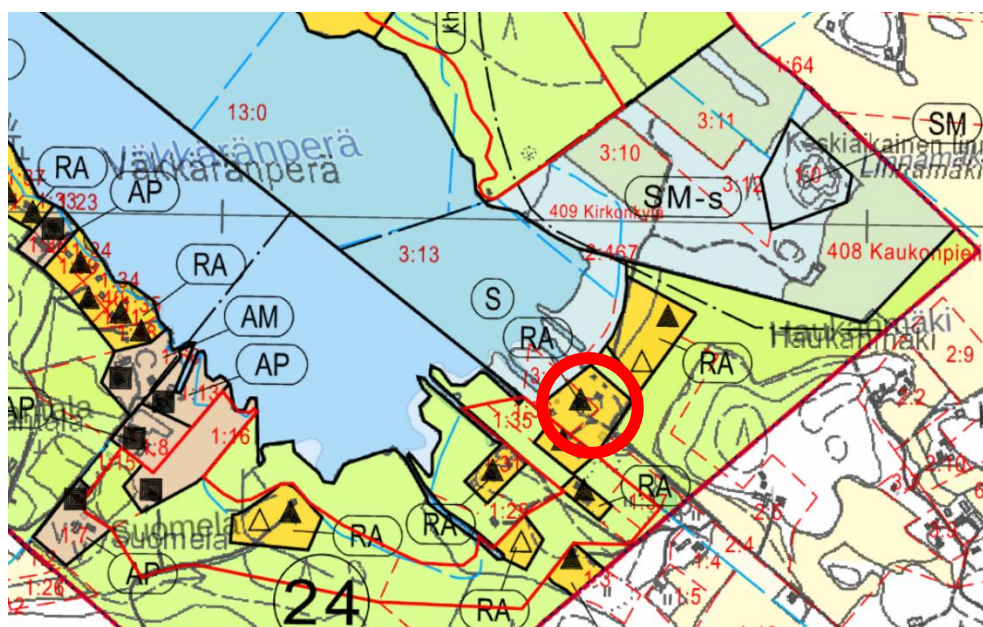


Alue 4 on voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueena (RA).



Kuva 9. Ote voimassa olevasta rantayleiskaavasta alueen 4 osalta. Alueen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

Alue 5 on voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueena (RA).



Kuva 10. Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta alueen 5 osalta. Alueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

2.2.4 Asemakaava ja ranta-asemakaava

Kaava-alueelle ei ole laadittu asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

2.2.5 Rakennusjärjestys

Eurajoen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 7.1.2002 ja voimaan se on tullut 15.2.2002.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maankäyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Eurajoen kunnassa noudatettava rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).

Rakentamisesta ranta-alueelle rakennusjärjestyksessä on todettu seuraavaa:

- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.
- Rakennus tulee sopeuttaa ranta-alueilla ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan niin, ettei maisemakuvaa rikota.
- Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan rajoittuessa vesistöön tai vesijättöön, tulee keskivedenkorkeuden mukaisen rantaviivan olla vähintään 40 metriä.
- Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä ja asunnon alimman lattiatasen vähintään 1,0 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatasen oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta.
- Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

2.2.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueeseen ei kohdistu rakennuskielloja.

2.2.7 Päätökset ja suunnitelmat

Kaavan muutos on lähtenyt liikkeelle kaava-alueen maanomistajien aloitteesta sekä rakennuslupamenettelyn yhteydessä huomatuista muutostarpeista.

2.2.8 Pohjakartta

Yleiskaavan pohjakarttana on Maanmittauslaitoksen numeerinen maastokartta mittakaavassa 1:10 000 rasterimuodossa Euref ETRS GK22 koordinaatistossa. Maastokartta on täydennetty numeerisella kiinteistörajakartalla (NKRK) eli aineistolla, joka sisältää kiinteistörajat ja -tunnukset.

2.2.9 Kantakiinteistöt, kiinteistöjako ja maanomistus

Rantarakennusoikeuden määrittäminen perustuu alueella voimassa olevan rantaosayleiskaavan mitoitusperusteisiin. Mitoitusperusteiden mukaan rantarakennusoikeus perustuu rantaviivan muunnettuun pituuteen. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilan jäljellä oleva rakennusoikeus määritetään ns. kantatilaperiaatteella. Kantatila (=emätila) on 31.12.1969 mukainen tila.

Kaavamuuotos koskee yhteensä viittä kiinteistöä:

- Alue 1
 - o 51-428-1-293 Hekula, yksityinen maanomistaja
- Alue 2
 - o 51-415-1-81 Kesälehto, yksityinen maanomistaja
- Alue 3
 - o 51-415-1-95 Vuorela, yksityinen maanomistaja
- Alue 4
 - o 51-424-1-14 Pääkarinokk, yksityinen maanomistaja
- Alue 5
 - o 51-408-3-17 Salonperä, yksityinen maanomistaja

2.3 Perusselvitykset

Satakunnan maakuntakaavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet sekä merkittävät luontoarvot todetaan ja huomioidaan kaavaa laadittaessa. Tämän lisäksi rantayleiskaavan muutos perustuu alueella voimassa olevan Eurajoen rantaosayleiskaavan muutoksen laadinnassa käytettyihin selvityksiin.

Alueelta tiedossa olevat viranomaistiedot huomioidaan kaavan laadinnassa.

Selvityksiä täydennetään kaavan laadinnan aikana tarpeen mukaan.

2.3.1 Luonto

Suunnittelualueet koostuvat valmiiksi rakennetuista rantakiinteistöistä.

Laji.fi-sivuston avulla on tarkistettu, onko alueella havaittu suojeltavia eliölajeja. Laji.fi-sivuston tietojen mukaan suunnittelualueella ei olla tehty havaintoja.

2.3.2 Maisema

Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto -palvelun karttapalvelun (KARPALO) tietojen mukaan kaavan alueet eivät sisälly maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen.

2.3.3 Muinaismuistot

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / muinaisjäännösrekisteri) saatavan tiedon mukaan alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita muinaismuistoja.

Voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaan alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita muinaismuistoja.

2.3.4 Rakennushistoria

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / rakennusperintörekisteri) saatavan tiedon mukaan alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita/alueita.

Voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaan alueella ei ole merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön alueita.

2.4 Väestö ja työpaikat

Alueella ei ole työpaikkoja.

2.5 Rakennettu ympäristö

2.5.1 Kokonaisrakenne ja maankäyttö

Kaavan muutosalueen kiinteistöillä on rakennuksia seuraavasti:

- Alue 1
 - o 51-428-1-293 Hekula; Vapaa-ajanrakennus, vierasmaja, talousrakennus
- Alue 2
 - o 51-415-1-81 Kesälehto; Vapaa-ajanrakennus, 2 talousrakennusta
- Alue 3
 - o 51-415-1-95 Vuorela; 1 vapaa-ajanrakennus
- Alue 4
 - o Kunnan rakennus- ja rakennuslupatietojen mukaan kiinteistöllä ei ole rakennuksia. Kunnasta tulleen tiedon mukaan kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa vapaa-ajanasunnolle 1998. Alueelta olevien ilmakehän aineistojen perusteella voidaan todeta, että kiinteistöllä on rakennuksia.
 - o Kunta tarkistaa kiinteistön rakennukset ja rakentamistilanteen paikan päällä ja selvittää rakennusten rakentamisen ajankohdan.
- Alue 5

- 51-408-3-17 Salonperä; Ei vapaa-ajan/asuinrakennusta, talousrakennus, sauna, pukuhuone, konevarasto, autotalli

2.6 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu pääasiassa Eurajoen keskustan palveluihin.

2.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella ei ole kunnallista vesijohto- ja viemäriverkostoa. Alueen vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisesti.

2.8 Liikenne

Kaava-alueen kiinteistöille sekä niiden rakennuspakoiille on olemassa oleva tieyhteys.

2.9 Maisema ja kulttuuriympäristö

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu/ rakennusperintörekisteri) saatavan tiedon mukaan alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen.

Voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaan alueella ei ole merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön alueita.

3 Tavoitteet

3.1 Mitoitus ja yksityiskohtaiset tavoitteet

3.1.1 Eurajoen rantayleiskaavan muutoksen rakennusoikeuden mitoitusperusteet

Mitoituslaskelmat on tehty osa-alueittain. Mitoituksessa on noudatettu ns. kantatilaperiaatetta, jossa huomioidaan jo aikaisemmin, tietyn vertailuvuoden jälkeen tehdyt lohkominet ja määräalojen myynnit. Yleensä vertailuvuotena käytetään vuotta 1969, jolloin rantakaavasäännökset tulivat rakennuslakiin. Vertailumateriaalin saatavuuden ja kattavuuden perusteella tässä tapauksessa vertailuvuodeksi valittiin kuitenkin vuosi 1975. Sen lisäksi on Varsinais-Suomen maanmittaustoimiston erikoisluettelon perusteella tarkistettu, onko vuosina 1969–1975 tehty lohkomisia, jotka vaikuttavat mitoituslaskelmaan.

Mitoituslaskenta on laadittu Satakuntaliiton ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen (ent. Lounais-Suomen ympäristökeskus) ohjeiden ja suositusten mukaisesti tilan rantaviivan pituuteen perustuen. Ensin on mitattu 50 m:n suorina pätkinä karttarantaviiva, josta on vähennetty muoto- ja laatu vähennykset. Näin saadusta mitoitusrantaviivasta on vielä vähennetty 125 m jokaista tilalla v. 1975 ollutta asunto- ja loma-asuntoyksikköä kohti, jonka jälkeen on saatu tilan rakennusoikeus, johon sisältyvät kaikki vuoden 1975 jälkeen tilasta erotetut tai tilalle rakennetut asunto- ja loma-asuntoyksiköt. Kun rakennusoikeudesta 8 mökkiä/mitoitusrantaviivakilometri, vähennetään vuoden 1975

rakennetut tai erotetut yksiköt, saadaan tilan jäljellä oleva rakennusoikeus, joka on osoitettu kaavassa uusina rakennuspaikkoina.

3.1.2 Kaavan muutoksen tavoitteet

Kaavan muutoksen rantarakennusoikeuden mitoitus perustuu 31.8.2015 hyväksytyn Eurajoen rantayleiskaava ja rantayleiskaavan muutoksen mitoitukseen. Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä osoitetaan em. voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Kaavamutoksen osa-aluekohtaiset tavoitteet ovat seuraavat:

- Alue 1
 - o Rantaosayleiskaavassa kiinteistöllä 1:293 ei ole osoitettu rakennusoikeutta, mutta jälkepäin selvityksissä on huomattu kiinteistöllä sijaitsevan loma-asuntorakennuksen. Loma-asunnon rakentaminen on tapahtunut vuonna 1969 myönnetyn rakennusluvan perusteella. Tällä rantayleiskaavan muutoksella tullaan tarkastamaan ja korjaamaan rakennusoikeuden määrä ko. kiinteistöllä.
- Alue 2
 - o Kiinteistöllä 1:81 ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Rantayleiskaavan muutoksella tullaan tarkistamaan ja korjaamaan rakennusoikeuksien määrä kiinteistöllä 1:81.
- Alue 3
 - o Kiinteistöllä 1:95 tullaan laajentamaan kiinteistön rakennuspaikkaa pohjoiseen. Muuten pidetään kaava ennallaan.
- Alue 4
 - o Kiinteistöllä 1:14 ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Selvityksissä on huomattu kiinteistöllä sijaitsevan loma-asuntorakennuksen. Tällä rantayleiskaavan muutoksella tullaan tarkastamaan ja korjaamaan rakennusoikeuden määrä ko. kiinteistöllä.
- Alue 5
 - o Rakennustietojen mukaan kiinteistöllä 3:17 sijaitsevat rakennetut rakennukset eivät täytä voimassa olevan rantayleiskaavan mukaisen rakennetun rakennuspaikan edellyttämiä perusteita / vaatimuksia. Näin ollen kaavan muutoksella ei voida osoittaa kiinteistölle rakennettua loma-asunnon rakennuspaikkaa. Kiinteistöllä ei ole myöskään edellä todetun perusteella riittävästi mitoituspäätösten mukaista rantarakennusoikeutta uuteen (rakentamaton) loma-asunnon rakennuspaikkaan. Näin ollen kaavan muutoksella tullaan kiinteistön alue osoittamaan maa- ja metsätalousalueena (M).

4 Rantaosayleiskaavan muutos ja perustelut

4.1 Yleisperustelu ja kuvaus

Kaavan muutos perustuu alueella voimassa olevan Eurajoen rantayleiskaava ja rantayleiskaavan muutoksen mitoitukseen ja mitoituspäätöksiin. Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä osoitetaan em. kaavan mukaisesti.

14(19)

KAAVASELOSTUS
26.9.2023

Kaavan muutoksella on osoitettu kiinteistöjen rakennuspaikat voimassa olevan kiinteistöjaon ja olemassa olevan rakentamisen mukaisesti. Kaavan muutos perustuu kaavan laadinnan aikana tehtyihin kiinteistö- ja rakentamistilanteen selvityksiin.

Voimassa oleva Eurajoen rantayleiskaava on laadittu mittakaavassa 1:10 000. Kaavan muutoksen kohteet huomioiden nyt laadittu kaavamuuotos on tehty mittakaavassa 1:5 000.

4.1.1 Alue 1

Rakennustietojen mukaan kiinteistöllä 1:293 on yksi vapaa-ajanrakennus. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu RA-alue, mutta sille ei ole osoitettu loma-asunnon rakentamiseen oikeuttavaa symbolia. Kunnan rakennustietojen perusteella kiinteistölle osoitetaan rakennetun loma-asunnon rakennuspaikan symboli / rakennuspaikka.

4.1.2 Alue 2

Rakennustietojen mukaan kiinteistöllä 1:81 on yksi vapaa-ajanrakennus. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu RA-alue, mutta sille ei ole osoitettu loma-asunnon rakentamiseen oikeuttavaa symbolia. Kunnan rakennustietojen perusteella kiinteistölle osoitetaan rakennetun loma-asunnon rakennuspaikan symboli / rakennuspaikka.

4.1.3 Alue 3

Rakennustietojen mukaan kiinteistöllä 1:95 on yksi vapaa-ajanrakennus. kiinteistön rakennuspaikka on kapea, joten rakennuspaikkaan laajennetaan pohjoiseen takamaalle päin.

4.1.4 Alue 4

Kiinteistölle osoitetaan loma-asunnon rakennuspaikka lupa- ja rakentamistilanteen perusteella.

4.1.5 Alue 5

Alue on osoitettu muutettavassa kaavassa RA-alueena, mutta sille ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Rakennustietojen mukaan kiinteistöllä 3:17 sijaitsevat rakennetut rakennukset eivät täytä voimassa olevan rantayleiskaavan mukaisen rakennetun rakennuspaikan edellyttämiä perusteita / vaatimuksia. Näin ollen kaavan muutoksella ei voida osoittaa kiinteistölle rakennettua loma-asunnon rakennuspaikkaa. Kiinteistöllä ei ole myöskään edellä todetun perusteella riittävästi mitoituserusteiden mukaista rantarakennusoikeutta uuteen (rakentamaton) loma-asunnon rakennuspaikkaan. Näin ollen kaavan muutoksella tullaan kiinteistön alue osoittamaan maa- ja metsätalousalueena (M).

4.2 Maanomistus

Kaavamuuotos ei vaikuta naapurikiinteistöjen rakennuspaikkojen viihtyvyyteen tai maisemaan.

4.3 Kokonaismitoitus

Kaavan muutos perustuu Eurajoen rantayleiskaava ja rantayleiskaavan muutoksen (2015) mitoitukseen ja mitoitusterusteisiin.

Em. mitoitusta ei muuteta kaavamuutoksella.

4.4 Maankäyttö

4.4.1 Asuminen

RA Loma-asuntoalue

Kaavamääräys: ”Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 130 k-m²:n loma-asunnon vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Erillisen enintään 30 k-m²:n saunan saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Tämän lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 30 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 150 k-m².

Olemassa olevien ja uusien rakennuspaikkojen määrä alueella on osoitettu erillisillä symboleilla.”

Merkinnällä on osoitettu osa-alueet 1–4.

4.4.2 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

Rakentamattomat ranta-alueet osoitetaan maa- ja metsätalouteen.

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Kaavamääräys: ”Aluetta voidaan käyttää haja-asutusluonteiseen rakentamiseen 200 metrin etäisyydellä rannasta. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja eikä niihin liittyviä talousrakennuksia. Alueelle saa rakentaa saunan rakennusoikeutena osoitetun maatilasaunan. Avohakkuuta ei saa suorittaa 100 metriä lähempänä rantaa.”

Merkinnällä on osoitettu osa-alue 5.

4.4.3 Palvelut

Kaavalla ei ole osoitettu palveluita. Alue tukeutuu pääasiassa Eurajoen keskustan palvelutarjontaan.

4.4.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen kiinteistöjen jätevesien käsittely hoidetaan ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

4.4.5 Yleismääräykset

Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72.1 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen AP-, AP-1 AM-, AM-K-, RA-, RA-1- ja RA/60 alueilla.

Alueella on voimassa Eurajoen kunnan rakennusjärjestyksen säädökset siltä osin, kun yleiskaavassa ei ole määräyksiä asiasta.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Koko kaavan alueella alin rakentamiskorkeus on +2,0 m keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Tulvaherkkien rakenteiden rakentamiskorkeudet määritellään Lounais-Suomen ympäristökeskuksen raportin 5 | 2006 mukaan. Tulvavaaran takia rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään N60 + 1,80 m. Rakentamiskorkeutta on tapauskohtaisesti lisättävä tai tulvaherkät rakenteet suojattava ottamalla huomioon rannan jyrkkyyden ja tuulen pyyhkäisymatkan perusteella arvioitu aallon korkeus sekä mahdollinen jäiden työntyminen rannalle.

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

Alueella noudatetaan Eurajoen kunnan antamia vesihuoltomääräyksiä ja -ohjeita.

Loma-asuntoalueilla käytetään ensisijaisesti kuivakäymälöitä ja talousjätevesien käsittely tehdään ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. WC-jätevedet on johdettava umpisäiliöön.

Asunnon tai loma-asunnon kerrosalasta saa rakentaa enintään 25 k-m² erillisenä vierasmajana, jonka on sijaittava samassa pihapiirissä ja noudatettava yhtenäistä rakennustapaa muiden rakennusten kanssa.

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltu viitasammakko, vesisiippa, pohjanlepakko, viiksisiippa/isoviiksisiippa, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

4.4.6 Toteuttaminen

Kaavan muutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavan mukaiset rakennuspaikat on jo rakennettu. Kaavan muutoksella todetaan aikojen saatossa toteutunut rakentaminen.

5 Vaikutusten arviointi

5.1 Oikeusvaikutukset

Tämä rantayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Tätä rantayleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena kaavamääräyksissä osoitetuilla alueilla (MRL 72§ 1 momentti). Rakentamisen määrä ja sijoittuminen on kaavassa osoitettu kiinteistökohtaisesti.

5.1.1 Ympäristövaikutukset

Kaavan muutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavan mukaiset rakennuspaikat on jo rakennettu. Kaavan muutoksella todetaan aikojen saatossa toteutunut rakentaminen. Kaavan myötä ei tapahdu muutoksia olemassa olevaan rakentamistilanteeseen.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kasvi- tai eläinlajeihin, eikä luonnonmonimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

5.1.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan muutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia lähialueisiin. Rakennetussa ympäristössä ei tapahdu muutoksia kaavan myötä.

5.1.3 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavalla ei katsota olevan liikenteellisiä vaikutuksia, sillä alueet tukeutuvat olemassa oleviin liikenneyhteyksiin.

5.1.4 Taloudelliset vaikutukset

Nyt laadittavalla kaavalla ei katsota olevan erityisiä taloudellisia vaikutuksia verrattuna muutettavaan rantaosayleiskaavaan.

5.1.5 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella ei katsota olevan muita vaikutuksia.

6 Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet

6.1 Valmisteluvaihe

- Kaavan laadinta on lähtenyt liikkeelle kunnan rakennusvalvonnan toteamasta tarpeesta.
- Tarkistettavia asioita on koottu ja niihin liittyen tehty tarvittavia kaava-rakentamistilanteen selvityksiä.

6.2 Luonnosvaihe

- Kaavaluonnos valmistui 24.8.2023. Kunta päätti kaavan vireilletulosta __.__.2023 § __. Samalla päätettiin asettaa valmisteluvaiheen kaavaluonnos nähtäville.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu __.__.2023.
- Kaavaluonnos lähetetään viranomaisille tiedoksi.
- Kirjallisen mielipiteen esittämistä varten valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetetaan nähtäville (MRL 62 §; MRA 30 §).

6.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus laaditaan luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta.
- Kaavaehdotus valmistui __.__.2023.
- Kunnanhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §).
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
- Lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet.
- Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.
- Kaavaa tarkennetaan tarvittaessa vastineiden perusteella.

6.4 Hyväksyminen

- Kunnanhallitus esitti kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä.
- Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan.
- Kunta kuuluttaa kaavan voimaantulon.

Turku 26.9.2023

Sweco Finland Oy

Petri Hautala
maanmittausinsinööri
suunnittelupäällikkö

Miska Muikkula
maankäytön suunnittelija
maanmittausinsinööri AMK

Hanna Töykkälä
maankäytön suunnittelija