

KAAVA

Eurajoki Luvia ranta-alueiden osayleiskaavan muutos / Krunni. Kaavamuutos koskee kiinteistöä Väst-Grundet 442-407-5-229 ja osaa kiinteistöistä Norr-Grundet 442-407-5-228 ja Ön Grundet 442-407-5-103.

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
MRL 63 §**

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

1. SUUNNITTELUALUE

SIJAINTI JA REKISTERI

Kaavamuutosalue sijaitsee Meren rannalla Luvian keskustan luoteispuolella 8km etäisyydellä Luvian keskustasta. Kaava-alue sijoittuu Krunnin saareen, johon on nykyisin tieyhteys. Kaavamuutos koskee kiinteistöä Väst-Grundet 442-407-5-229 ja osaa kiinteistöistä Norr-Grundet 442-407-5-228 ja Ön Grundet 442-407-5-103

ALUEEN KOKO

Kaavamuutosalue on kooltaan 2,3ha.



Kaavamuutosalueen sijainti

2. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Lähtökohdat:

Krunnin saari on ollut yhden perheen omistuksessa. Saarella on vanha suojeltu 1920 valmistunut asuinrakennus (442-407-5-230), 1970 valmistunut asuinrakennus (442-407-5-103), 1991 valmistunut vapaa-ajan asunto (442-407-5-228) ja 1986 valmistunut saunarakennus (442-407-5-229). Saaresta on lohkottu perheen lapsille edellä esitettyjen rakennusten mukaisesti kolme omaa kiinteistöä. Luvian ranta-alueiden rantayleiskaava on valmistunut 4.2.2004. Lohkominen tapahtui samoihin aikoihin kaavan valmistumisen kanssa ja maanmittauslaitos on hyväksynyt lohkomisen voimassa olevan kaavan vastaisesti. Lohkominen ei täysin vastaa laadittua yleiskaavaa. Laadittua ja voimassa olevaa lohkomista voidaan kuitenkin pitää alueen maankäytön kannalta järkevänä. Koska toteutettu lohkominen ei vastaa voimassa olevaa kaavaa, eikä mahdollista kaikilta osin rakentamista

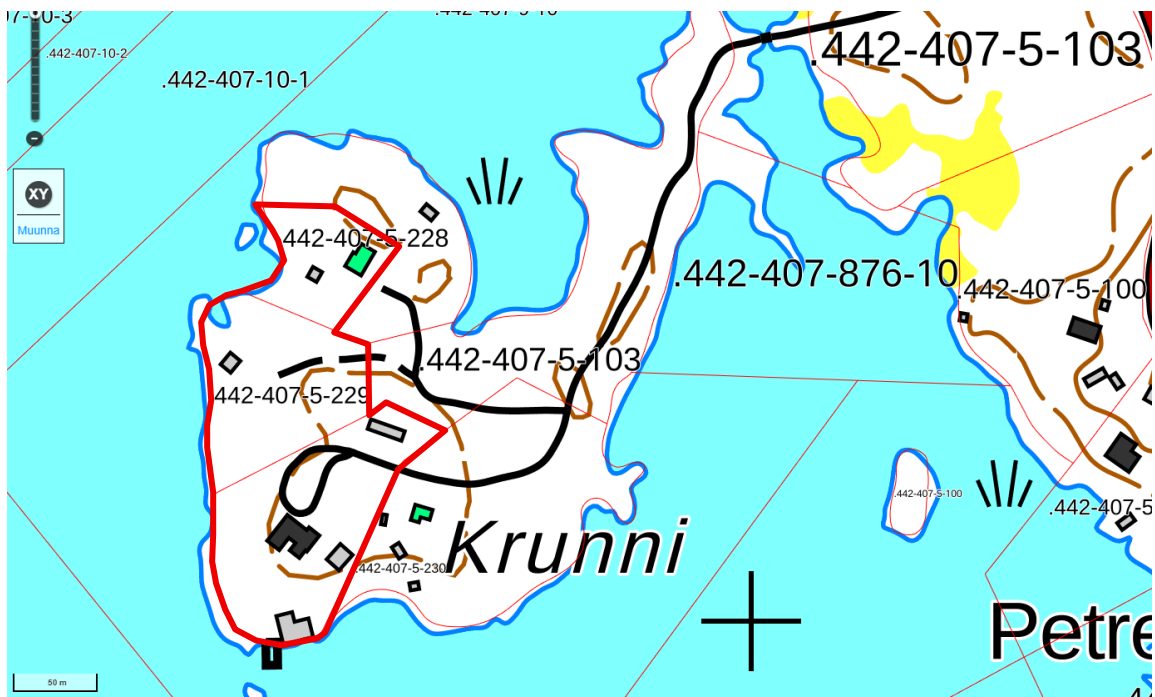
on päädytty muuttamaan yleiskaavaa toteutuneen lohkomisen mukaisesti.

Kaavamuutoksen tavoitteet:

Osayleiskaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa kaavassa rakennuspaikat toteutuneen lohkomisen mukaisesti. Tämän lisäksi tavoitteena on osoittaa kiinteistöt 442-407-5-229 ja 442-407-5-228 vakituisen asumisen rakennuspaikoiksi. Tässä yhteydessä kaavasta poistuu nykyisessä kaavassa erillisenä osoitettu saunan rakennusoikeus, jonka rakennusoikeus yhdistetään vakituisen asumisen rakennuspaikkoihin.



Ilmakuva Kaava-alueelta

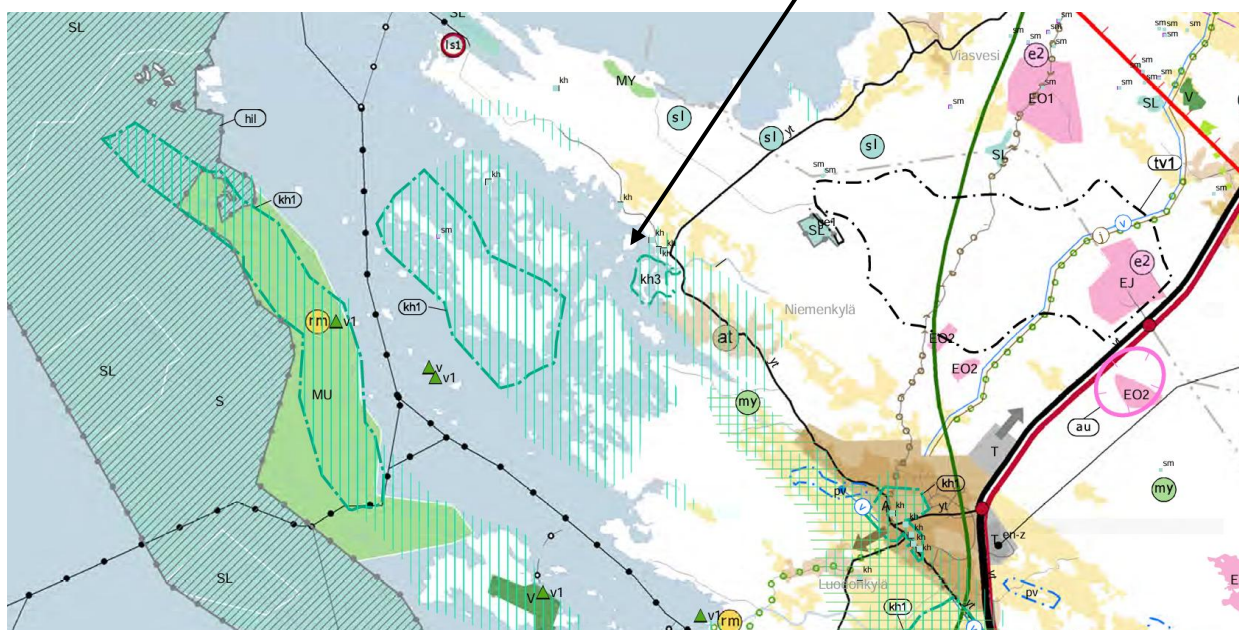


Peruskartta alueesta

2. KAAVOITUSTILANNE

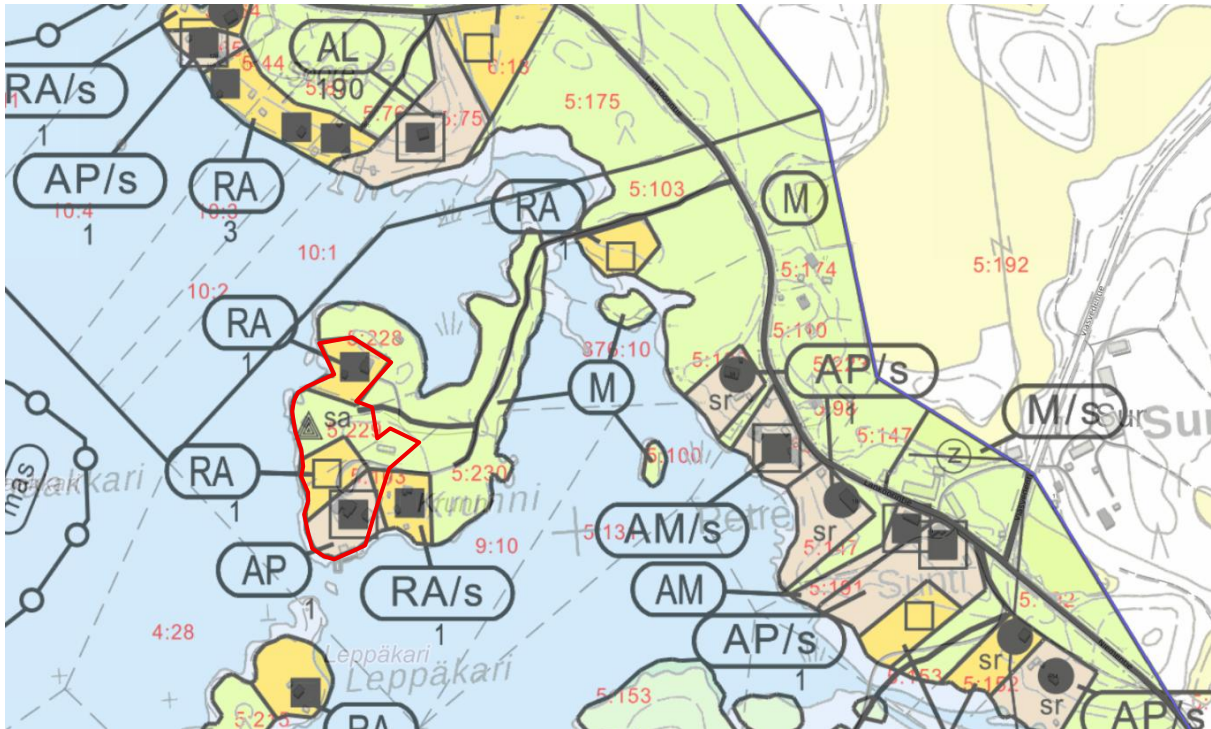
MAAKUNTAKAAVA						
Maakuntakaava	on	x	ei	päiväys lainvoim	30.11.2011	Satakunnan maakuntakaava
					13.3.2013	
		x			13.12.2013	
					3.12.2014	
		x			17.5.2019	
					20.9.2019	Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Maakuntakaavoissa kaava-alueelle ei ole osoitettu merkintöjä.



YLEISKAAVA

Yleiskaava	on	x	ei	päiväys	26.1.2004	Nimi	Luvia ranta-alueiden osayleiskaava
------------	----	---	----	---------	-----------	------	------------------------------------



Rantaosayleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu vanha asuinrakennus RA/s merkinnällä. Keskellä kaava-aluetta sijaitseva asuttu asuinrakennus on osoitettu AP merkinnällä. Kaavassa on osoitettu uusi rakentumaton vapaa-ajan asuinpaikka RA-merkinnällä, olemassa oleva sauna sa-merkinnällä ja metsäalue M-merkinnällä.



LOMA-ASUNTOALUE

Alue on varattu omavaraisille loma-asunnoille.

Luku merkinnän RA alla osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

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

Rakennuspaikan kokonaiskerrosala on enintään 140 m².

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

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

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

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

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

AP
5

ASUINPIENTALOJEN ALUE

Alue on varattu ympärivuotiseen pientaloasutukseen.

Luku merkinnän AP alla osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 7000 m².

Rakennuspaikan kokonaiskerrosala on enintään 245 m².

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

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

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

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

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

M

MAA- JA METSÄTALOUSALUE

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

△/▲
sa

SAUNAN RAKENNUSALA

Rakennusallalle saa sijoittaa enintään 30 k-m² suuruisen saunan, jonka etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta on vähintään 15 m.

/s

KULTTUURIHISTORIALLISTESTI ARVOKAS ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

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

NYKYINEN RAKENNUSKANTA

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

UUSI RAKENNUSKANTA

- Ympärivuotinen asuinrakennus
- Loma-asunto
- △ Rantasauna

MUITA MÄÄRÄYKSIÄ:

Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää maankäyttö- ja rakennuslain 72 § 1 momentissa tarkoitetulla 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 kiinteistöille.

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 määrälleen, 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

Yleiskaava ei ole kovin vanha ja alueelle tehdyssä alustavassa katselmuksessa ei havaittu kaavamuutosta estäviä luontoarvoja laaditaan kaavaluonnos kevättälvella 2026. Alueelle tehdään luontokartoittajan laatima luontokatselmus ennen kaavaehdotuksen laadintaa.

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 - Lupa- ja valvontavirasto - Satakuntaliitto - 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