
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

Pääkarinokka, 51-418-7-0 Luodonmökki ja osa kiinteistöstä 51-408-3-17 Salonperä

13.12.2024

SWECO FINLAND OY

Rantayleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee 24.8.2023 päivättyä, ja 28.11.2024 tarkistettua rantayleiskaavakarttaa.

1 Johdanto

Alueelle on laadittu Eurajoen rantayleiskaava ja rantayleiskaavan 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 kuudella eri osa-alueella.

2 Perustiedot

2.1 Kaava-alue

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

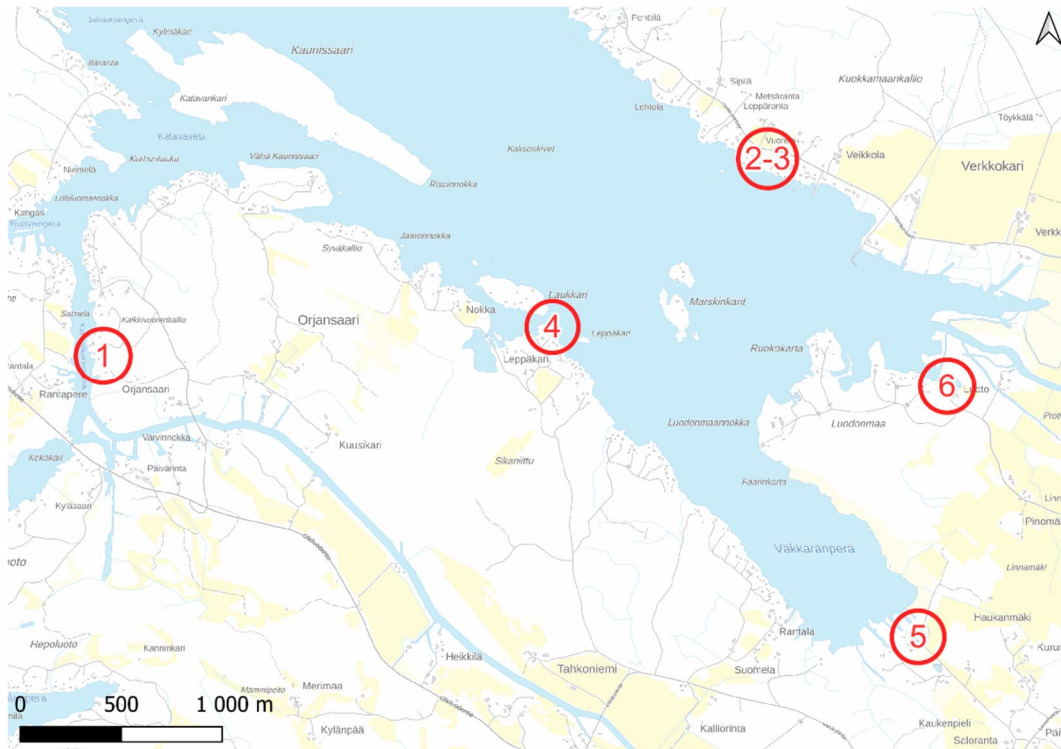
- Kiinteistö / alue 1: Hekula
- Kiinteistö / alue 2: Kesälehto
- Kiinteistö / alue 3: Vuorela
- Kiinteistö / alue 4: Pääkarinokk
- Kiinteistö / alue 5: osa kiinteistöstä Salonperä
- Kiinteistö / alue 6: Luodonmökki

Alueiden likimääräinen sijainti on esitetty seuraavilla kartoilla (Kuva ja Kuva).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,4 hehtaaria.



Kuva: Suunnittelualueiden sijainti Eurajoella (taustakartta © Maanmittauslaitos 2024).



Kuva: Suunnittelualueiden likimääräinen sijainti (taustakartta © Maanmittauslaitos 2024).

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 viranomais-ten toiminnassa. Tavoitteiden tarkoituksena on myös edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttö- ratkaisujen 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.

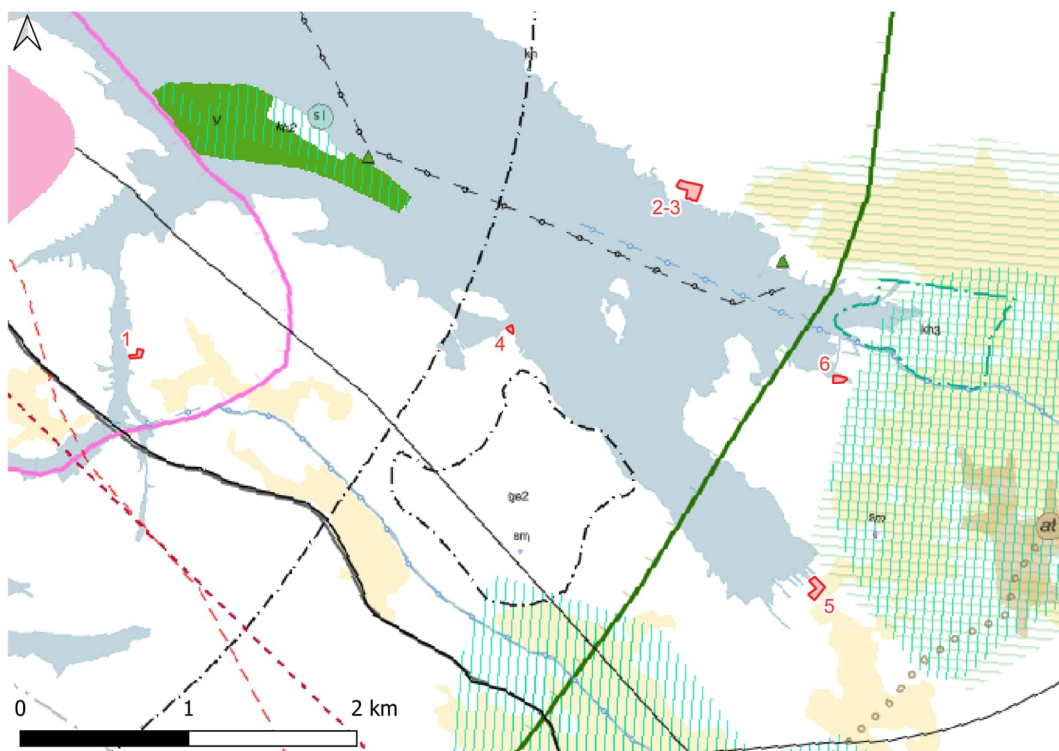
2.2.2 Satakunnan maakuntakaava

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.

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.

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.



Kuva: Ote Satakunnan maakuntakaavayhdistelmästä. Osa-alueet osoitettu punaisella rajauksella.

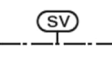
4(31)

KAAVASELOSTUS
13.12.2024

Voimassa olevassa maakuntakaavassa ja vaihemaakuntakaavoissa nyt laadittavan kaavan muutoksen osa-alueet on osoitettu seuraavasti:

Alue 1

Alue 1 sijaitsee Satakunnan maakuntakaavan energiahuollon kehittämisen kohdealueella ja luontomatkailun kehittämisvyöhykkeellä. Alue kuuluu lisäksi ydinvoimalaitoksen suoja-
vyöhykkeeseen.

	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>Erityistä 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 ydinvoimalaitoksen 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>
	MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE	Suunnittelumääräys

	Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.	<i>Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueiden käytön 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>
-3	Merkinnällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämisen- ja yhteensovittamistarpeita.	<i>Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.</i>

Alueet 2–4

Alueet 2–4 sijaitsevat luontomatkailun kehittämisvyöhykkeellä.

	MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.	Suunnittelumääräys <i>Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueiden käytön 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>
-3	Merkinnällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämisen- ja yhteensovittamistarpeita.	<i>Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.</i>

Alueet 5–6

Alueille 5 ja 6 ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä. Alueet sijaitsevat 2. vaihemaakunta-kaavassa osoitetun maisemallisesti arvokkaan alueen (Vuojoki-Linnamaa kulttuurimaisema) ja maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueen (Irlanne-Eurajoki-Linnamaa kulttuurimaisema) vieressä.

	MAISEMALLISESTI TÄRKEÄ ALUE Merkinnällä osoitetaan maakunnan erityisominaisuuksiin perustuvat maisemallisesti tärkeät alueet.	Suunnittelumääräys <i>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä.</i>
---	---	---

	MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.	<i>Suunnittelumääräys</i> <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>
---	---	--

Lisäksi **koko maankuntakaava-aluetta koskeva seuraavat suunnittelumääräykset:**

TULVASUOJELU

Suunnittelumääräys

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

RANTARAKENTAMINEN

Suunnittelumääräys

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus.

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen.

Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0-8 loma-asuntoa mitoitusranta-avakilometriä kohti. Yhteisranta-alueena loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

VESIEN TILA

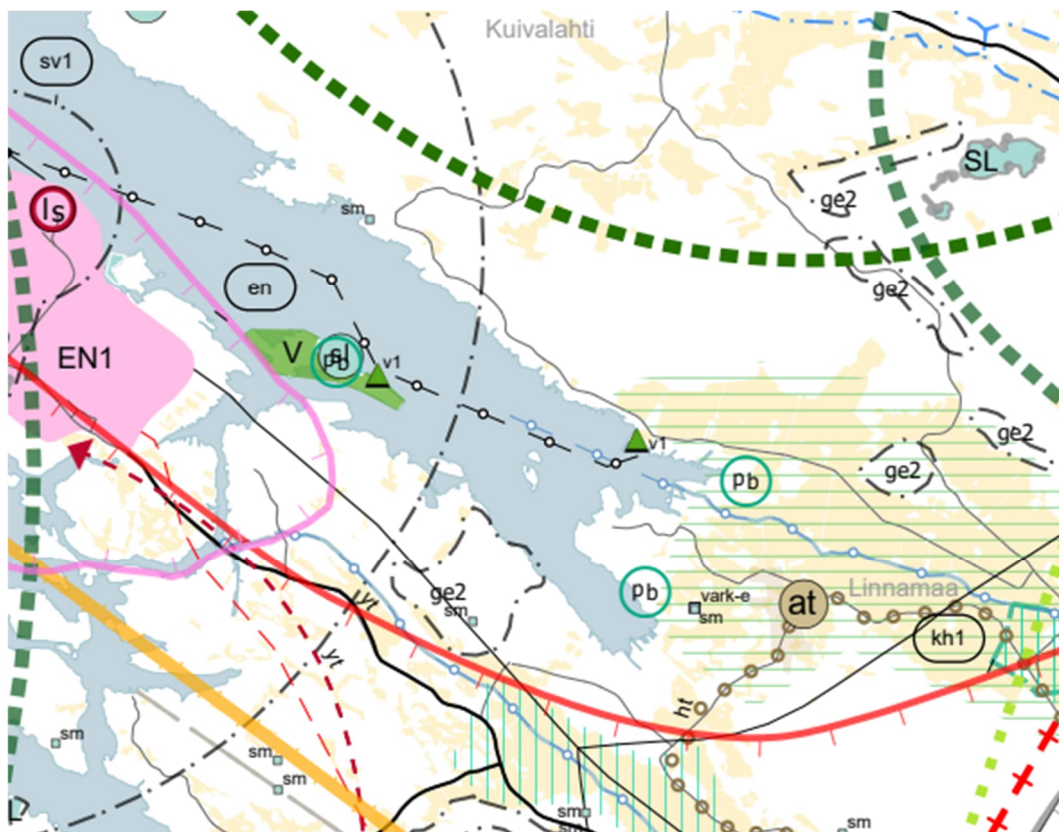
Suunnittelumääräys

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää.

Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnissä. Tarkoituksena on laatia kokonaismaakuntakaava, jonka on tarkoitus voimaan tullessaan kumota Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat. Kaava etenee alustavan aikataulun mukaan valmisteluvaiheeseen vuonna 2023, ehdotusvaiheeseen vuonna 2024 ja hyväksymisvaiheeseen 2025–2026.

Satakuntaliiton maakuntahallitus päätti 14.10.2024 kokouksessaan asettaa Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmisteluvaiheen aineiston julkisesti nähtäville ja pyytää aineistosta lausunnot. Aineisto on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 4.11.-5.12.2024 Satakunnan kunnanvirastoissa, Satakuntaliitossa sekä Satakuntaliiton verkkosivuilla.

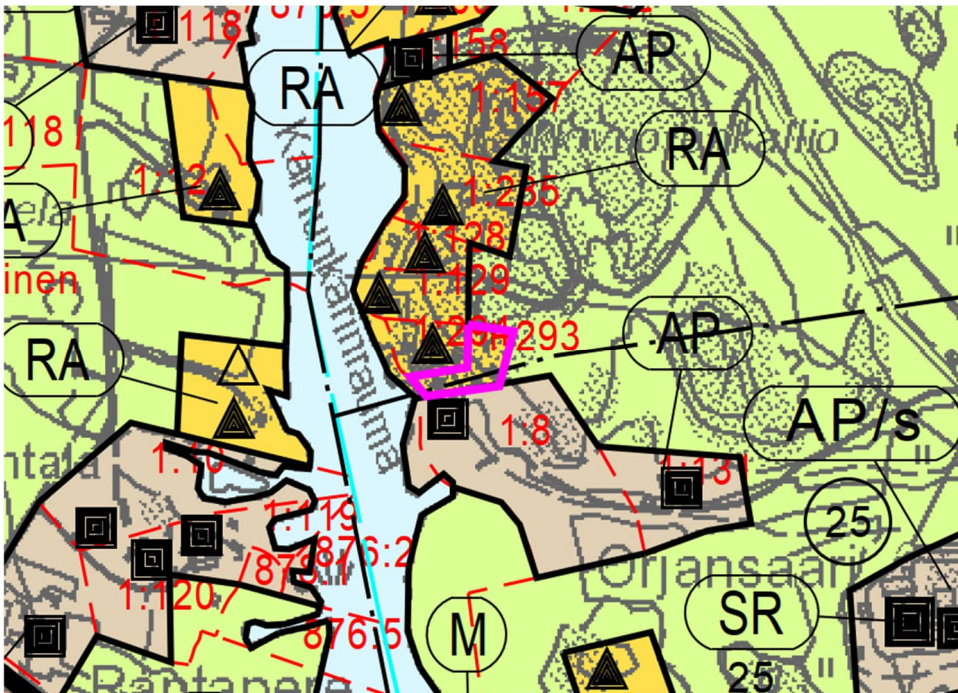


Kuva. Ote Satakunnan maakuntakaavan 2050 kaavaluonnoksesta.

2.2.3 Yleiskaava

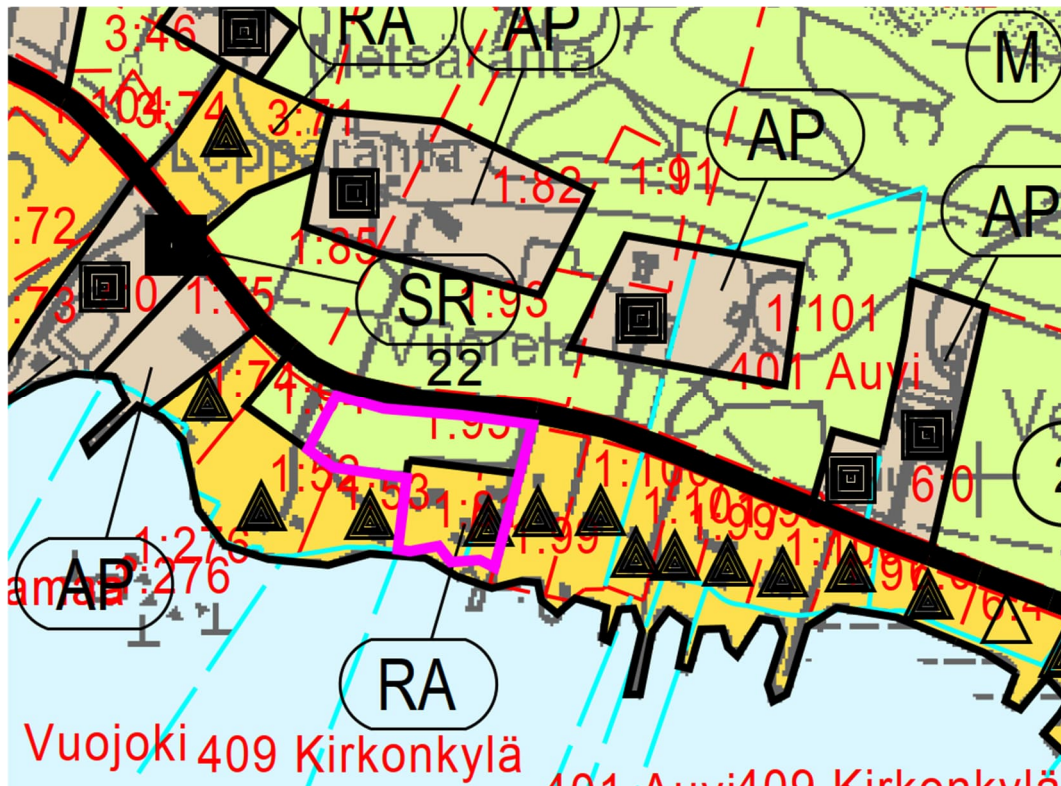
Alueella on voimassa Eurajoen rantayleiskaava ja rantayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty Eurajoen kunnanvaltuustossa 31.8.2015.

Alue 1 on voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueena (RA). Kiinteistölle ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeuteen oikeuttavaa symbolia (kolmio). Tehtyjen selvitysten mukaan kiinteistöllä on ollut loma-asunto voimassa olevan kaavan laadinnan aikaan, jolloin kaavan tavoitteiden mukaisesti kiinteistö olisi tullut osoittaa kaavassa rakennettuna rakennuspaikkana (musta täytetty kolmio kaavakartalle).



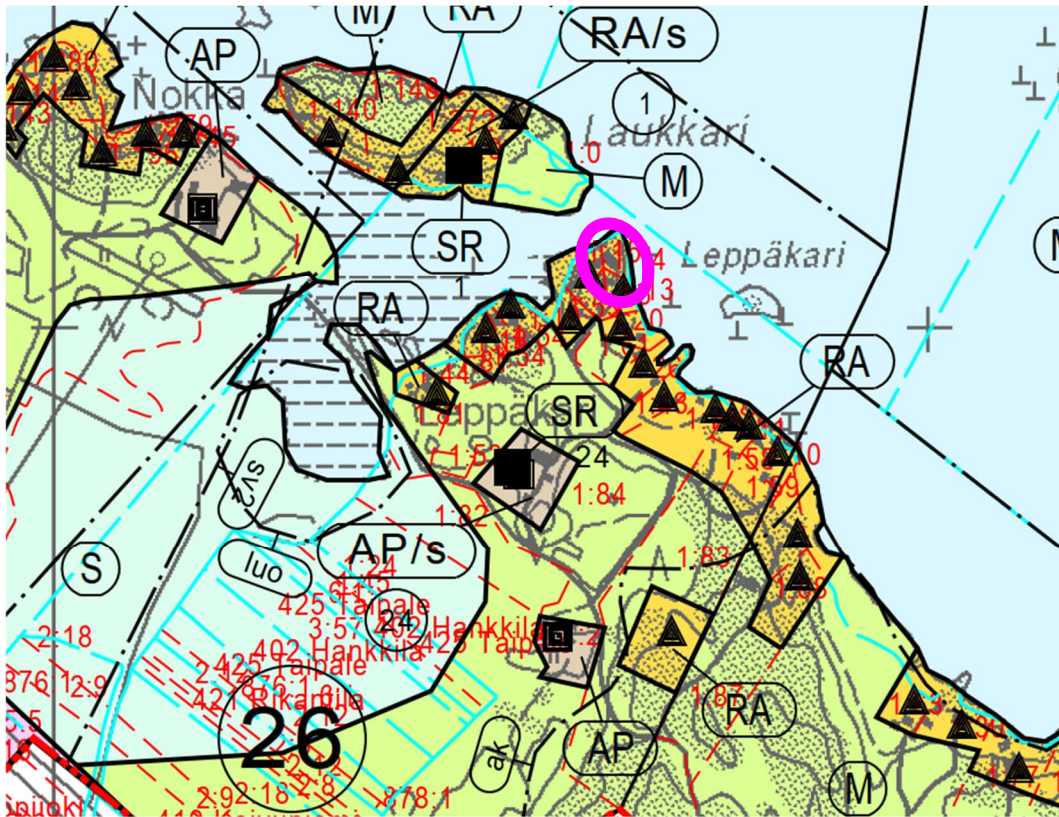
Kuva: Ote voimassa olevasta rantayleiskaavasta alueen 1 osalta. Alueen sijainti osoitettu violetilla rajauksella.

Alueet 2 ja 3 on voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueena (RA). Osa-alue 3 sisältää myös maa- ja metsätalousaluetta (M). Kiinteistölle 1:81 ei ole voimassa olevassa kaavassa osoitettu rakennusoikeuteen oikeuttavaa symbolia (kolmio). Tehtyjen selvitysten mukaan kiinteistöllä on ollut loma-asunto voimassa olevan kaavan laadinnan aikaan, jolloin kaavan tavoitteiden mukaisesti kiinteistö olisi tullut osoittaa kaavassa rakennettuna rakennuspaikkana (musta täytetty kolmio kaavakartalle).



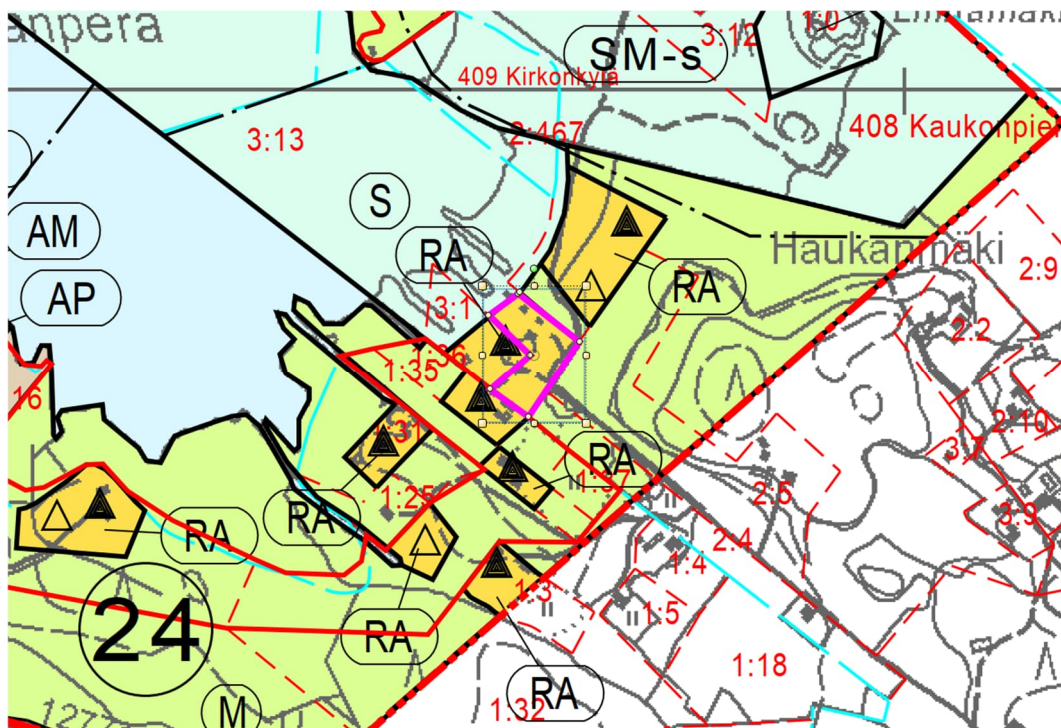
Kuva: Ote voimassa olevasta rantayleiskaavasta alueiden 2 ja 3 osalta. Alueiden sijainti osoitettu violetilla rajauksella.

Alue 4 on voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueena (RA). Kiinteistölle ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeuteen oikeuttavaa symbolia (kolmio). Tehtyjen selvitysten mukaan kiinteistöllä on ollut loma-asunto voimassa olevan kaavan laadinnan aikaan, jolloin kaavan tavoitteiden mukaisesti kiinteistö olisi tullut osoittaa kaavassa rakennettuna rakennuspaikkana (musta täytetty kolmio kaavakartalle).



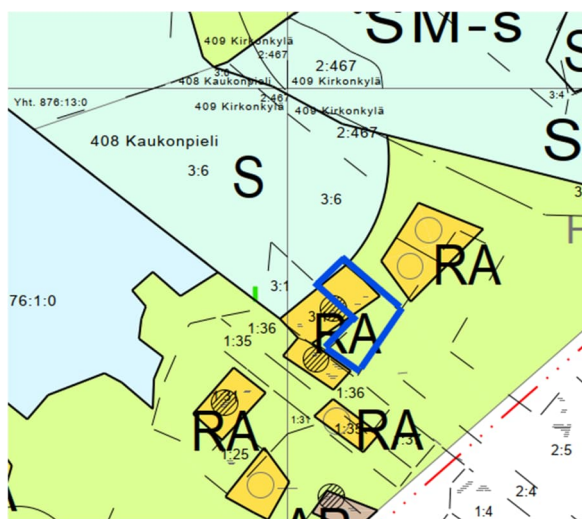
Kuva: Ote voimassa olevasta rantayleiskaavasta alueen 4 osalta. Alueen sijainti osoitettu violetilla ympyrällä.

Alue 5 on voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueena (RA).
Voimassa olevassa rantayleiskaavassa alue on osoitettu loma-asumisen alueena (RA).
Kiinteistölle ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeuteen oikeuttavaa symbolia (kolmio).



Kuva: Ote voimassa olevasta rantayleiskaavasta alueen 5 osalta. Alueen sijainti on osoitettu violetilla rajauksella.

Alueelle laaditussa 25.10.2000 vahvistetussa Eurajoen rantayleiskaavassa (ei voimassa) kiinteistön alueella on osoitettu loma-asunnon aluetta (RA) kuten voimassa olevassa kaavassakin. Alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeuteen oikeuttavaa symbolia.

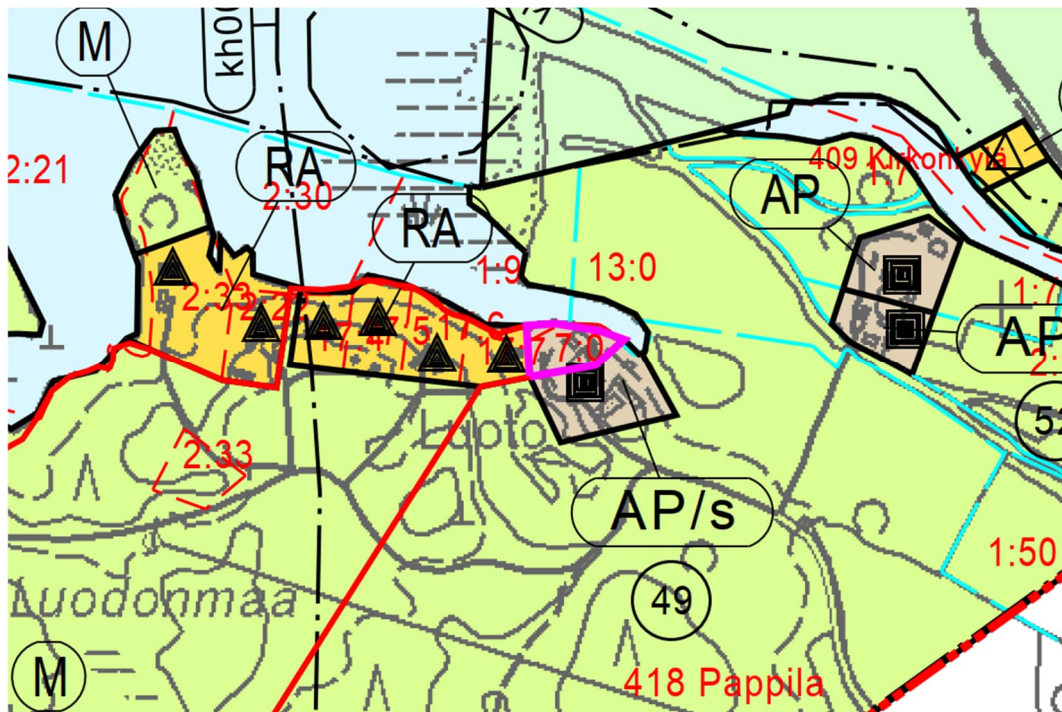


Kuva: Ote 25.10.2000 vahvistetusta Eurajoen rantayleiskaavasta alueen 5 osalta. Alueen sijainti on osoitettu sinisellä rajauksella. Kaava ei ole enää voimassa.

Osa-alue 6 on voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu erillispientalojen alueena (AP), jolla on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita miljööarvoja (/s).

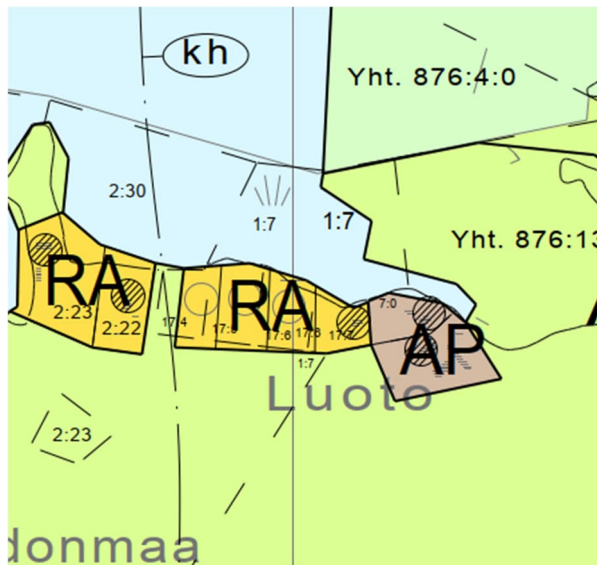
/s-merkintä koskee voimassa olevan rantayleiskaavan selostuksen liitteen 5.2 mukaan ti-
lalla 51-418-2-30 Luoto sijaitsevaa inventoitua maa- ja metsätalouskohdetta (kohde 49).

Kiinteistölle ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeuteen oikeuttavaa symbolia (neliö).
Tehtyjen selvitysten mukaan kiinteistöllä on ollut rakennettu rakennuspaikka kaavan laa-
dinnan aikaan, jolloin kaavan tavoitteiden mukaisesti kiinteistö olisi tullut osoittaa kaa-
vassa rakennettuna rakennuspaikkana (musta täytetty neliö kaavakartalle).



Kuva: Ote voimassa olevasta rantayleiskaavasta alueen 6 osalta. Alueen sijainti on osoitettu viole-
tilla rajauksella.

Alueelle laaditussa 25.10.2000 vahvistetussa Eurajoen rantayleiskaavassa (ei voimassa)
kiinteistön alueella on osoitettu vakituksen asumisen rakennuspaikka (AP).



Kuva: Ote 25.10.2000 vahvistetusta Eurajoen rantayleiskaavasta alueen 6 osalta.

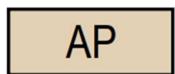
Rantayleiskaavan ja rantayleiskaavan muutoksen em. alueita koskevat kaavamerkinnät ja -määräykset:



Loma-asuntoalue.

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.

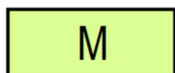
Olemassa olevien ja uusien rakennuspaikkojen määrä alueella on osoitettu erillisillä symboleilla.



Erillispientalojen alue.

Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Erillisen enintään 30 k-m²:n suuruisen saunan saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m².

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



Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

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.

/s

20

Alue, jolla on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita miljööarvoja.

Kohde, jonka ympäristö säilytetään. Kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Rakennuksessa tehtävien muutos- tai korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ja sen ympäristön kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti olevaan rakennuskantaan. Ennen rakennusta tai ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Rakennusta tai rakennuksen osaa ei saa purkaa ilman MRL 127§ mukaista rakennuksen purkamislupaa tai vastavaa tarkastelua tilanteessa, jossa rakennus luvan myöntämisen edellyttää purkamista.

Ympyröity numero viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.



Rakennettu loma-asunto.



Ympärivuotisessa käytössä oleva asuinrakennus.

2.2.4 Asemakaava ja ranta-asemakaava

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

2.2.5 Rakennusjärjestys

Eurajoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt kunnan uuden rakennusjärjestyksen ja kumonnut vanhan rakennusjärjestyksen 10.6.2024. Uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2024.

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:

- Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rannan pituuden tulee olla vähintään 40 m.

- Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella.
- Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.
- Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon ulkomateriaaleihin ja väreihin. Rakennuksen tulee sopeutua ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan niin, ettei maisemakuvaa rikota.
- Rantavyöhykkeen kasvillisuutta tulee pyrkiä pääosin säilyttämään ja rakentaa rantapuuston suojaan.
- Rakennusten ja rakennelmien sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.
 - o Rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.
 - o Saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla 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 Eufref 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 rantayleiskaavan 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.

Kaavamuutos koskee yhteensä kuutta 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 Pääkarinokka, yksityinen maanomistaja
- Alue 5
 - o 51-408-3-17 Salonperä, yksityinen maanomistaja
- Alue 6
 - o 51-418-7-0, Luodonmökki, yksityinen maanomistaja

Kaavan laadinnan valmisteluvaiheeseen on kuulunut mm. em. kiinteistöjen kantatilaselvitykset, kiinteistöjen muodostuminen ja maanomistustilanteen selvittäminen. Näiden tietojen perusteella kunta on päättänyt alueiden kaavan laadinnan aloittamisesta ja tavoitteista.

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 rantayleiskaavan muutoksen laadinnassa käytettyihin selvityksiin.

Alueelta tiedossa olevat viranomaistiedot huomioidaan kaavan laadinnassa.

2.3.1 Luonto

Suunnittelualueet koostuvat rantakiinteistöistä, joille on rakennettu loma-asumiseen ja vakituiseen asumiseen liittyviä rakennuksia. Alueita on käytetty jo pitkään loma-asumiseen ja vakituiseen asumiseen.

Suunnittelualueen suojeltavien ja rauhoitettujen lajien havainnot on tarkistettu Laji.fi-sivustolta 13.6.2024. Tiedot haettiin alueelta, joka kattaa osa-alueet 1–6 ja vähintään 500 metriä alueiden ulkopuolelta. Millään suunnittelualueella ei ole havaintoja. Havaintopisteiden koordinaattien tarkkuudesta johtuen havaintoja tarkasteltiin laajemmalla alueella osa-alueiden ympäriltä.

Osa-alueesta 1 kaakkoon Orjansaaressa on useita pikkuapollonhavaintoja lähimmillään yli 350 metrin päässä osa-alueesta 1.

Osa-alueiden 2 ja 3 pohjoispuolella yli 600 metrin päässä on pari yksittäistä pikkuapollonhavaintoa.

Osa-alueelta 4 noin 300 metriä lounaaseen sijaitsevalla sisälähdellä on tehty viitasammakohavainto ja eteläpuolella pikkuapollonhavaintoja. Osa-alueen 5 koillispuolella on liito-orava-havaintoja. Kaikkien alueiden lähellä on runsaasti lintuhavaintoja.

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

Voimassa olevan Eurajoen rantayleiskaavan alueella on tehty kaavan ehdotusvaiheessa seuraavat selvitykset:

- Eurajoen rantayleiskaavan viitasammakko- ja lepakkoselvitykset 2012. Suomen Luontotieto Oy 12/2013.
- Eurajoen rantayleiskaavan luontoselvityksen täydennys uusien rakennuspaikkojen osalta 2015. Suomen Luontotieto Oy 11/2015.

Liite 2: Eurajoen rantayleiskaavan viitasammakko- ja lepakkoselvitykset 2012. Suomen Luontotieto Oy 12/2013.

2.3.2 Maisema

Kaavan alueet eivät sisälly maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Alueet 2–3, 5 ja 6 sijaitsevat lähellä Satakunnan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettua maakunnallisesti arvokasta Vuojoki-Linnamaan kulttuurimaisemaa.

2.3.3 Muinaismuistot

Museoviraston kulttuuriympäristön avoimen aineiston mukaan alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

Voimassa olevan rantayleiskaavan mukaan alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita muinaismuistoja.

2.3.4 Rakennushistoria

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

Voimassa olevan rantayleiskaavan mukaan suunnittelualueella ei ole merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön alueita.

Osa-alue 6 rajautuu voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettuun erillispientalojen alueeseen, jolla on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita miljööarvoja (AP/s). Merkintä koskee naapuritilalla Luoto sijaitsevaa inventoitua maa- ja metsätalouskohdetta.

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 ilmakeinokuvien perusteella voidaan todeta, että kiinteistöllä on rakennuksia.
 - o Kunta tarkistaa kiinteistön rakennukset ja rakentamistilanteen paikan päällä ja selvittää rakennusten rakentamisen ajankohdan.
- Alue 5
 - o 51-408-3-17 Salonperä; Ei vapaa-ajan-/asuinrakennusta, talousrakennus, sauna, pukuhuone, konevarasto, autotalli
- Alue 6
 - o 51-418-7-0 Luodonmökki; 1 vapaa-ajanrakennus, sauna

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 rakennuspakkeille on olemassa olevat tieyhteydet.

2.9 Maisema ja kulttuuriympäristö

Museoviraston avoimen aineiston perusteella alue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen tai valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueeseen. Voimassa olevan rantayleiskaavan mukaan suunnittelualueella ei ole merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön alueita.

Alueet 2–3, 5 ja 6 sijaitsevat lähellä Satakunnan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettua maakunnallisesti arvokasta Vuojoki-Linnamaan kulttuurimaisemaa.

Alueet 5 ja 6 sijaitsevat lähellä maakunnallisesti merkittävää Irjanne-Eurajoki-Linnamaan kulttuurimaisemaa, joka on osoitettu Satakunnan 2. vaihemaakuntakaavassa.

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 lohkomiset ja määräalojen myynnit. Yleensä vertailuvuotena käytetään vuotta 1969, jolloin rantakaavasaännökset 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 laatuvehennykset. 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.

Kaavamuutoksen osa-aluekohtaiset tavoitteet ovat seuraavat:

- Alue 1
 - o Rantayleiskaavassa 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. Tehtyjen selvitysten mukaan kiinteistöllä on ollut loma-asunto voimassa olevan kaavan laadinnan aikaan, jolloin kaavan tavoitteiden mukaisesti kiinteistö olisi tullut

osoittaa kaavassa rakennettuna rakennuspaikkana (musta täytetty kolmio kaavakartalle). 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. Tehtyjen selvitysten mukaan kiinteistöllä on ollut loma-asunto voimassa olevan kaavan laadinnan aikaan, jolloin kaavan tavoitteiden mukaisesti kiinteistö olisi tullut osoittaa kaavassa rakennettuna rakennuspaikkana (musta täytetty kolmio kaavakartalle). Tällä rantayleiskaavan muutoksella tullaan tarkistamaan ja korjaamaan rakennusoikeuden määrä ko. kiinteistöllä.
- Alue 5

Kiinteistön 3-17 osa on voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu loma-asumisen alueena (RA). Kiinteistölle ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeuteen oikeuttavaa symbolia (kolmio).

Kaavan laadinnan alussa on tehty rakennusoikeuslaskenta ja kaavaluonnos on perustunut tähän selvitykseen. Kaavan muutoksen ehdotusvaiheessa on todettu alueella tapahtuneen kiinteistöjaossa muutoksia ja näillä muutoksilla on todettu olevan vaikutusta rantaviivan määrään ja voimassa olevan kaavan mitoituksen mukaiseen rantarakennusoikeuden määrään kiinteistöllä 051-408-3-17. Aiemmin selvityksissä on todettu, ettei kyseisen kiinteistön kantatilalla ole em. mitoitusperusteiden mukaan perusteita rakentamattoman rakennuspaikan osoittamiselle rantayleiskaavan muutoksessa.

Kyseinen rantaviivan pituuden muutos on tapahtunut jo vuonna 2022, mutta se on jäänyt huomiotta, sillä muutettavassa kaavassa rantaviiva on sijainnut eri kohdassa. Kiinteistöjen 051-408-3-17 ja 051-408-3-18 muodostamisen yhteydessä on kiinteistölle 3:17 lohkottu ranta-alue kiinteistön 051-408-3-10 ja nykyisen vesialueen välistä. Lohkottu alue on entistä vesialuetta ja se on määritelty rakennuskelvottomaksi maa-alueeksi vuonna 2000 hyväksytyssä kaavassa ja sitä kautta myös voimassa olevassa kaavassa, koska voimassa olevassa kaavassa (vuoden 2000 kaavan muutos) ei ole tehty uudestaan kantatilatarkasteluita ja rantaviivan mitoituksia. Vuonna 2022 tehdyn lohkomisen yhteydessä on toimituspöytäkirjan mukaan kerrottu naapurikiinteistön omistajalle tiedoksi, että häneltä poistuu kyseisen ranta-alueen vesijättöalueen lunastamisesta oikeus toimituksen yhteydessä, sillä lohkomisen jälkeen ranta-alue ei ole yhteistä tai yksityistä vesialuetta, jota voidaan lunastaa vesijätön kautta kiinteistönmuodostamislain 60 §:n mukaisesti.

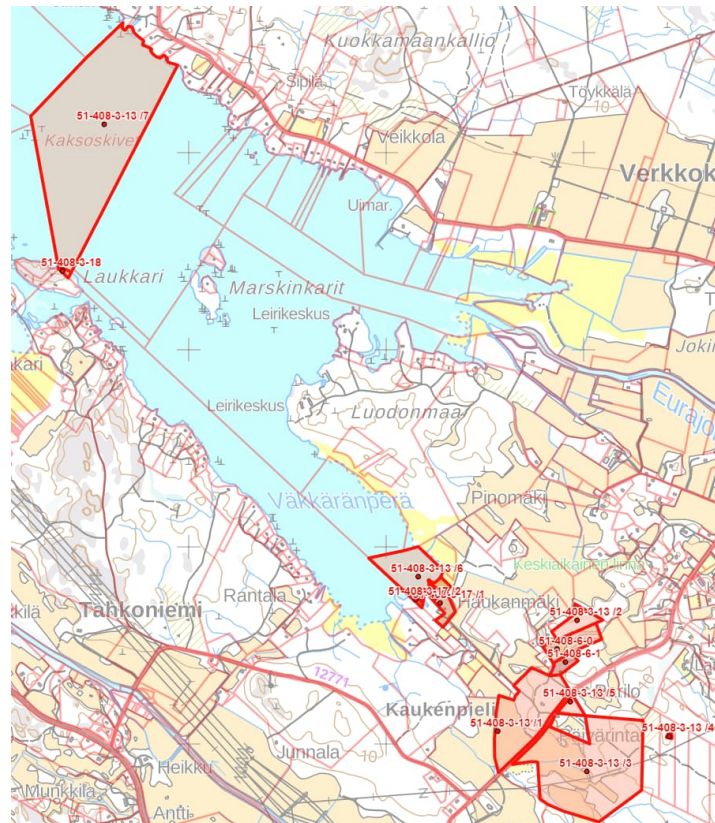
Kantatilalle Saloranta 051-408-3-5 on siis käytännössä lohkomisen kautta tullut lisää rantaviivaa, joka tulee huomioida rakennusoikeuksien laskennassa nyt laadittavan kaavan muutoksen yhteydessä.

Alla on päivitetty kantatilatarkastelu ja rantaviivan mitoitus:

Ko. Kantatilan (Saloranta 051-408-3-5) nykyisiä kiinteistöjä ovat:

- Kuru 051-408-6-0, rekisteröity 4.12.1991
- Saloranta 051-408-3-13, rekisteröity 30.11.2004
- Kurunmäki 051-408-6-1, rekisteröity 21.12.2006
- Salonperä 051-408-3-17, rekisteröity 10.8.2022
- Aksuranta 051-408-3-18, rekisteröity 10.8.2022

Alla olevassa kuvassa on kantatilan nykyiset kiinteistöt.



Kuva: Kantatilan nykyiset kiinteistöt.

Voimassa olevan rantayleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen kanta-tilan mitoitusrantaviiva muodostuu seuraavasti:

- Kiinteistö 051-408-3-17, mitoitusrantaviivaa 110 metriä.

- Kiinteistö 051-408-3-18, mitoitusrantaviivaa 70 metriä.

Kantatilan voimassa olevan rantayleiskaavan mitoitusperusteiden mukainen rantarakennusoikeus muodostuu seuraavasti:

- Kiinteistö 051-408-3-17, mitoitusrantaviivaa mantereella 110 metriä x 8 lay / km = 0,88 lay (loma-asuntoyksikköä).
- Kiinteistö 051-408-3-18. Laukkarin saaren rantarakennusoikeus lasketaan saaren pinta-alan ja saarella olevan kantatilan pinta-alan perusteella.
 - saaren pinta-ala on 3,9 ha
 - kiinteistön 3-18 maapinta-ala on 0,1460 ha
 - kiinteistön laskennallinen rakennusoikeus on 0,02lay

Edellä todetun perusteella kantatilan rantarakennusoikeus on 0,9 lay.

Näin ollen kantatilan alueelle voidaan osoittaa yksi loma-asunnon rakennuspaikka.

Voimassa olevassa rantayleiskaavassa on ko. kiinteistölle 051-408-3-18 osoitettu alla olevan kartan mukaisesti yksi rakennettu rakennuspaikka Laukkarin saareen. Kaavaratkaisu perustuu aiempaan vuonna 2000 hyväksyttyyn kaavaan sekä voimassa olevan kaavan laadinnan aikaisiin tietoihin.



Kuva: Ote voimassa olevasta rantayleiskaavasta (Laukkarin saari).

Edellä todetun perusteella voidaan todeta, että kantatilan rantarakennusoikeus on käytetty eikä uusia rakennuspaikkoja voida osoittaa kiinteistölle 051-408-3-17. Näin ollen kaavan muutoksella tullaan kiinteistön alue osoittamaan maa- ja metsätalousalueena (M).

- Alue 6
 - o Kiinteistölle 7:0 on osoitettu rakennuspaikka voimassa olevaa Eurajoen rantayleiskaavaa ja rantayleiskaavan muutosta edeltäneessä vuonna 2000 vahvistetussa Eurajoen rantayleiskaavassa. Vuonna 2015 vahvistetussa rantayleiskaavassa rakennuspaikka on jäänyt osoittamatta. Rantayleiskaavan muutoksella tullaan tarkistamaan ja korjaamaan rakennuspaikka kiinteistölle 7:0. Rakennustietojen mukaan kiinteistöllä sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus.

4 Rantayleiskaavan muutos ja perustelut

4.1 Yleisperustelu ja kuvaus

Kaavan muutos perustuu alueella voimassa olevan Eurajoen rantayleiskaavan ja rantayleiskaavan muutoksen mitoitukseen ja mitoituserusteisiin. Rakennuspaikan rakennus-oikeuden määrä osoitetaan em. kaavan mukaisesti.

Kaavan muutoksella on osoitettu kiinteistöjen rakennuspaikat voimassa olevan kiinteistö-jaon 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 kaavamuutos 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. Tehtyjen selvitysten mukaan kiinteistöllä on ollut loma-asunto voimassa olevan kaavan laadinnan aikaan, jolloin kaavan tavoitteiden mukaisesti kiinteistö olisi tullut osoittaa kaavassa rakennettuna rakennuspaikkana (musta täytetty kolmio kaavakartalle).

4.1.2 Alue 2

Kiinteistölle 1:81 ei ole voimassa olevassa kaavassa osoitettu rakennusoikeuteen oikeuttavaa symbolia (kolmio). Tehtyjen selvitysten mukaan kiinteistöllä on ollut loma-asunto voimassa olevan kaavan laadinnan aikaan, jolloin kaavan tavoitteiden mukaisesti kiinteistö olisi tullut osoittaa kaavassa rakennettuna rakennuspaikkana (musta täytetty kolmio kaavakartalle). 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

Voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueena (RA). Kiinteistölle ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeuteen oikeuttavaa symbolia (kolmio). Tehtyjen selvitysten mukaan kiinteistöllä on ollut loma-asunto voimassa olevan kaavan laadinnan aikaan, jolloin kaavan tavoitteiden mukaisesti kiinteistö olisi tullut osoittaa kaavassa rakennettuna rakennuspaikkana (musta täytetty kolmio kaavakartalle). Kiinteistölle osoitetaan loma-asunnon rakennuspaikka lupa- ja rakentamistilanteen perusteella.

4.1.5 Alue 5

Alue on voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueena (RA). Voimassa olevassa rantayleiskaavassa alue on osoitettu loma-asumisen alueena (RA). Kiinteistölle ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeuteen oikeuttavaa symbolia (kolmio).

Alueelle laaditussa 25.10.2000 vahvistetussa Eurajoen rantayleiskaavassa (ei voimassa) kiinteistön alueella on osoitettu loma-asunnon aluetta (RA) kuten voimassa olevassa kaavassakin. Alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeuteen oikeuttavaa symbolia.

Kunnan tekemien selvitysten perusteella kiinteistöllä 3:17 sijaitsevat rakennetut rakennukset eivät täytä voimassa olevan rantayleiskaavan mukaisen rakennetun rakennuspaikan edellyttämiä perusteita / vaatimuksia. Alueella ei ole loma-asuntoa eikä alueelle ole haettu loma-asunnon rakennuslupaa. Em. perusteella alueelle ei voida osoittaa rakennetun loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Kaavan muutoksen aikana on tehty rakennusoikeusselvitys. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeuden mitoitusperusteiden mukaan kantailan rantarakennusoikeus on käytetty. Kantatilaselvitys ja rakennusoikeuslaskelma on todettu kaavaselostuksen luvussa 3.1.2. Em. perusteella alueelle ei voida osoittaa uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Em. selvitysten ja asioiden perusteella kaavan muutoksella alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueena (M).

4.1.6 Alue 6

Rakennustietojen mukaan kiinteistöllä 7:0 sijaitsee vapaa-ajan rakennus. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa kiinteistö sijaitsee AP/s-alueella. Kiinteistölle ei ole osoitettu rakennuspaikkaa, vaikka rakennuspaikka on osoitettu voimassa olevaa rantayleiskaavaa edeltävässä Eurajoen rantayleiskaavassa. Kiinteistölle osoitetaan asuinrakennuksen rakennuspaikka. Kiinteistö osoitetaan AP-alueena, sillä /s-merkintä koskee naapurikiinteistöä 51-418-2-30 Luoto.

4.2 Maanomistus

Kaavamuutos ei vaikuta naapurikiinteistöjen rakennuspaikkojen viihtyvyyteen tai maisemaan, sillä uutta rakentamista ei osoiteta.

4.3 Kokonaismitoitus

Kaavan muutos perustuu alueella voimassa olevan Eurajoen rantayleiskaava ja rantayleiskaavan muutoksen (2015) mitoitukseen ja mitoitusperusteisiin. Em. mitoitusta ei muuteta kaavamuutoksella.

Kaavan muutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavan muutoksella todetaan kiinteistöjen rakentamistilanne olemassa olevan tilanteen mukaiseksi. Kiinteistöjen rakentamistilanne on ollut sama voimassa olevan kaavan laadinnan aikaan. Nyt laadittavalla kaavan muutoksella tarkistetaan tilanne tehtyjen selvitysten perusteella. Jos ko. selvitysten tiedot olisivat olleet tiedossa voimassa olevan kaavan laadinnan aikana, olisi kaavan

tavoitteiden ja lähtökohtien perusteella nyt osoitettavat rakennuspaikat osoitettu voimassa olevassa kaavassa. Voimassa olevassa kaavassa on osoitettu yhteensä 822 omarantaista rakennuspaikka, joista 709 rakennuspaikkaa on osoitettu rakennettuna rakennuspaikkana. Kaavan muutoksella osoitetaan neljä aiemmin osoittamatonta rakennettua rakennuspaikkaa. Rakennuspaikat sijoittuvat naapurikiinteistöjen rakennettujen rakennuspaikkojen ympärille / yhteyteen. Näin ollen voidaan todeta, että koko rantayleiskaava-alueen kokonaismuutoksessa ei tapahdu muutosta. Kaavan muutoksella ei ole merkitystä ns. vapaan rannan kokonaismäärään.

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.

AP Erillispientalojen alue

Kaavamääräys: ”Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Erillisen enintään 30 k-m²:n suuruisen saunan saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m².

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

Merkinnällä on osoitettu osa-alueen 6 rakennettu rakennuspaikka.

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- ja RA- 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.

Kaava-alueen kiinteistöjen läheisyydessä on havaintoja tiukasti suojelluista luontodirektiivin lajeista, mm. lepakoista (kaikki Suomessa tavattavat lajit listalla) ja viitasammakoista. Tiukkaa suojelua edellyttävään eläinlajiin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää. (Luonnonsuojelulaki 9/2023 78 § ja luonnonsuojeluasetuksen 1066/2023 liitteen 7 lajilista.)

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.

Koska olemassa olevaan rakentamistilanteeseen ei kaavan myötä tapahdu muutoksia, ei kaavamuutoksella ole vaikutusta kasvi- tai eläinlajeihin eikä luonnon monimuotoisuuteen, ilmastoon tai luonnonvaroihin. Kaavan yleismääräyksissä huomioidaan suunnittelualueella ja sen läheisyydessä mahdollisesti esiintyvät luontodirektiivilajit (mm. lepakko ja viitasammakko) sekä luonnonsuojelulain ja -asetuksen mukaiset tiukkaa suojelua edellyttävät eläinlajit: *Kaava-alueen kiinteistöjen läheisyydessä on havaintoja tiukasti suojelluista luontodirektiivin lajeista, mm. lepakoista (kaikki Suomessa tavattavat lajit listalla) ja viitasammakoista. Tiukkaa suojelua edellyttävään eläinlajiin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää. (Luonnonsuojelulaki 9/2023 78 § ja luonnonsuojeluasetuksen 1066/2023 liitteen 7 lajilista.)*

5.1.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan muutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia lähialueisiin. Rakennetussa ympäristössä ei tapahdu muutoksia kaavan myötä. Kaavan muutoksella todetaan kiinteistöjen rakentamistilanne olemassa olevan tilanteen mukaiseksi. Kiinteistöjen rakentamistilanne on ollut sama voimassa olevan kaavan laadinnan aikaan. Nyt laadittavalla kaavan muutoksella tarkistetaan tilanne tehtyjen selvitysten perusteella. Jos ko. selvitysten tiedot olisivat olleet tiedossa voimassa olevan kaavan laadinnan aikana, olisi kaavan tavoitteiden ja lähtökohtien perusteella nyt osoitettavat rakennuspaikat osoitettu voimassa olevassa kaavassa. Voimassa olevassa kaavassa on osoitettu yhteensä 822 omarantaista rakennuspaikka, joista 709 rakennuspaikkaa on osoitettu rakennettuna rakennuspaikkana. Kaavan muutoksella osoitetaan neljä aiemmin osoittamatonta rakennettua rakennuspaikkaa. Rakennuspaikat sijoittuvat naapurikiinteistöjen rakennettujen rakennuspaikkojen ympärille / yh-

teyteen. Näin ollen voidaan todeta, että koko rantayleiskaava-alueen kokonaismuutoksessa ei tapahdu muutosta. Kaavan muutoksella ei ole merkitystä ns. vapaan rannan kokonaismäärään.

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 rantayleiskaavaan.

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- ja rakentamistilanteen selvityksiä.

6.2 Luonnosvaihe

- Kaavaluonnos valmistui 24.8.2023. Kunta päätti kaavan vireilletulosta, kunnanhallitus 16.1.2024 § 5. Samalla päätettiin asettaa valmisteluvaiheen kaavaluonnos nähtäville.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu __. __. 2023.
- Kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille tiedoksi.
- Kirjallisen mielipiteen esittämistä varten valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetettiin nähtäville (MRL 62 §; MRA 30 §).
- Viranomaislausuntoihin ja mielipiteisiin laadittiin kaavan laatijan vastineet.

Liite 3: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

6.3 Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus laadittiin luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta.
- Kaavaehdotus valmistui 13.12.2024.
- 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, 13.12.2024

Sweco Finland Oy

Petri Hautala
maanmittausinsinööri
suunnittelupäällikkö

Miska Muikkula
maanmittausinsinööri AMK
maankäytön suunnittelija

Hanna Töykkälä
maankäytön suunnittelija

Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Eurajoen rantayleiskaavan viitasammakko- ja lepakkoselvitykset 2012

Liite 3: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)