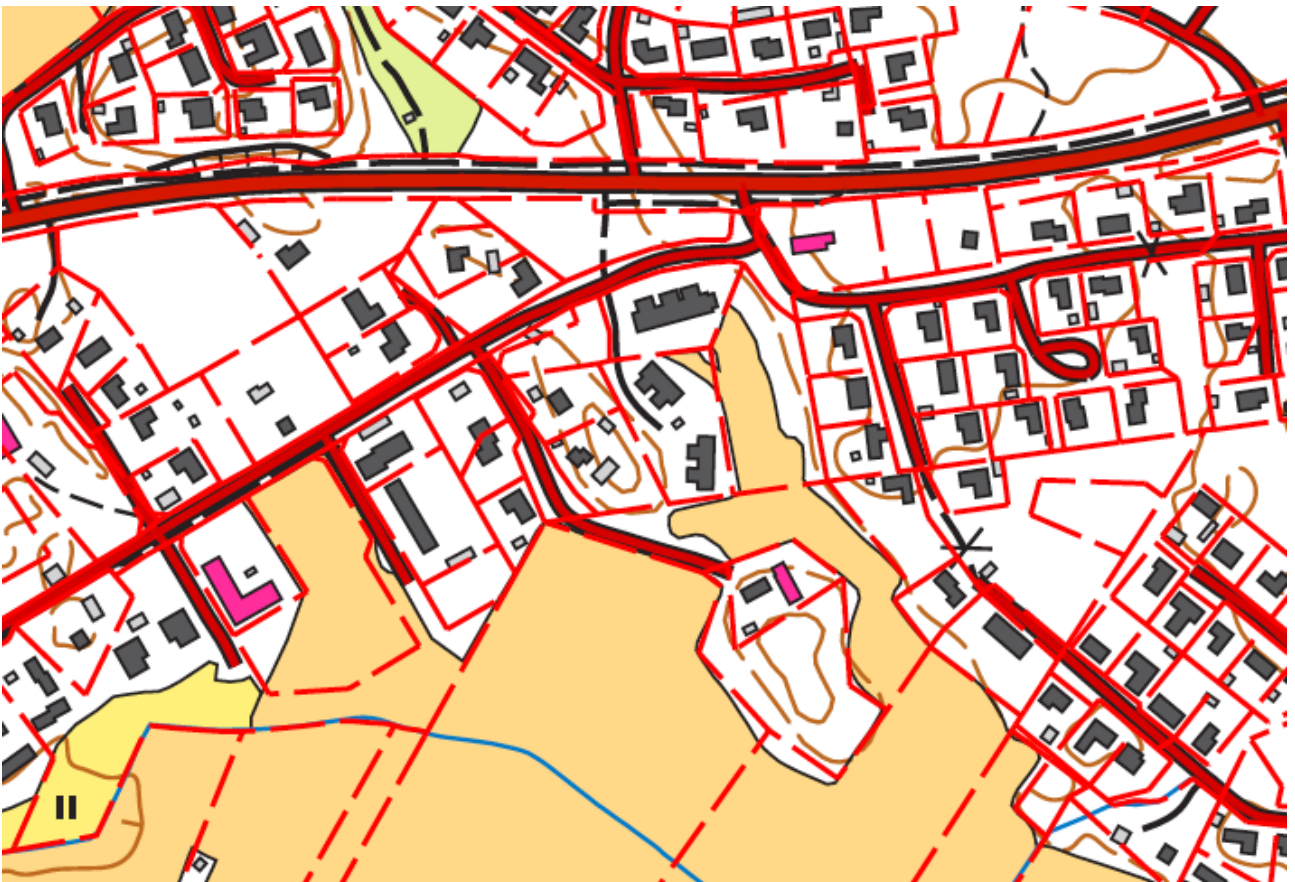


EURAJOEN KUNTA

LUVIA

KORTTELIN 29 (OSA) , PAPPILANTIE (OSA), MYLLYTANHUA (OSA)
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Luonnosvaihe



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee
Eurajoen kunnan
Luvian taajaman
Korttelia 29 (osa) sekä Pappilantietä (osa) ja Myllytanhuuaa
(osa).

Asemakaavan muutoksella muodostuu
Eurajoen kunnan
Luvian taajaman
Kortteli 29 (osa).

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Luvian taajaman keskiosaan
Pappilantien varrelle.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Pappilanhaka

Alueen asemakaava on osin vanhentunut. Kaavamuutoksella tarkennetaan Katujen rajoja niin, että Pappilantiestä ja Myllytanhuuasta liitetään pieni osa kortteliin 29. Korttelin 29 sisällä rakentamisalueiden rajat saatetaan vastaamaan maanomistustilannetta ja sallittua rakennusala suurennetaan. Rakennusoikeudet täsmennetään asemakaavaan.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Ote maakuntakaavasta
3. Ote Luvian yleiskaavasta
4. Ote ajantasa-asemakaavasta
5. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnät ja –määräykset
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin arvioitu aikataulu

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos huhtikuu 2018
- kuulutus vireilletulosta lehdissä ja www.eurajoki.fi
- luonnosvaiheen nähtävilläolo vähintään 14 vrk
- luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta
- kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus
- kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- ehdotusvaiheen nähtävänäolo 14 vrk, kesä 2018
- ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi, kesä 2018
- asemakaavan hyväksyminen, kunnanvaltuusto, syksy 2018

2.2. Asemakaava

Asemakaavalla tarkennetaan korttelin 29 rakentamisrajoja ja mahdollistetaan rakentaminen Pappilantien ja Myllytanhuan risteyksen itäpuoleiselle korttelialueelle. Myllytanhuan ja Pappilantien linjauksia tarkistetaan liittämällä niistä osa kortteliin 29.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa kiinteistön omistaja.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen pinta-ala on m². Alue on melko tasaista metsäistä, osittain rakennettua taajamaa.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi omakotitaloa ja kolme rivitaloa. Osa alueesta on rakentamatonta kaavan mukaista tonttialuetta (AO ja AR).

Pappilantie on melko vilkas kokoojatie, joka osittain toimii myös läpiajokatuna. Myllytanhua on asuntokatu.

3.1.2. Luonnonympäristö

Alue on sekametsää sekä entistä peltoa. Myllytanhuan vieressä pieni mäki, jonka rinteellä omakotitalot sijaitsevat.

Alue rajoittuu Luvian keskustaajaman sisällä olevaan melko laajaan peltoalueeseen.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee rakennetun taajama-alueen keskellä. Alueelle on rakennettu kaksi omakotitaloa (Myllytanhuan varteen) ja kolme rivitaloa nykyisen kaavan mukaiselle rivitalotontille.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa. Eurajoen kunta omistaa nykyisen kaavan mukaiset tiealueet.

Kiinteistön 442-410-5-9 Haapa omistaa Luvi-Por OY

Kiinteistön 442-410-5-184 Pappilanhaka omistaa

Kiinteistö OY Luvian Pappilanhaka

Kiinteistön 442-410-5-185 Pappilanniitty omistaa

Kiinteistö OY Luvian Pappilanniitty

Kiinteistön 442-410-5-120 Ahonrinne omistavat Anna-Reetta ja Ari Apajasalo

Kiinteistön 442-410-5-141 Koivumäki omistaa Martti Lehtonen

Kiinteistöt 442-410-5-182 Palo ja 442-410-5-186 Kolmikulma omistaa Eurajoen kunta

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueelle ei kohdistu erityisiä valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita.

Maakuntakaava

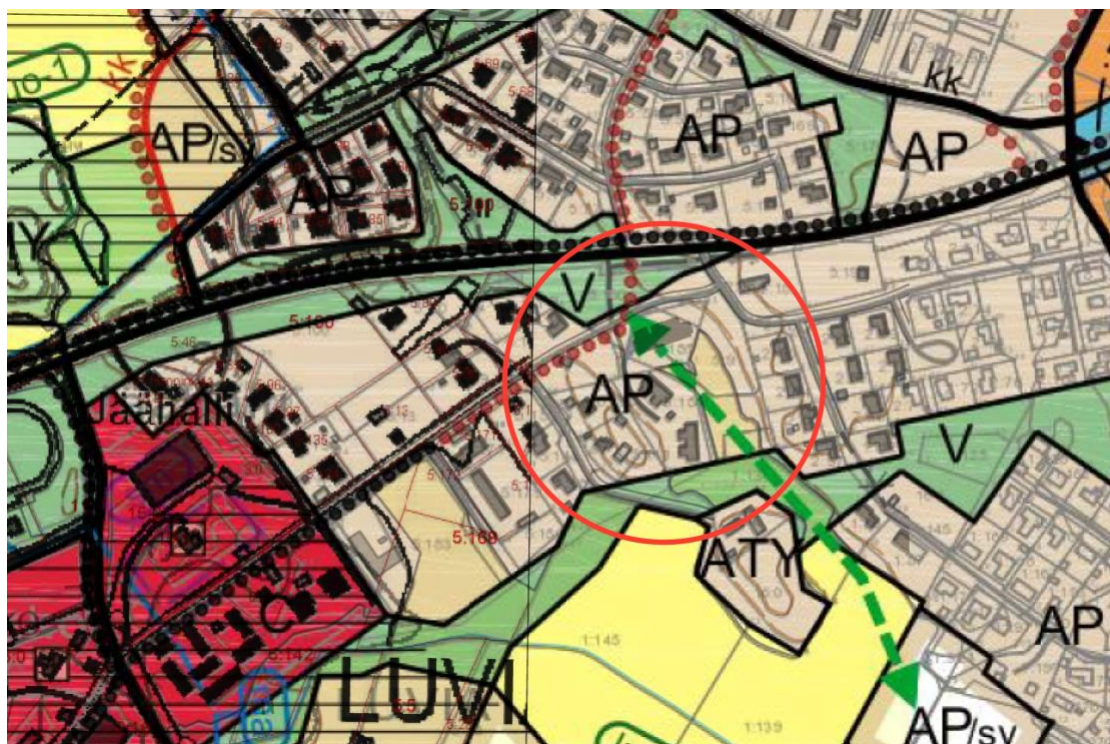
Satakunnan maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2015) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Ote maakuntakaavasta on liitteenä.

Yleiskaava

Keskustan osayleiskaava hyväksyttiin Luvian kunnanvaltuustossa 11.12.2013. Kaava sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 6.7.2016. Tällä kaavalla tarkistettiin vuonna 1993 hyväksyttyä Keskustan osayleiskaavaa 2010.

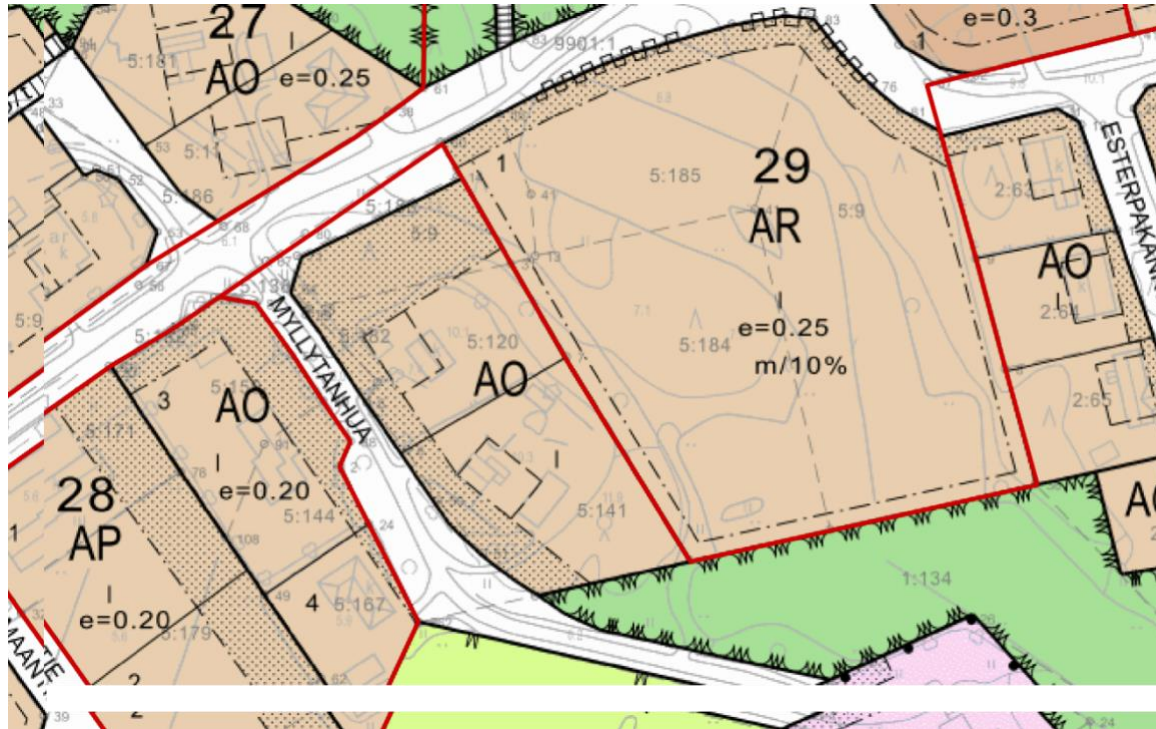
Luvian taajaman yleiskaavassa suunnittelualue on pientaloaluetta (AP).



Kuva 1 : Ote Luvian yleiskaavasta

Asemakaava

Rivitalokorttelin osalta voimassa on 13.6.2006 hyväksytty asemakaavan muutos. Omakotialueen ja teiden osalta voimassa on 2.2.1972 hyväksytty asemakaava.



Kuva 2: Alueen asemakaava

Pohjakartta

Alueen pohjakartta 1:2000 on valmistunut v 1972. Asemakaavan muutosta varten Porin kaupungin mittausosasto on täydentänyt karttaa puuttuvien rakennusten ja rajojen osalta.

Rakennusjärjestys

Eurajoen kunnanvaltuuston 6.3.2017 hyväksymä Eurajoen uusi rakennusjärjestys tuli voimaan 13.4.2017.

Rakennusjärjestyksen sisältö perustuu maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöön (MRL 14, 15 § ja MRA 6 §).

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen kiinteistöjen omistus poikkeaa jonkin verran asemakaavan mukaisista rakennusalueista. Pappilantien varrelle on tarkoitus rakentaa paritalo alueelle, joka voimassa olevassa asemakaavassa on osin rivitaloaluetta, osin omakotitaloaluetta.

Pappilantien tiealue tarkistetaan samalla vastaamaan nykytilannetta.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuuton on tullut vireille tilan Haapa 5:9 omistajan Luvi-Por OY:n hakemuksesta.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat

-kaava-alueen maanomistajat ja asukkaat

-lähialueiden maanomistajat ja asukkaat

Kunnan hallintokunnat

-ympäristölautakunta

-tekninen lautakunta

Viranomaiset

-Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueiden käyttö)

-Satakuntaliitto (maakuntakaavoitus)

4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) on ollut nähtävänä

Suunnitelman vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella ..
sanomalehdissä sekä kunnan verkkosivuilla.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen vireilletulon yhteydessä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettu osallisille sekä kuulutettu paikallislehdissä ja kunnanverkkosivuilla.

Vireilletulon nähtävilläolon aikana

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa paritalon rakentaminen Pappilantien ja Myllytanhuan risteuksen itäpuoliselle alueelle.

Tavoitteena on myös selkeyttää katualueiden rajauksia.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

Asemakaavan muutoksella tähdätään melko pieneen muutokseen, joten kaavamuutoksen yhteydessä ei ole tutkittu muita vaihtoehtoja. Kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäiset.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Asemakaavan rakenne ei muutu olennaisesti nykyisestä rakenteesta. Osa nykyisen kaavan mukaisesta omakotitontista muuttuu rivitalotontiksi vastaten alueen nykyistä maanomistusta. Tiealueiden rajouksia tarkistetaan.

5.1.2. Mitoitus

Rakentamisen mitoitus muuttuu alueella vähäisessä määrin, kun m^2 omakotialuetta ja m^2 tiealuetta muuttuu rivitaloalueeksi. Alueen rakennusoikeus kasvaa $k\text{-}m^2$.

Rivitaloalueen mitoitus ei muutu olennaisesti nykyisestä. Omakotitaloalueelle määritellään kaavassa rakennusoikeus.

5.1.3. Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita. Alue tukeutuu Luvian taajaman palveluihin, jotka ovat pääosin n 500 m etäisyydellä.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Omakotitalojenkorttelialueen suuruus on m^2
ja rivitaloalueen suuruus m^2 . Vastaavasti
sallitut kerrosalat ovat omakotialueella $k\text{-}m^2$ ja
rivitaloalueella $k\text{-}m^2$.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat pienet. Rivitaloalueelle voidaan nykyisten rivitalojen lisäksi rakentaa vielä yksi rivitalo ja yksi paritalo. Omakotitaloalue on jo rakennettu, eikä siihen kohdistu kaavassa muutoksia.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Asemakaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luontoon ja ympäristöön.

5.4. Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5. Nimistö

Asemakaavassa ei synny uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu erityisiä ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen toteuttamisesta vastaa kaavamuutoksen hakija. Vapaana olevan rivitalotontin rakentamisaikataulusta ei ole varmuutta. Paritalon rakentaminen kaavamuutosalueelle käynnistyy todennäköisesti, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Eurajoen kunnan tekninen toimiala.

Porissa 9.4.2018.

Kari Hannus
Diplomi-insinööri