

EURAJOKI

RANNANVAINION ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS



KAAVASELOSTUS

Selostus koskee 19.11.2018 päivättyä asemakaavan muutos- ja laajennusluonnosta

Vireilletulo 9.1.2012 § 13
Kaavaluonnos nähtävillä 17.5. – 31.5.2018
Kaavaehdotus nähtävillä
Kunnanhallituksen hyväksymispäivämäärä
Asemakaava lainvoimainen

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1. Tunnistetiedot.....	3
1.2. Suunnittelualueen sijainti.....	3
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
1.4. Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen tilaaja ja laatija.....	4
1.5. Asemakaavamuutosta ja laajennusta koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit.....	5
1.6. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1. Asemakaavan vaiheet.....	5
2.2. Asemakaavan keskeinen sisältö.....	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3. LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1. Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.1. Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva.....	6
3.1.2. Rakennettu kulttuuriympäristö.....	7
3.1.3. Kulttuurimaisema.....	8
3.1.4. Luonnonympäristö.....	11
3.1.5. Muinaismuistokohteet.....	12
3.1.6. Liikenne.....	12
3.1.7. Pohjavesialueet.....	12
3.1.8. Maanomistus.....	12
3.1.9. Kunnallistekniikka.....	13
3.2. Kaavaa koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	13
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	13
3.2.2. Maakuntakaava.....	13
3.2.3. Yleiskaava.....	16
3.2.4. Asemakaava.....	18
3.2.5. Rakennusjärjestys.....	18
3.2.6. Pohjakartta.....	18
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	19
4.1. Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen tarve.....	19
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	19
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
4.3.1. Osalliset.....	19
4.3.2. Vireilletulo.....	19
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	19
4.3.4. Viranomaisyhteistyö.....	20
4.4. Asemakaavan tavoitteet.....	20
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
5.1. Kaavan rakenne.....	20
5.2. Aluevaraukset.....	22
5.2.1. Korttelialueet.....	22
5.2.2. Virkistysalueet.....	22
5.2.3. Katu- ja torialueet.....	23
5.3. Katu- ja kunnallistekninen järjestely.....	23
5.4. Yleiskaavallisten sisältövaatimusten toteutuminen.....	23
5.5. Asemakaavamerkinnot ja määräykset.....	24
6. Kaavan vaikutukset.....	25
6.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan.....	25
6.2. Vaikutukset liikenteeseen.....	25
6.3. Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja -maisemaan.....	25
6.4. Vaikutukset luonnonympäristöön.....	26
6.5. Sosiaaliset vaikutukset.....	26
7. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	27
7.1. Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen toteutus ja seuranta.....	27

Kannen kuva: Kirjasto ja viereinen peltoaukea. ©Rejlers Finland Oy

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

KUNTA	Eurajoki	051
Kylä	Sittlahti	410
	Väipäre	411
Kiinteistöt	051-410-1-6	
	051-410-2-140	
	051-410-2-151	
	051-410-2-155	
	051-410-2-178	
	051-410-2-90	
	051-410-2-181	
	051-410-20-1	
	051-411-1-244	
Korttelit	kortteli 54 tontti 1 (osa), kortteli 55 tontti 4 sekä maa- ja metsätalousaluetta.	

Asemakaavan laajennus koskee:

KUNTA	Eurajoki	051
Kylä	Sittlahti	410
	Väipäre	411
Kiinteistöt	442-410-2-178	

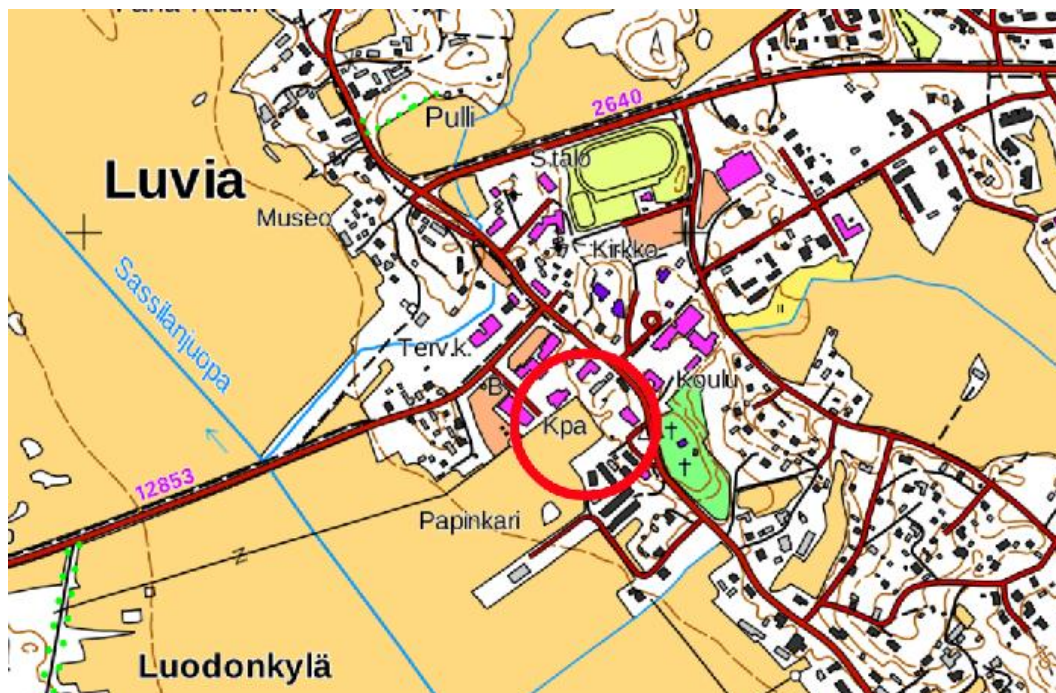
Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu

KUNTA	Eurajoki	051
KYLÄ	Sittlahti	410
	Väipäre	411
KORTTELIT	Kortteli 54 tontit 2, 3, 4, 5, 6 ja 7, kortteli 55 tontit 1, 2 ja 3, kortteli 363 tontit 1 ja 2 sekä niihin liittyvät puisto-, virkistys-, ryhmäpuutarha-, tori- ja katualueet.	

1.2. Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Eurajoen kuntaan vuoden 2017 alussa liitetyn Luvian keskustaajamassa sen pääteiden Kuivalahdentien ja Luvian Kirkkotien risteyksen eteläpuolella. Kyläkuvallisesti arvokkaan Kirkkotien varrella sijaitsee kunnantalo, liikerakennus sekä hyvin säilynyt Lahden pihapiiri 1800-luvulta punamullattuine rakennuksineen. Suunnittelualueen lounaisosa on viljelykäytössä olevaa peltoa. Suunnittelualue rajoittuu luoteessa Osuuspankin sekä liikerakennusten kiinteistöihin, koillisessa Kirkkotiehen, etelässä aluelämpövoimalan kiinteistöön sekä lounaassa viljeltyyn peltoaukeaan.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 5 ha. Suunnittelualue on osin länteen viettävää entistä merenpohjaa ja osin meren entistä rantatörmää. Korkeus vaihtelee alueella välillä +2,2 – +8,0 metriä merenpinnan yläpuolella. Kirkkotie kohoaa suunnittelualueen kohdalla parhaimmillaan lähes +9,0 metriin merenpinnasta. Eurajoen kunta omistaa suurimman osan rakentumattomasta suunnittelualueesta.



Suunnittelualueen sijainti. (Kartta: MML)

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Rannanvainion asemakaavan muutos ja laajennus.

Kaavatyön tarkoituksena on järjestää Luvian keskustan keskeiselle paikalle rakentamismahdollisuuksia asumiselle ja liiketoiminnalle sekä virkistykseksi. Samalla järjestetään helppokulkuinen yhteys nykyisten palveluasuntojen ja keskustapalvelujen välille. Myös kevyen liikenteen sujuvat yhteydet selvitetään kaavatyön yhteydessä.

Kaavatyössä otetaan huomioon ympäröivä kulttuurimaisema ja taajamakuva sekä suunnittelualueen rakennushistoriallisesti merkittävät kohteet. Kaavatyössä huomioidaan myös tulevan lämpölaitoksen tarpeet.

1.4. Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen tilaaja ja laatija

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tilaaja on Eurajoen kunta.

Kaavan laatijana toimii

REJLERS FINLAND OY

Isolinnankatu 22 A

28100 Pori

Kaavamuutos laaditaan yhteistyössä Eurajoen kunnan kanssa.

1.5. Asemakaavamuutosta ja laajennusta koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit

- Satakunnan maakuntakaava selvitysaineistoinen, YM 30.11.2011
- Satakunnan vaihemaakuntakaava 1, YM 3.12.2014
- Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, valmisteluvaiheen aineisto
- Luvian keskustan osayleiskaava selvitysaineistoinen, kv hyv. 11.12.2013, KHO 6.7.2016
- Luvian kirkonseudun asemakaava, 13.6.1984
- Luvian keskustan kehittämissuunnitelma, Jaakko Pöyry Infra, Maa ja vesi, 2002
- Luvian kirjastohankkeen kulttuuriympäristöselvitys ja vaikutusten arviointi, Daniel Nagy, 2007
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto, www.rky.fi
- Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, Ehdotus Satakunnan ja Varsinais-Suomen arvokkaiksi maisema-alueiksi, ELY-keskus, raportteja 75/2014
- Liikennemääräkartta 2012-2016, Liikennevirasto, 2017
- Satakunnan kulttuuriympäristöt eilen, tänään, huomenna, Sari Kaarto, 2012

1.6. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavaluonnoksen muutokartta 1:2000
3. Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin
4. Asemakaavan seurantalomake

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Asemakaavan vaiheet

Rannanvainion asemakaavan muutos- ja laajennustyö käynnistettiin Luvian kunnanhallituksen päätöksellä 9.1.2012 (13 §). Kaavamuutoksen ja –laajennuksen ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen materiaali olivat nähtävillä heinä-elokuussa 2012. Kaavanlaadintatyöstä vastasi tällöin Porin kaupungin kaupunkisuunnittelu (kaavoitusarkkitehti Mikko Nurminen). Kaavanlaadintatyö keskeytyi ehdotusvaiheeseen.

Luvian kunta liittyi Eurajoen kuntaan vuoden 2017 alussa. Eurajoen kunta käynnisti uudelleen Rannanvainion kaavatyön. Koska kaavamuutosalue laajennettiin tuolloin koskemaan myös Luvian kirjaston ja kunnantalon kiinteistöjä, aloitettiin kaavamuutos- ja laajennustyöskentely uudelleen luonnosvaiheesta.

- Vireilletulo 9.1.2012 (kh 13 §)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 17.5. – 31.5.2018
- Kaavaluonnos nähtävillä 17.5. – 31.5.2018
- Kaavaehdotus nähtävillä
- Hyväksymispäätös

2.2. Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos- ja laajennusalueelle osoitetaan toiminnot asumista, liiketoimintaa ja virkistystä varten. Uudet yksikerroksisten asuinpienalojen alueet sekä asuin- ja liiketalojen alueet kytketään luontevasti olevaan rakenteeseen. Kulttuurihistorialliset arvot otetaan huomioon kaavassa. Kaavassa esitetään sujuvat yhteydet sekä ajoneuvo- että kevytliikenteelle.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutos ja laajennus voidaan toteuttaa heti asemakaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Eurajoen kuntaan vuoden 2017 alussa liitetyn Luvian keskustaajamassa sen pääteiden Kuivalahdentien ja Luvian Kirkkotien risteyksen eteläpuolella. Kyläkuvallisesti arvokkaan Kirkkotien varrella sijaitsee kunnantalo, liikerakennus sekä hyvin säilynyt Lahden pihapiiri 1800-luvulta punamullattuine rakennuksineen. Suunnittelualueen lounaisosa on viljelykäytössä olevaa peltoa. Suunnittelualue rajoittuu luoteessa Osuuspankin sekä liikerakennusten kiinteistöihin, koillisessa Kirkkotiehen, etelässä aluelämpövoimalan kiinteistöön sekä lounaassa viljeltyyn peltoaukeaan.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,2 ha. Suunnittelualue on länteen viettävää entistä merenpohjaa. Korkeus vaihtelee alueella välillä +2,2 – +8,0 mmp. Kirkkotie kohoaa suunnittelualueen kohdalla parhaimmillaan lähes +9,0 metriin merenpinnasta.

3.1.1. Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualue sijoittuu keskeisesti Luvian keskustaajaman rakenteeseen Luvian eteläpuolelle. Luvian keskustan taajamakuva on säilynyt eheänä ja se liittyy olennaisesti avaraan peltomaisemaan. Suunnittelualueesta länteen sijaitsevien liikerakennusten alue on aikanaan ollut myös osa yhtenäistä kokonaisuutta, mutta suuret, matalat liikerakennukset laajoine pysäköintialueineen ovat muuttaneet perinteistä kyläympäristöä.

Suunnittelualueella on selkeästi erotettavissa entisen merenlahden rantavyöhykettä, joka kohoaa selkeästi kunnantalon ja kirjaston välissä jatkuen Lahden pihapiirin laidalla kaakkoon.

Kirkkotien varteen sijoittuvat entinen kunnantalo 1950-luvulta, Lahden 1800-luvulta peräisin oleva kulttuurihistoriallinen pihapiiri sekä matala 1970-luvulla rakennettu liiketalo. Suunnittelualueella sijaitsee kolme pellolle rakennettua rivitalorykelmää.



Entinen kunnantalo. (Valokuva: Google Maps)



Liikerakennus Kirkkotien varressa. (Valokuva: Google Maps)



Pellolle rakentuneet rivitaloryhmät. (Valokuva: Google Maps)



Kirjastorakennus, oikealla liikerakennukset pysäköintialueineen. (Valokuva: Google Maps)

3.1.2. Rakennettu kulttuuriympäristö

Luvian kirkonkylä

Pääosa suunnittelualueesta sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), Luvian kirkonkylään.

Kirkonkylä on määritelty maisemaltaan, rakenteeltaan ja rakennuskannaltaan edustavaksi kirkonkyläksi. Kuivatetun merenlahden koillisrannan harjanteella kulkevan raitin varrella olevat Hanninkylä, Löytty ja Väipäreenkylä muodostavat nykyisen Luvian kirkonkylän.

Kirkonkylän keskustassa keskeisen raitinäkymän muodostavat pääosin 1900-luvun alkupuolelta olevat kirkko, siunauskappeli, kirjasto, kansakoulu ja Lahden tilan rakennusryhmä.



Kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön raja. (Lähde: www.rky.fi)

Lahden tilan punamullattu taloryhmä 1800-luvulta sijoittuu suunnittelualueen pohjoisosaan Luvian Kirkkotien varteen. Tilan paritupatyypinen päärakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisen asunsa.



Lahden tilan pihapiiriä. (Valokuva: ©Rejlers Finland Oy)

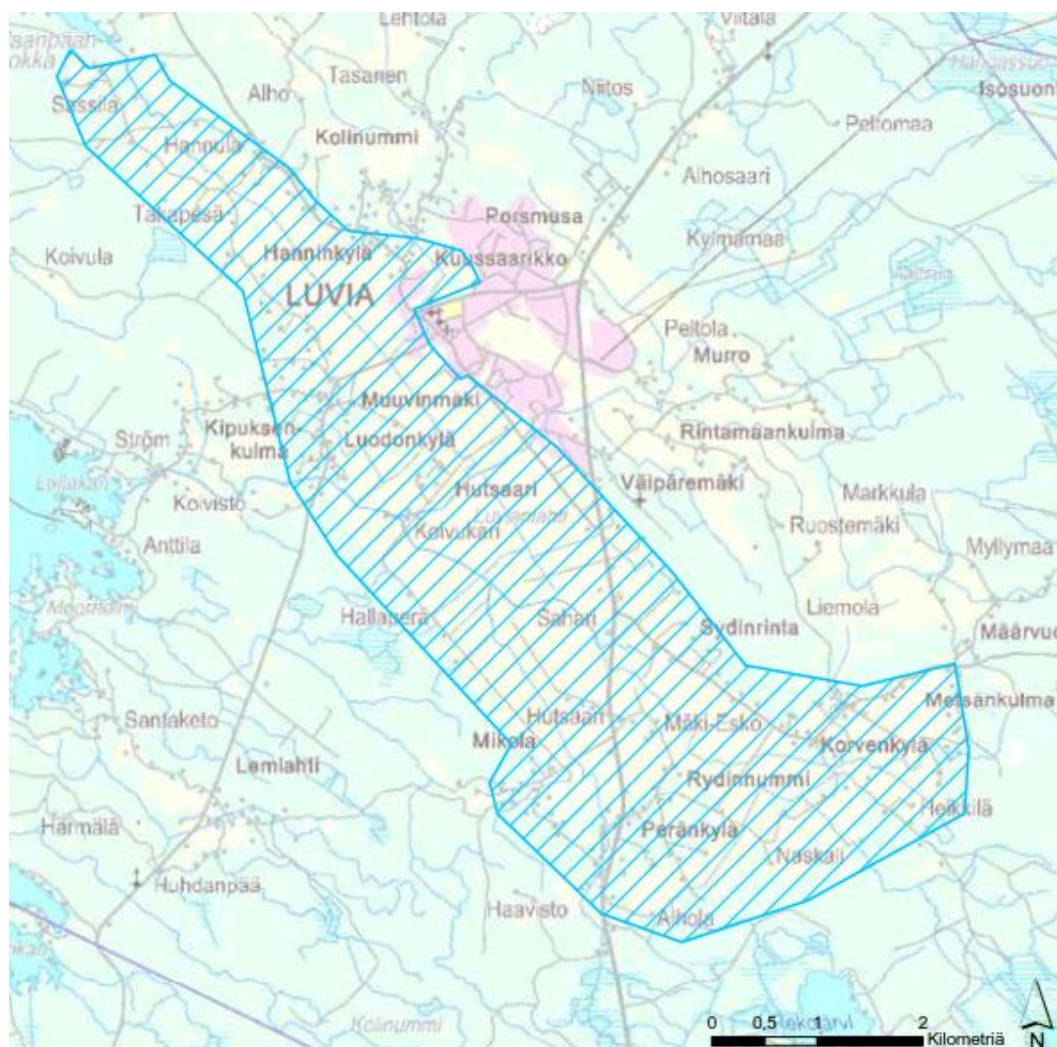
3.1.3. Kulttuurimaisema Luvianlahden kulttuurimaisema

Suunnittelualue sisältyy Luvianlahden maakunnallisesti merkittävään kulttuurimaisemaan. Luvianlahti on luode-kaakkoisuuntainen laakso, joka on eteläosan leveimmältä kohdalta noin kaksi kilometriä leveä, pohjoisosa laaksosta on yli puolet kapeampi. Vajaat 20 km pitkä lahti on entistä merenpohjaa, Luvianlahden kuivatus saatiin päätökseen vuonna 1954. Laakson keskellä on kuivatusjuopia ja -ojia, joiden kautta vedet laskevat mereen. Alueen läpi kulkee Pohjanlahden rantatie, joka on peräisin keskiajalta. Alueen molemmilla laidoilla on metsäiset selänteet, joista Luvian keskustan puoleinen selänne ja kapea ja asutettu. Luvian maisema-alueen entisen merenlahden tuntumassa on säilynyt paljon rakennuskantaa 1800-luvulta alkaen.

Maisema-alueen peltojen keskellä on erikokoisia metsäisiä saarekkeita. Laajimmat ja yhtenäisimmät peltoalueet sijaitsevat maisema-alueen keskellä, jossa entinen merenlahti muodostaa alavan ja laakean tasangon.

Luvianlahden kulttuurimaisema edustaa laajaa, kuivatuksen yhteydessä syntyneitä kulttuurimaisemaa, jossa on piirteitä sekä Ala-Satakunnan viljelyseudun alavasta ja viljavasta maisemasta että Satakunnan rannikkoseudun karusta ja pienipiirteisestä maisemasta. Kulttuurimaisema on selkeä kokonaisuus, jonka laajoja viljelykäytössä olevia peltoaukeita rajaavat kummaltakin reunalta metsäiset selänteet.

Maisema-alueen tiestö seurailee suurimmaksi osaksi selänteiden reunoja. Asutus on keskittynyt nauhamaisesti tien läheisyyteen tai selänteiden ja peltojen vaihettumisvyöhykkeelle. Luvian keskustaajaman alueella asutus on laajentunut pellon puolelle, mikä rikkoo muuten melko eheää selänteiden nauhamaista asutusvyöhykettä.



- | | |
|--|--|
|  Uusi maisema-alue (uusi maisema-alue) |  Maisema-alue (valtakunnallisesti arvokas; valtioneuvoston periaatepäätös 1995) |
|  Uusi maisema-alue (maakunnallisesti arvokas) |  Maisema-alue (maakunnallisesti arvokas; Varsinais-Suomen maakuntakaava) |

© SYKE, ELY-keskukset © SYKE, GTK
 © SYKE, Metsähallitus, ELY-keskukset
 © Maanmittauslaitos lupa nro 7/MML/12
 © Karttakeruus Oy, lupa L-4059
 © Maakuntien Aivot
 Koordinaattijärjestelmä: EUREF FIN TM35FIN
 Varsinais-Suomen ELY-keskus/22.4.2014

(Lähde: Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, Ehdotus Satakunnan ja Varsinais-Suomen arvokkaiksi maisema-alueiksi, ELY-keskus, raportteja 75/2014)

Perimätiedon mukaan Lahden pihapiirin pellon puoleinen pää oli aikoinaan nuottapaikka. Vedenkäynnin viimeisten aikojen jäljet näkyvät vielä kulttuurimaisemassa veneiden entisten kiinnityspaikkojen jäänteiden muodossa.



Suunnittelualue kulttuurimaisemassa. (Lähde: Google Maps)

Yhtenäistä kulttuurimaisemaa rikkovat suunnittelualueella ja sen tuntumassa rivitalojen pellolle työntyvät alueet sekä maisemaan sopeutumattomat liikerakennukset pysäköintikenttineen Luvian Kirkkotien ja Kuivalahdentien risteyksessä. Liikerakennusten loivat auma- ja pulpettikatot sekä punatiili julkisivumateriaalina poikkeavat perinteisestä rakentamistavasta.

Suunnittelualueetta halkoo 20 kV:n sähkölinja ilmajohtona, joka sekkin osaltaan on perinnumaisemassa vieras elementti. Suunnittelualueen eteläpuolella kohoaa kunnan lämpövoimalaitos peltoalueiden ympäröimänä.



Rivitalojen alueelta luoteeseen. Taustalla liikerakennus ja kirjasto. (Lähde: Google Maps)



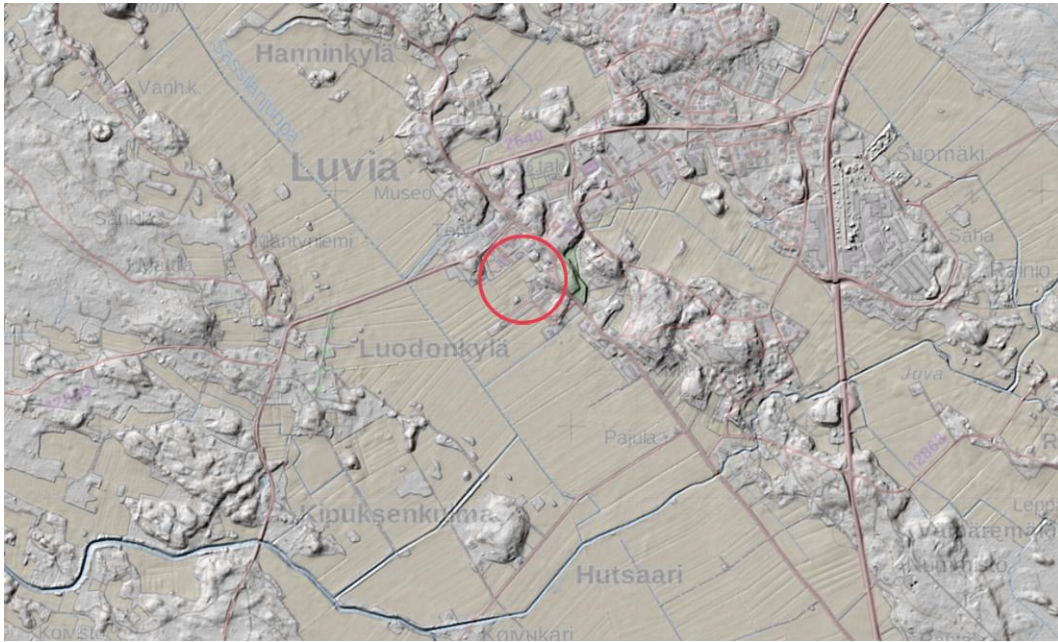
Näkymä Kirkkotien varren liiketalon takapihalta peltoalueelle. (Lähde: Google Maps)

3.1.4. Luonnonympäristö

Maa- ja kallioperä, topografia

Kallioperältään Luvian keskustaajaman alue sijoittuu hiekkakivialueelle. Maaperältään alue on merikerrostunutta savea. Savikko sijoittuu alueen keskelle ja sitä ympäröi reunoilta moreeni sekä karkealajitteisten maalajien eli soran, hiekan, karkean hiedan reunat.

Suunnittelualan ja ympäristön topografiassa on selkeästi nähtävissä entinen merenlahden rantalinja.



Luvian topografiaa. Suunnitteluala on esitetty punaisella ympyrällä. (Lähde: MML)



Entinen rantavyöhyke kohoaa rinteä peltoalueesta. Oikealla Lahden pihapiiri, taustalla liikerakennus ja kirjasto. (Valokuva: Google Maps)

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei juurikaan ole luonnontilasta ympäristöä. Ainoa luonnontilainen alue on peltoalueen keskellä suunnittelualan eteläosassa sijaitseva pienehkö koivu, pieniä mäntyjä ja katajaa kasvava metsäinen saareke. Pihoiilla ja viheralueilla kasvillisuus on pääosin istutettua kulttuurikasvillisuutta.



Näkymä suunnittelualueen peltoalueelle kunnantalon ja kirjaston välistä. (Valokuva: ©Rejlers Finland Oy)

3.1.5. Muinaismuistokohteet

Alueella ei ole muinaismuistolailla suojeltuja muinaismuistokohteita.

3.1.6. Liikenne

Suunnittelualue rajoittuu Luvian Kirkkotiehen (yhdystie 2640), joka on Luvian keskustaajaman pääkatu. Kirkkotie risteää lounaassa Kuivalahdentiehen. Liikennemäärä Kirkkotiellä suunnittelualueen kohdalla on 1306 ajoneuvoa/vrk ja Kuivalahdentiellä 1773 ajoneuvoa/vrk. Luvian Kirkkotie yhtyy luoteis-kaakkosuuntaisena valtatiehen 8 n. 2,3 kilometrin päässä.

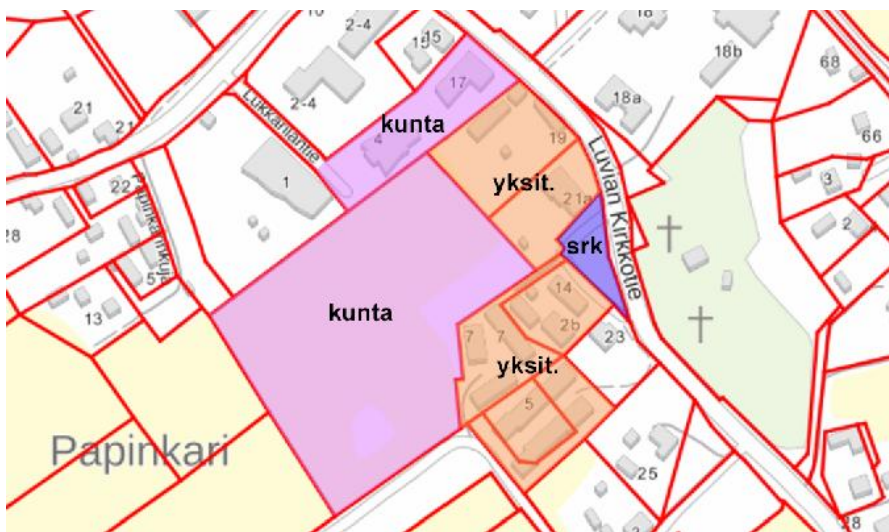
Katuliittymä nykyisille rivitaloasunnoille Kirkkotieltä sijaitsee Lahden vanhan pihapiirin ja sen vieressä sijaitsevan liikerakennuksen kaakkoispuolelta. Kirjaston ajoneuvoliikenne kulkee Kuivalahdentieltä haarautuvan Lukkarilantien kautta. Kunnantalolle on ajoneuvoliittymä suoran Kirkkotieltä.

3.1.7. Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle. Lähimmät pohjavesialueet ovat Hanninkylän pohjavesialue (0244202) n. 1,3 km:n ja Juvamäen pohjavesialue (02044201) n. 1,8 km:n päässä suunnittelualueelta.

3.1.8. Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat Eurajoen kunnan, Eurajoen seurakunnan sekä yksityisten omistuksessa.

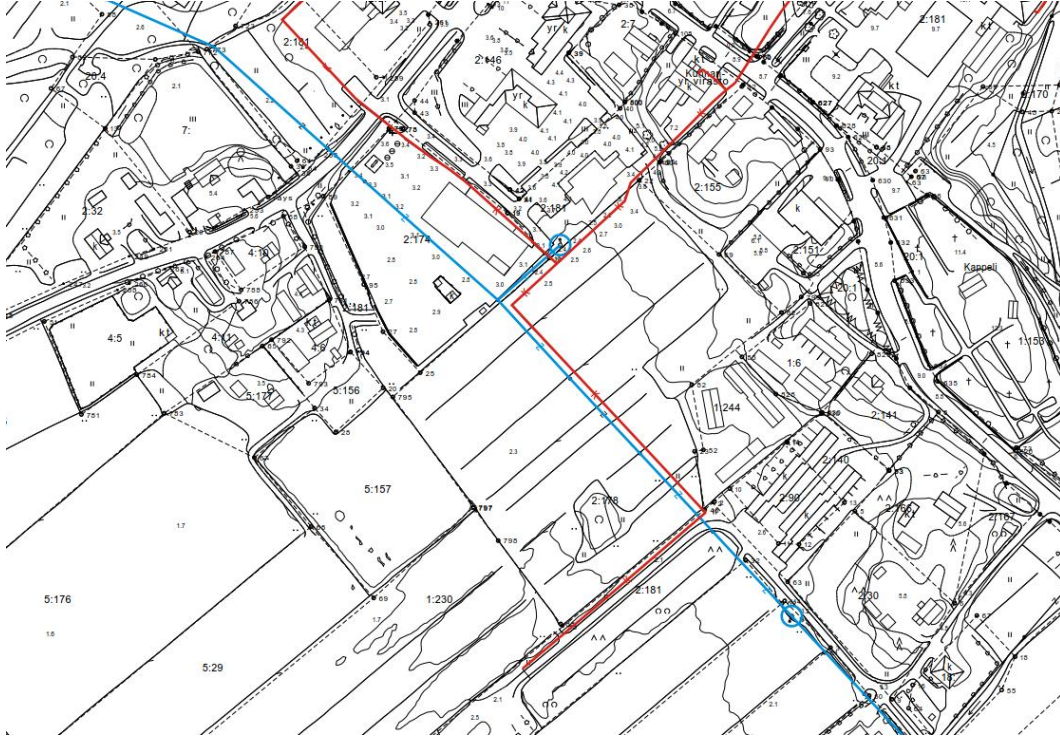


Suunnittelualueen maanomistus. (Kartta: MML)

3.1.9. Kunnallistekniikka

Alueen nykyiset rakennukset on liitetty yleiseen vesi- ja viemäriverkoston. Uudet rakennukset tullaan myös liittämään yleiseen vesi- ja viemäriverkoston.

Suunnittelualueen halki kulkee luode-kaakkoissuunnassa vierekkäin 20 kV ilmajohto sekä lämpövoimalalta tuleva kaukolämpöjohto.



20 kV ilmajohto sinisellä (Z) ja kaukolämpöjohto punaisella (K).

3.2. Kaavaa koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Rannanvainion asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen suunnittelua ohjaavat Eurajoen kunnan ja osallisten asettamien tavoitteiden, maakuntakaavan ja osayleiskaavan lisäksi valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

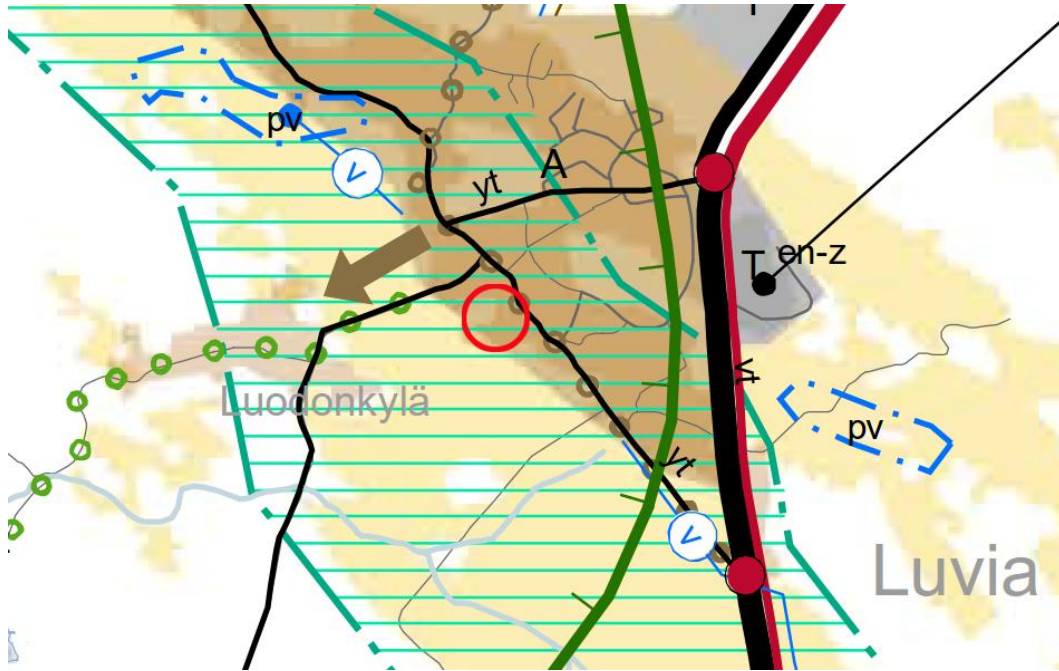
Valtakunnalliset alueidenkäytön yleistavoitteet koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimiva yhteysverkko ja energiahuolto

Valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista Rannanvainion asemakaavan muutoksessa ja -laajennuksessa korostuvat erityisesti tavoitteet toimivasta aluerakenteesta ja eheytyvästä yhdyskuntarakenteesta sekä kulttuuriperinnön vaalimisesta.

3.2.2. Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava. Maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 13.3.2013.



Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Suunnittelualue ympyröity punaisella.

Maakuntakaavassa asemakaavan muutos- ja laajennusalueelle on osoitettu:

Taajamatoimintojen alue (A)

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys:

Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kh-1)

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:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava ettei toimenpiteillä tai hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Matkailun kehittämisvyöhyke (mv-3)

Merkinnällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämis- ja yhteensovittamistarpeita.

Suunnittelumääräys:

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.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Yhdysvesijohto (v)

Merkinnällä osoitetaan vesihuollon kannalta tärkeät yhdysvesijohdot. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Voimalinja (z)

Merkinnällä osoitetaan vähintään 110 kV:n voimalinjat. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

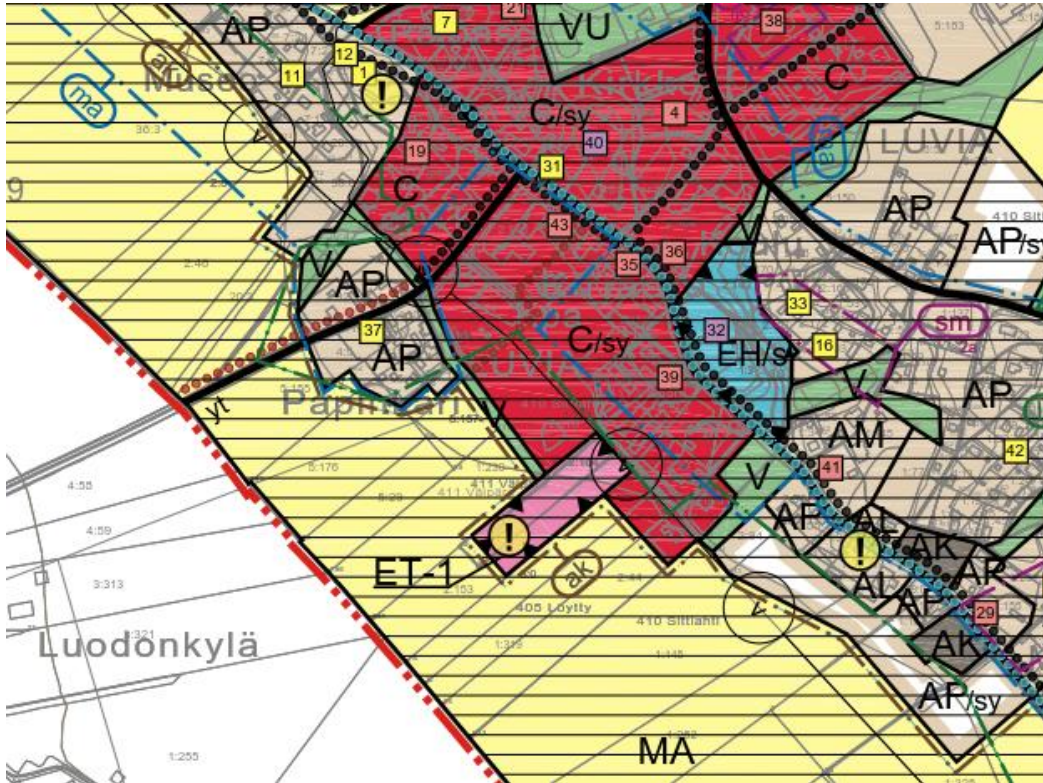
Ympäristöministeriö on vahvistanut 3.12.2014 tuulivoimatuotantoalueita koskevan Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1. Kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu aluevarauksia vaihemaakuntakaavassa 1.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on parasta aikaa laadittavana. Tavoitteena on uusiutuvan energian ja biotalouden kasvumahdollisuuksien edistäminen, muuttuvan kaupan mahdollisuuksien tunnistaminen sekä maakunnan kulttuurisen identiteetin vahvistaminen asukkaat ja luonnonympäristö huomioiden. Tavoitteena on kotimaisen energiatuotannon lisääminen ja huoltovarmuuden edistäminen.

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 valmisteluvaiheen aineisto on ollut julkisesti nähtävillä 1.2. – 3.3.2017 välisen ajan. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu aluevarauksia vaihemaakuntakaavan 2 luonnoksessa.

3.2.3. Yleiskaava

Luvian keskustan osayleiskaava (päiväty 18.9.2013) hyväksyttiin Luvian kunnanvaltuustossa 11.12.2013. Kaava sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 6.7.2016.



Ote Luvian keskustan osayleiskaavasta.

Osayleiskaavassa asemakaavan muutos- ja laajennusalueelle on osoitettu:

Keskustatoimintojen alue (C)

Merkinnällä on osoitettu ydinkeskusta, jolla pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan sopiva asuminen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat sekä näihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenne- ja virkistysalueet. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota viihtyvyyteen, kulttuuriympäristöarvojen ja ominaispiirteiden säilymiseen sekä keskusta-asumisen mahdollisuuksien lisäämiseen, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen.

Virkistysalue (V)

Alue, jolla rakentaminen sopeutetaan ympäristöön (/sy)

Alueet sijoittuvat maisemallisesti herkille kohdille. Alueelle on asemakaavoituksen yhteydessä laadittava yksityiskohtaiset rakennustapaohjeet, jotka ohjaavat rakennusten ulkomuotoa, mittasuhteita, väritystä, julkisivumateriaalia ja pihatilojen jäsentelyä sekä rakennetun ympäristön rajautumista maisemaan.

Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (ma)

Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö tulee säilyttää. Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilymistä.

Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvallesiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Merkinnällä on osoitettu seuraavat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt: Luvian kirkonkylä.

Maakunnallisesti merkittävä kulttuurimaisema

Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä taajamakuva ja maiseman arvojen säilymistä. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava taajamakuvallesiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityisesti avoimen maisematilan reuna-alueilla tulee kiinnittää huomiota rakennetun ympäristön rajautumiseen avoimen maisematilan suuntaan sekä rakennusten kokoon, mittasuhteisiin ja värykseen.

Merkinnällä on osoitettu Luvianlahden kulttuurimaisema.

Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä

Rakennuksia ei saa purkaa (MRL 41 § mom. 2). Kohdetta tai sen kulttuurihistoriallisia arvoja omaavaa ympäristöä koskevien toimenpiteiden ja suunnittelun tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia. Rakennuksissa ja rakennelmissa suoritettavien muutos- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen tai rakennelman rakennustaitteen, kulttuurihistorian, taajamakuva ja/tai maisemakuva kannalta merkittävä luonne säilyy.

Kohteita koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Numeroidulla kohdemerkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennukset sekä paikallisesti arvokkaat A-luokan kohteet. Kaavan muutos- ja laajennusalueelle näistä sijoittuu kohde nro 35, Lahden pihapiiri.

Asemakaavoitettavaksi tarkoitettu alue (ak)

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1)

Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL:n 128 §:ssä tarkoitettua lupaa. Alueen luonnon ominaispiirteet tulee säilyttää.

Maakunnallisesti arvokas vanha tielinja

(Kirkkotie sivuaa suunnittelualuetta)

Ympäristön uudis- ja korjausrakentaminen, tien korjaustoimenpiteet sekä ympäristöhoito tulee sopeuttaa tien varren kyläkuvaan ja maisemaan. Erityisesti Kirkkotien varrella varren asemakaavoituksen yhteydessä tulee huomioida näkymät Kirkkotieltä Luvianlahden peltomaisemaan.

Uusi kevyen liikenteen reitti

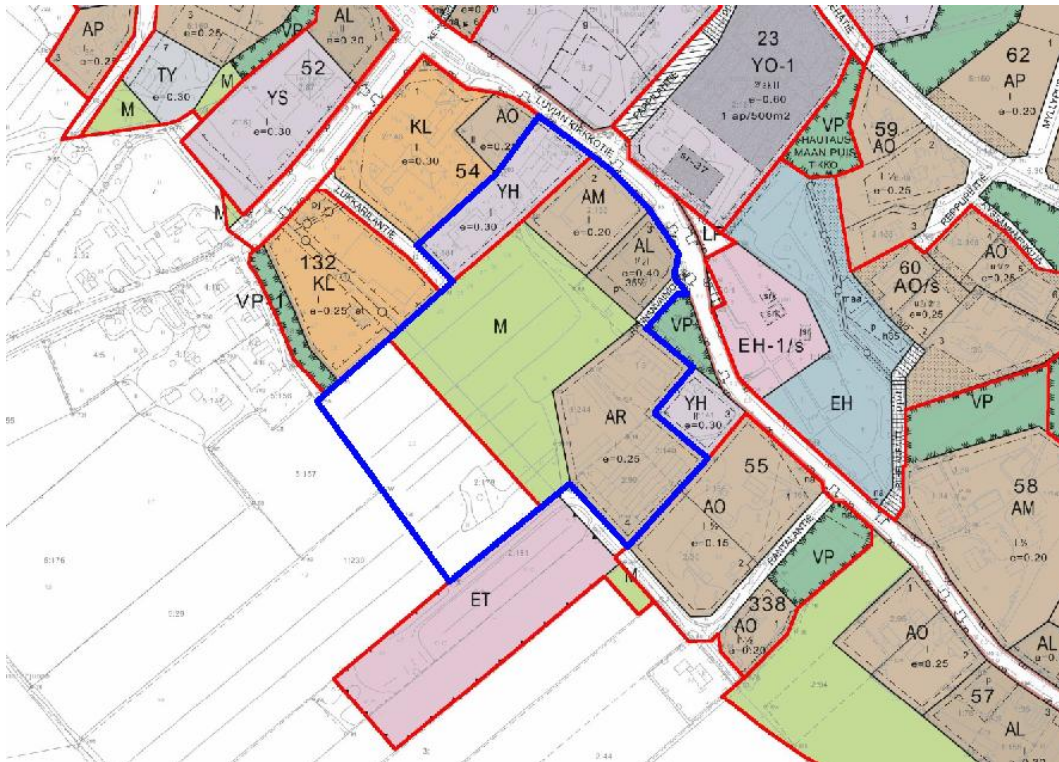
Yhdysvesijohto ja siirtoviemäri

3.2.4. Asemakaava

Osalla suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonseudun asemakaava (13.6.1984). Suunnittelualue on asemakaavan mukaan maa- ja metsätalousaluetta (M), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen korttelialuetta (AR), maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM, Lahden pihapiiri), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) sekä hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH).

Suunnittelualueen pohjoispuolella ovat voimassa asemakaavat, jotka on hyväksytty 22.1.1988 ja 11.6.2008. Näiden mukaan suunnittelualue rajautuu liikerakennusten (KL) ja erillispientalojen korttelialueeseen (AO). Eteläpuolella on voimassa 19.4.1994 hyväksytty asemakaava, jonka mukaan suunnittelualue rajautuu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeseen (YH), erillispientalojen korttelialueeseen (AO) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeseen (ET, lämpövoimala)



Ote Luvian ajantasakaavasta. Asemakaavan muutos- ja laajennusalueen raja sinisellä.

3.2.5. Rakennusjärjestys

Eurajoen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty Eurajoen kunnanvaltuustossa 6.3.2017 § 27.

3.2.6. Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu vuonna 2017 ja se täyttää MRL 54 §:n vaatimukset.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen tarve

Kaavatyön tarkoituksena on järjestää Luvian keskustan keskeiselle paikalle rakentamismahdollisuuksia asumiselle ja liiketoiminnalle sekä virkistykselle. Samalla järjestetään helppokulkuinen yhteys nykyisten palveluasuntojen ja keskustapalvelujen välille. Myös kevyen liikenteen sujuvat yhteydet selvitetään kaavatyön yhteydessä.

Kaavatyössä otetaan huomioon ympäröivä kulttuurimaisema ja taajamakuva sekä suunnittelualueen rakennushistoriallisesti merkittävät kohteet. Kaavatyössä huomioidaan myös tulevan lämpölaitoksen tarpeet.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Rannanvainion asemakaavan muutos- ja laajennustyö käynnistettiin Luvian kunnanhallituksen päätöksellä 9.1.2012 (13 §). Kaavamuutoksen ja -laajennuksen ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen materiaali olivat nähtävillä heinä-elokuussa 2012. Kaavanlaadintatyöstä vastasi tällöin Porin kaupungin kaupunkisuunnittelu (kaavoitusarkkitehti Mikko Nurminen). Kaavanlaadintatyö keskeytyi ehdotusvaiheeseen.

Luvian kunta liittyi Eurajoen kuntaan vuoden 2017 alussa. Eurajoen kunta käynnisti uudelleen Rannanvainion kaavatyön. Koska kaavamuutosalue laajennettiin tuolloin koskemaan myös Luvian kirjaston ja kunnantalon kiinteistöjä, aloitettiin kaavamuutos- ja laajennustyöskentely uudelleen luonnosvaiheesta.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat:

- Satakuntaliitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakunnan Museo
- Sataenergia Oy
- Eurajoen kunnan hallintokunnat, joiden toimialaa hanke koskee
- Yritykset, paikallisyhdistykset, alueen käyttäjät ja yhteisöt
- Alueen maanomistajat ja lähialueiden asukkaat sekä muut, joita hanke saattaa koskea

4.3.2. Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan muutos- ja laajennusluonnoksen nähtävillä asettamisen yhteydessä.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan. Kaavamuutos- ja laajennusluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan paikallislehdessä ja kunnan verkkosivuilla.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtävillä (MRL 6§, 62§).

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laadittu asemakaavan muutos- ja laajennusehdotus asetetaan julkisesti nähtävillä ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Nähtävilläpano kuulutetaan paikallislehdessä ja ehdotus on nähtävillä Eurajoen kunnantalolla kolmenkymmenen päivän ajan.

Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta sen nähtävilläolon aikana (MRA 27§). Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet ja asemakaavaa tarkistetaan tarvittaessa. Eurajoen kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen, minkä jälkeen kaavaan tyytymätön voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 2.9.2013. Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelut myös luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Muunlainen yhteydenpito viranomaisten ja kaavan laatijan välillä hoidetaan tarpeen mukaan työneuvotteluin.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön tarkoituksena on järjestää Luvian keskustan keskeiselle paikalle rakentamismahdollisuuksia asumiselle ja liiketoiminnalle sekä virkistykseksi. Samalla järjestetään helppokulkuinen yhteys nykyisten palveluasuntojen ja keskustapalvelujen välille. Myös kevyen liikenteen sujuvat yhteydet selvitetään kaavatyön yhteydessä.

Kaavatyössä otetaan huomioon ympäröivä kulttuurimaisema ja taajamakuva sekä suunnittelualueen rakennushistoriallisesti merkittävät kohteet. Kaavatyössä huomioidaan myös tulevan lämpölaitoksen tarpeet.

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) otetaan huomioon asemakaavoituksessa siinä määrin kuin kaavamuodon tehtävä edellyttää ja mahdollistaa. Asemakaavoituksessa VAT sovitetaan osaksi kunnan osa-alueen alueidenkäytön yksityiskohtaista järjestämistä. Asemakaavoituksessa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden rooli ja merkitys on yleensä muita kaavamuotoja vähäisempi. Kuitenkin myös asemakaavoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat nousta jopa keskeisiksi lähtökohdiksi, mikäli asemakaavoituksella ollaan ratkaisemassa valtakunnallisesti merkittäviä kysymyksiä.

Kaavan lähtökohtia ohjaa Luvian keskustan osayleiskaava.

Asemakaavan sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Suunnittelualue nivoutuu asemakaavan muutoksella ja laajennuksella olennaiseksi osaksi Luvian keskeisintä taajamaa. Kirjaston ja liikerakennuksen välissä kulkevaa Lukkarilantietä on jatkettu ja se toimii uuden asuin- ja liiketaloalueen kokoojatieenä. Lukkarilantie kaartuu ja yhtyy Kirkkotiehen ja samalla sitoo olevat rivitalokorttelit (AR) luontevasti alueen rakenteeseen.

Entinen kunnantalon tontti on osoitettu asuin- ja liiketalojen korttelialueeksi (AL) edistämään rakennuksen uusiokäyttöä. Kirjasto saadaan kaavamuutoksella näkyvämmiin esille kunnantalon "takapihalta" osoittamalla kirjaston päätyyn Lukkarilantien varteen tapahtuma-aukio sekä puisto- ja ryhmäpuutarha-alueita kirjaston ja uusien asuin- ja liike- ja toimistorakennusten (ALP) kortteleiden väliin. ALP-kortteliin saadaan sijoittaa

palveluasuntoja ja julkisia tai yksityisiä hyvinvointipalveluja. Lukkarilantien katualuetta suoraan jatkamalla saadaan kirjasto hyvin saavutettavaksi kokoojatien varteen.

Muutos- ja laajennusalueen keskelle uuden kokoojatien varteen on osoitettu asuin- ja liiketalojen korttelialue. Liikerakentaminen tuo uudelle alueelle painopisteen ja selkärankaan ja sitoo uuden alueen jo olevaan liike- ja palvelualueeseen.

Peltoalueelle on osoitettu asuinpienalojen korttelialue (AP). Kortteliin johtaa pihakatu, jonka laidoilla on puurivit. Rakennukset saavat olla AP-korttelissa enintään yksikerroksisia, jotta näymät pellolle ylempää vanhalta rantatörmältä voidaan säilyttää. AP-kortteli on muotoiltu siten, että pellon keskellä oleva pienialainen metsikkö säilyy virkistysalueena.

Lahden pihapiiri ympäristöineen on osoitettu säilytettäväksi entisellään (/s). Pihapiirin rakennukset on merkitty suojeltaviksi (sr). Merenlahden entinen rantatörmä on merkitty säilytettäväksi (s-ran) ja sille on annettu kaavamääräys, jonka mukaan alueella ei saa kaivaa eikä suorittaa maanvaihtoja.



Kaavan muutos- ja laajennusalue etelästä. Uudet rakennusmassat näkyvät valkoisina.

(©Rejlers Finland Oy)



Kaavan muutos- ja laajennusalue lounaasta. (©Rejlers Finland Oy)

5.2. Aluevaraukset

Asemakaavan muutos- ja laajennusalueen aluevaraukset noudattavat osayleiskaavan aluevarausta, jonka mukaan muutos- ja laajennusalue on merkitty ydinkeskustan keskustatoiminnoille.

5.2.1. Korttelialueet

A/s Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

A/s –käyttötarkoituksmerkintä on osoitettu Lahden vanhaan pihapiiriin. Kerrosluku on I ja tehokkuus $e = 0,20$. A/s -merkintää koskee määräys: ”Alueella olevien rakennusten sekä piha-alueen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset sekä kyläkuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä. Uudisrakentamisen tulee noudattaa sijainnin ja muodon sekä julkisivujen jäsentelyn, värityksen ja materiaalin osalta alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. MRL 57 § 2. momentin perusteella määrätään, ettei rakennuksia saa purkaa. Ennen rakennuksia tai ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on Satakunnan Museolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.”

AP Asuinpientalojen korttelialue.

Uusi kortteli peltoalueella on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi. Kerrosluku korttelissa on I ja tehokkuus $e = 0,25$. Autopaikkoja on varattava yksi kutakin 85 k-m^2 kohden.

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Olevat rivitalojen alueet on merkitty AR-merkinnällä. Rivitalokorttelin rajoja on tarkistettu soveltumaan paremmin kokonaisuuteen. Kerrosluku rivitalokorttelissa on I ja tehokkuus $e = 0,30$.

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kirkkotien varrella sijaitsevat vanha kunnantalo ja liikerakennus on osoitettu AL-merkinnällä. Kerrosluku kunnantalon korttelissa on II ja liiketalon korttelissa $\frac{1}{2}$ k I. Tehokkuus on molemmissa $e=0,40$.

ALP Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

ALP-korttelialueeksi on merkitty asemakaava-alueen keskellä kirjastoa vastapäätä sijaitseva alue.

ALP-korttelialuetta koskee määräys: ”Alueelle saa sijoittaa palveluasuntoja ja niihin liittyviä yksityisiä hyvinvointipalveluja.”

YH Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue

YH-käyttötarkoituksmerkinnällä on merkitty kirjaston kortteli. Kerrosluku on II ja tehokkuus on $e=0,30$.

5.2.2. Virkistysalueet

Kaavamääräysten mukaan alueen puistoissa (VP), lähivirkistysalueilla (VL) ja palstaviljelyalueella (RP) näkymät on säilytettävä avoimina.

VP Puisto

Palstaviljelyalueen ja kirjaston välinen alue sekä sotaveteraanien muistokiveä ympäröivä puusto on merkitty puistoiksi. Puisto on säilytettävä avoimena.

VL Lähivirkistysalue

AP-korttelia ympäröivät peltoalueet on merkitty lähivirkistysalueiksi. Puisto on säilytettävä avoimena.

RP Palstaviljelyalue

Kirjaston ja ALP-korttelin väliin on merkitty palstaviljelyalue alueen asukkaiden käyttöön. Palstaviljelyalue on säilytettävä avoimena.



Palstaviljelyalue. Taustalla Lahden pihapiiri. (©Rejlers Finland Oy)

5.2.3. Katu- ja torialueet

Katualueiksi on varattu uuden kokoojatien alue sekä kevyen liikenteen reitin alue. Kevyen liikenteen reitillä on tonteille ajo sallittu (pp/t). Kirjaston ja Lukkarilantien väliin on merkitty tapahtuma-/toriaukio. Vanhan kunnantalon luoteispuolelle on merkitty ohjeellinen kevyen liikenteen reitti kirjastolta Kirkkotielle.



Kirjaston tapahtuma-/toriaukio. Taustalla uudisrakennusten korttelialueet. (©Rejlers Finland Oy)

5.3. Katu- ja kunnallistekninen järjestely

Alueelle rakennetaan katuverkosto kaavam muutoksen ja -laajennuksen toteutuessa. Kaikki alueen kiinteistöt liitetään kunnan vesijohto- ja viemäriverkostoon.

5.4. Yleiskaavallisten sisältövaatimusten toteutuminen

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa yleiskaavan sisältövaatimusten suhteen. Alueelle osoitettu rakentaminen sijaitsee osayleiskaavan keskustatoimintojen alueella. Kaavan laajennusalue sijoittuu yhdyskuntarakenteen kannalta suotuisasti yhdistyen jo rakentuneeseen Luvian keskustaajamaan. Kaavaratkaisu ei muodosta estettä liikenteen, energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiselle järjestämiselle ympäristön, luonnonvarojen tai talouden kannalta kestäväällä tavalla. Kaavalaajennus muodostuu osaksi turvallista, terveellistä ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoista elinympäristöä. Osayleiskaavan kulttuuriympäristöä ja -maisemaa koskevat suunnittelumääräykset on otettu huomioon.

5.5. Asemakaavamerkinnot ja määräykset

	ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. Alueella olevien rakennusten sekä piha-alueen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset sekä kyläkuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostoissa. Uudisrakentamisen tulee noudattaa sijainnin ja muodon sekä julkisivujen jäsentelyn, värityksen ja materiaalin osalta alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. MRL 57 § 2. momentin perusteella määrätään, ettei rakennuksia saa purkaa. Ennen rakennuksia tai ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on Satakunnan Museolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.
	ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
	RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. Alueelle saa sijoittaa palveluasuntoja ja niihin liittyviä julkisia ja yksityisiä hyvinvointipalveluja.
	KULTTUURITOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	PUISTO. Alueella on säilytettävä avoimet näkymät.
	LÄHIVIRKISTYSALUE. Alueella on säilytettävä avoimet näkymät.
	PALSTAVILJELYALUE. Alueella on säilytettävä avoimet näkymät.
	3 m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN RAJA.
LUKKARILAN	KADUN NIMI.
54	KORTTELIN NUMERO.
7	OHJEELLISEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN NUMERO.
II	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA A RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
1/4k1	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTA A, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KELLARIKERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.
e=0.50	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.
	RAKENNUSALA.
	OHJEELLINEN RAKENNUSALA.
	AUTON SÄILYTYS-PAIKAN RAKENNUSALA.
	OHJEELLINEN PYSÄKÖIMISPAIKKA.
	YLEISEN TIEN NÄKEMÄALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	KATUAUKIO/TORI.
	JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU/TIE, JOLLA TONTILLE/RAKENNUSPAIKALLE AJO ON SALLITTU.
	OHJEELLINEN JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU TIE.
	PIHAKATU.
	SÄHKÖJOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
	MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. Kaukolämpöjohto.

**SUOJELTAVA RAKENNUS.**

Historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus tai rakennusosa, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. MRL 57 § 2. momentin perusteella määrätään, ettei rakennusta saa purkaa. Ennen rakennusta tai sen osaa muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on Satakunnan museolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

**SÄILYTETTÄVÄ VANHA MERENLAHDEN RANTATÖRMÄ.**

Alueella ei saa kaivaa eikä suorittaa maanvaihtoja.

**KYLÄKUVALLISESTI SEKÄ MAISEMAKUVASSA TÄRKEÄ ALUE, JOLLA TULEE SÄILYTTÄÄ NÄKYMÄT MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄÄN LUVIANLAHDEN KULTTUURIMAISEMAAN.**

○ ○ ○ ○ ISTUTETTAVA PUURIVI.

Yleiset määräykset:

Asemakaavan muutos- ja laajennusalue sisältyy Luvianlahden maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen Luvian kirkonkylän kulttuuriympäristöön. Alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva uudisrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sopeuttaa rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin sekä taajamakuullisiin ja maisemallisiin arvoihin.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto, kaltevuus 1:2-1:1,5 tai pulpettikatto, kaltevuus 1:3-1:4.

Korttelissa 363 julkisivun yhtenäinen enimmäispituus saa olla enintään 25 m. Sitä pitemmät rakennusmassat on porrastettava ja varustettava läpikulkuaukoilla. Korttelissa 363 yhden rakennuksen kerrosala saa olla enintään 400 k-m². Sitä suuremmat kerrosalat on jaettava erillisiksi rakennuksiksi.

Korttelialueilla saa hyödyntää rakennusten kattopinta-alaa aurinkoenergian tuotantoon ilman erillistä toimenpidelupaa lukuunottamatta sr- ja /S -merkinnällä varustettuja rakennuksia ja korttelialueita, joihin aurinkopaneelien ja -keräimien asentaminen edellyttää yhteydenottoa Satakunnan museoon.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys tonttien sade/perusvesien johtamisesta sekä rakennusten, katosten ja pihojen perustamistavasta.

Autopaikkoja on rakennettava:

Asunnot 1 ap / 85 k-m²

Palveluasunnot 1 ap / 200 k-m²

Liiketilat 1 ap / 50 k-m²

Kulttuuritoimintaa palvelevat tilat 1 ap / 80 k-m²

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan

Asemakaavamuutos ja –laajennus eheyttää yhdyskuntarakennetta ja kohottaa Luvian keskeisen alueen taajamakuva. Kirjastorakennus saadaan kaavamuutoksella ja –laajennuksella osaksi taajamarakennetta esiin kunnantalon ”takapihalta”. Olemassa olevat rivitalot, jotka on rakennettu ilman alueen kokonaissuunnitelmaa, saadaan osaksi hallittua taajamarakennetta. Kokoojatie, Lukkarilantie, sitoo uudet ja olemassa olevat rakentamisen alueet yhteen ehyeksi kokonaisuudeksi.

Kaavan muutoksessa ja –laajennuksessa ei ole esitetty merkittäviä muutoksia Kirkkotien varren kortteleihin ja tonteille, jolloin Luvian taajamakuva säilyy kaavamuutoksessa ja –laajennuksessa niiltä osin nykyisellään.

6.2. Vaikutukset liikenteeseen

Liikenteellisiä vaikutuksia syntyy uuden kokoojatien, Lukkarilantien jatkeen, liikenteestä. Lukkarilantie muodostaa uuden läpiajettavan kokoojatien keskustaajamaan. Uusi Lukkarilantien jatke vähentää ruuhkautumista Kuivalahdentien ja Lukkarilantien risteyksessä kun liiketaloilta päästään kulkemaan myös Kirkkotieltä.

Kevyen liikenteen yhteydet alueen lävitse kirjastolle ja liiketalojen alueelle on turvattu. Kevyt liikenne toteutetaan kulkemaan osin Lukkarilantien katualueella ajoradan lounaispuolella.

6.3. Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja –maisemaan

Negatiivisia vaikutuksia kulttuuriympäristöön ja –maisemaan on syntynyt edellisten kaavamuutosten ja niiden mukaisen rakentamisen kautta. Liiketoimintojen alue ei

vastaa eheyttävän yhdyskuntarakentamisen ja maisemaan soveltumisen periaatteita. Olemassa olevat rivitalot on jo rakennettu maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle.

Uusi rakentaminen sijoittuu liiketalojen ja rivitalojen väliin jäävälle pienialaiselle peltoalueelle. Uudisrakennusten ulkoasua koskevien asemakaavamääräysten mukaisesti rakennettaessa saadaan ympäristökuvaa eheyttävä, näkymiin ja keskustatoimintoihin hyvin sijoittuva kokonaisuus.

Peltoalue supistuu, mutta entinen merenlahden rantatörmä säilyy ja uudisrakentaminen sijoittuu sen alapuolelle. Näkymät Lahden pihapiiristä ja Kirkkotien liiketalojen tontilta laajan peltoalueen kaukomaisemaan säilyvät. Uudisrakentaminen sijoittuu vanhan rantatörmän alapuolelle eikä näin kokonaan estä näkymiä. Kirjastorakennuksella on jo ollut vaikutuksia peltonäkymiin entisen kunnantalon suunnasta.



Näkymä Kirkkotieltä Lahden pihapiirin läpi uusien asuinkorttelien alueelle. (©Rejlers Finland Oy)

Positiivisia vaikutuksia syntyy kirjastorakennuksen tuomisesta paremmin osaksi keskustaajaman rakennettua ympäristöä. Näkymät kirjaston toisen kerroksen kahviosta peltoaukealle säilyvät.

6.4. Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaisia ympäristöjä. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat siten vähäiset.

Peltoalueella sijaitseva pienialainen puusto on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), jolloin sen säilyminen turvataan.

6.5. Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella ja –laajennuksella on positiivisia sosiaalisia vaikutuksia. Kirjaston viereen osoitettu tapahtuma-aukio, ryhmäpuutarha-alue sekä rivitalokorttelin pihakatuosuus luovat mahdollisuuksia nykyistä parempaan sosiaaliseen kanssakäymiseen sekä luvialaisten että Luvialla vierailevien kesken.



Näkymä Lahden pihapiiristä ryhmäpuutarha-alueelle (RP). (©Rejlers Finland Oy)

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1. Asemakaavamuutoksen ja –laajennuksen toteutus ja seuranta

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteuttaminen voi alkaa heti kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seuraa Eurajoen kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Porissa 19.11.2018.2018

REJLERS FINLAND OY
Isolinnankatu 22 A
28100 Pori

Kaija Maunula, arkkitehti, YKS 524
040 801 1884
kaija.maunula@rejlers.fi