

KAAVA

Luvia ranta-alueiden osayleiskaavan muutos Pinkjärvellä koskien kiinteistöjä Järvenpää 442-408-2-218 ja Sammalmäki 51-407-5-90

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
MRL 63 §**



**Kaavoitus- ja Arkkitehtipalvelu Mattila oy
Ilmari Mattila**

1. SUUNNITTELUALUE

SIJAINTI JA REKISTERI

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

Kaavamuutos koskee kiinteistöjä Järvenpää 442-408-2-218 ja Sammalmäki 51-407-5-90

ALUEEN KOKO

Suunnittelualue koskee osaa kiinteistöistä, joka on kooltaan 1,415ha.



Kaavamuutosalueen sijainti

2. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Lähtökohdat:

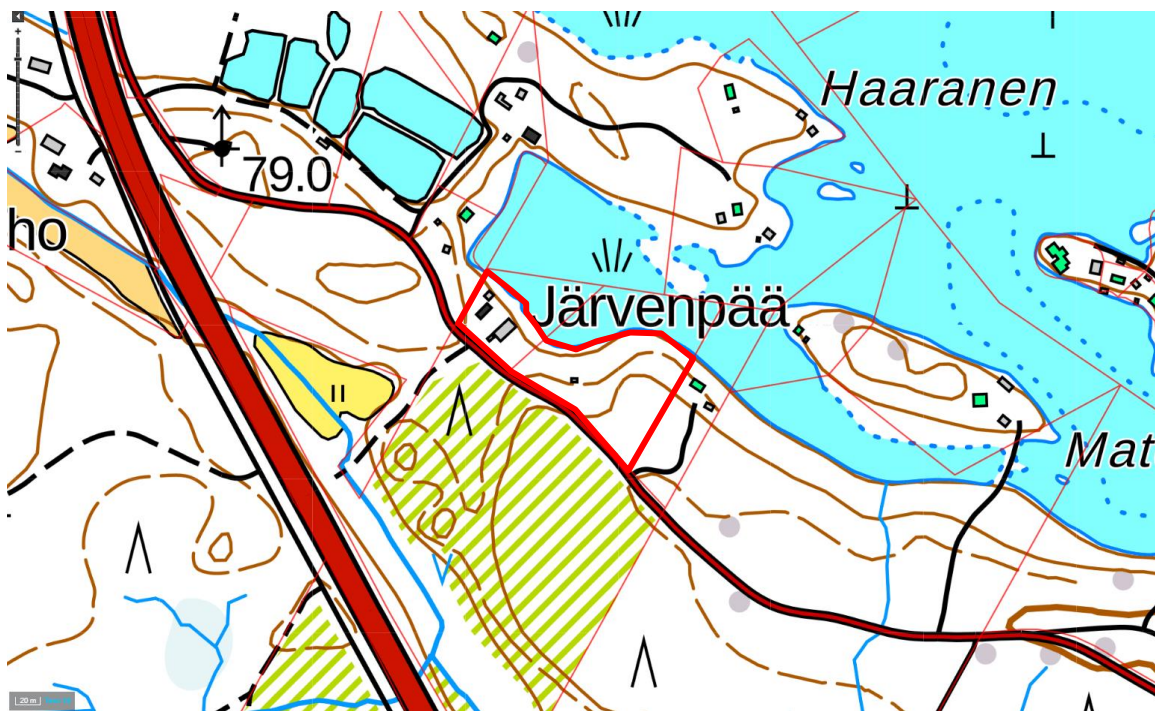
Kaava-alueella sijaitsee 1900-luvun alussa valmistunut vanha asuinrakennus ja sen pihapiirissä olevia rakennuksia. Kaavamuutosalueen omistajat ovat hankkineet kiinteistöt ja muuttaneet asumaan vanhaan asuinrakennukseen. Kiinteistön omistajat totesivat paikan tarjoavan hyvät mahdollisuudet hyvinvointi- 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, piharakennus ja suuli, joiden yhteen laskettu pinta-ala on noin 250m². Hyvinvointi- ja luontomatkailupalveluita tarjoavan yrityksen toiminnan kehittämiseen tarvitaan laajempaa pihapiiriä ja pienimuotoista majoitustilaa.

Kaavamuutoksen 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.



Ilmakuva Kaava-alueelta

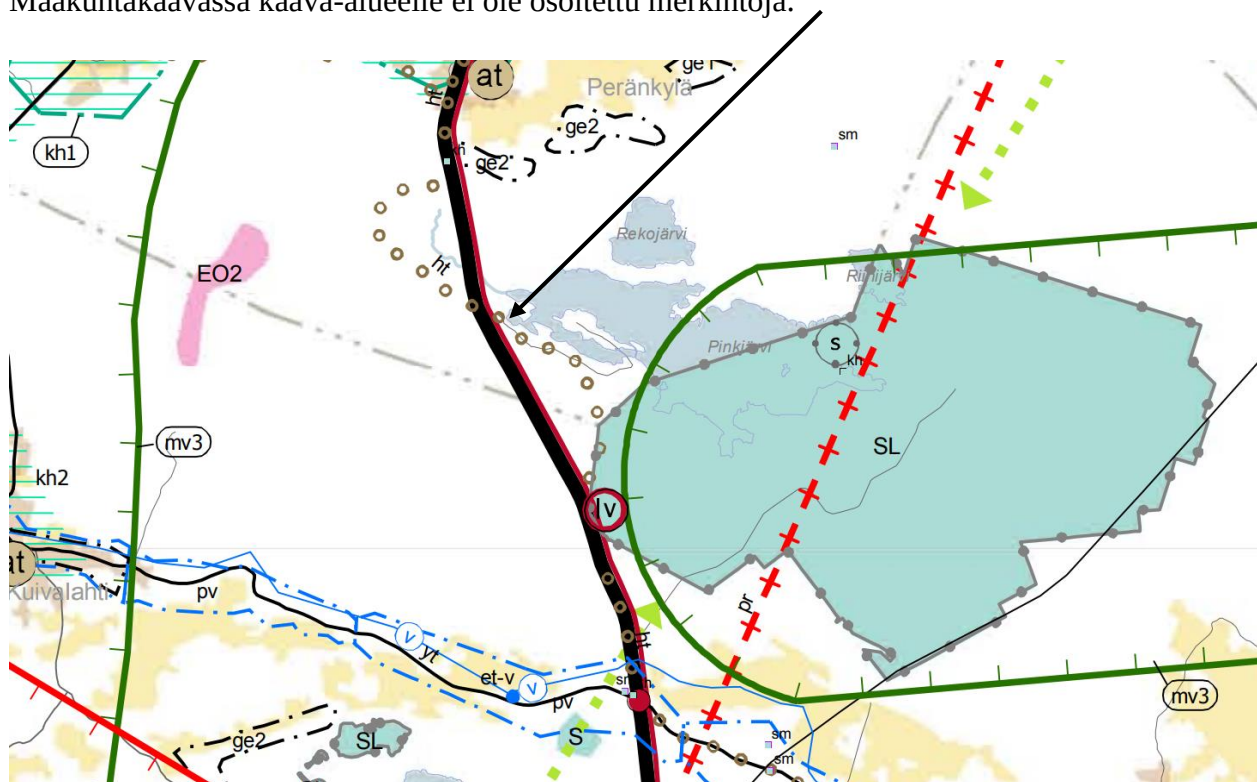


Peruskartta alueesta

2. KAAVOITUSTILANNE

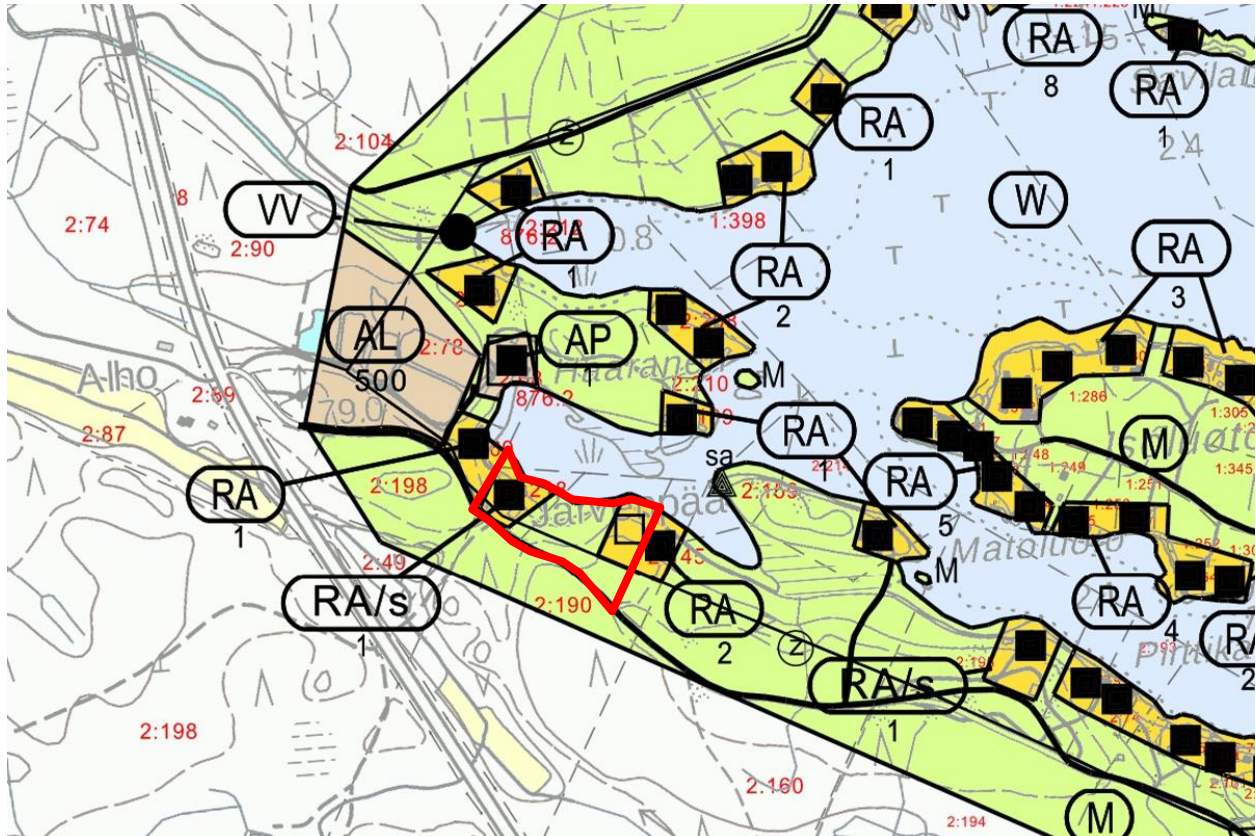
MAAKUNTAKAAVA							
Maakuntakaava	on	x	ei	päiväys lainvoim	30.11.2011	Nimi	Satakunnan maakuntakaava
					13.3.2013		
		x			13.12.2013		Satakunnan vaihemaakuntakaava 2
					3.12.2014		
		x			17.5.2019		Satakunnan vaihemaakuntakaava 2
					20.9.2019		

Maakuntakaavassa kaava-alueelle ei ole osoitettu merkintöjä.



YLEISKAAVA

Yleiskaava	on	x	ei	päiväys	4.2.2004	Nimi	Luvia ranta-alueiden osayleiskaava
------------	----	---	----	---------	----------	------	------------------------------------



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.



LOMA-ASUNTOALUE

Alue on varattu omarantaisille loma-asunnoille.

Luku merkinnän RA alla osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

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

Rakennuspaikan kokonaiskerrosala on enintään 140 m².

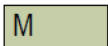
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, 2 talousrakennusta ja erillisen saunarakennuksen. Kokonaiskerrosalaan luettavien talousrakennusten kerrosala saa olla yhteensä 20 m² ja saunarakennuksen 20 m².

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.

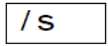
Asuin- ja talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 m etäisyydelle ja saunarakennus vähintään 15 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

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



MAA- JA METSÄTALOUSALUE

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joilla sallitaan alueen pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta maa- ja metsätalouden 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.



KULTTUURIHISTORIAALISESTI 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

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.

RANTA-ASEMAKAAVA							
Ranta- asemakaava	on		ei	X	päiväys		Nimi

3. MUUT SUUNNITTELUUN VAIKUTTAVAT SELVITYKSET JA PÄÄTÖKSET

Koska pääosa kaava-alueen M merkinnällä varatusta alueesta on tarkoitus osoittaa AP alueeksi (kaava edellyttää asuintalolta 7000m² suuruista rakennuspaikkaa) tälle M alueelle laaditaan luontokartoitus.

Vanhan asuinrakennuksen ja pihapiirin arvot huomioidaan kaavoituksessa.

4. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten vähäisyydestä johtuen arviointia ei tarvita	
Vaikutusten arviointi toteutetaan seuraavasti:	
Vaikutusten arviointi tehdään kaavoituksen yhteydessä Arvioitavat vaikutukset: • Rakennettuun ympäristöön • Luontoon ja luonnonympäristöön • Yhdyskuntarakenteeseen • Ihmiseen • Maisemaan	

5. OSALLISET

Osallisia ovat:
Kaavoitettavien kiinteistöjen omistajat. Naapurikiinteistöjen omistajat Kunnan hallintokunnat ja toimielimet - kaavoitustoimikunta - kunnanhallitus - kunnanvaltuusto - toimintaympäristövaliokunta - toimintaympäristövaliokunnan tie- ja lupajaosto. Viranomaiset - Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) - Satakunnan liitto - Satakunnan pelastuslaitos - Satakunnan museo

6. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Aloitusvaihe

Hankkeen valmistelusta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta tiedotetaan kuulutuksella sanomalehdessä ja kunnan nettisivuilla. Kuulutuksessa tulee mainita yhteyshenkilöt Maanomistajia ja naapurikiinteistöjä informoidaan kirjeitse.

Luonnosvaihe

Luonnosvaiheen nähtävilläpidosta kuulutetaan sanomalehdessä ja kunnan nettisivuilla.

Päätösprosessi / Ehdotusvaihe

- Lautakunta esittää hallitukselle yleiskaavaehdotuksen asettamista nähtäville muistutusten tekoa varten.
- Kaava on nähtävillä vähintään 30 päivän ajan. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus sanomalehdessä.
- Lausunnot viranomaisilta
- Hyväksymiskäsittely
 - Hallitus
 - Valtuusto
 - Hyväksymispäätöksestä tiedottaminen
- Kunnan jäsenillä ja rekisteröidyillä yhdistyksillä toimialaansa koskien on valitusoikeus kaavan hyväksymispäätöksestä Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

7. YHTEYSTIEDOT

Eurajoen kunta
Kunnanjohtaja
Vesa Lakaniemi
Kalliotie 5
27100 EURAJOKI
puh. 044 431 2692
vesa.lakaniemi@eurajoki.fi

Kaavoitus- ja arkkitehtipalvelu Mattila Oy
Ilmari Mattila
Seulakatu 4
38700 KANKAANPÄÄ
puh. 044-0839811
sähköposti
ilmari.mattila@kaavoituspalvelu.fi