

KAAVASELOSTUS

EURAJOEN KUNTA

LAPIJOEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS



TYÖNUMERO: 20601485

PÄIVÄYS: 15.9.2021

Sweco Infra & Rail Oy

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

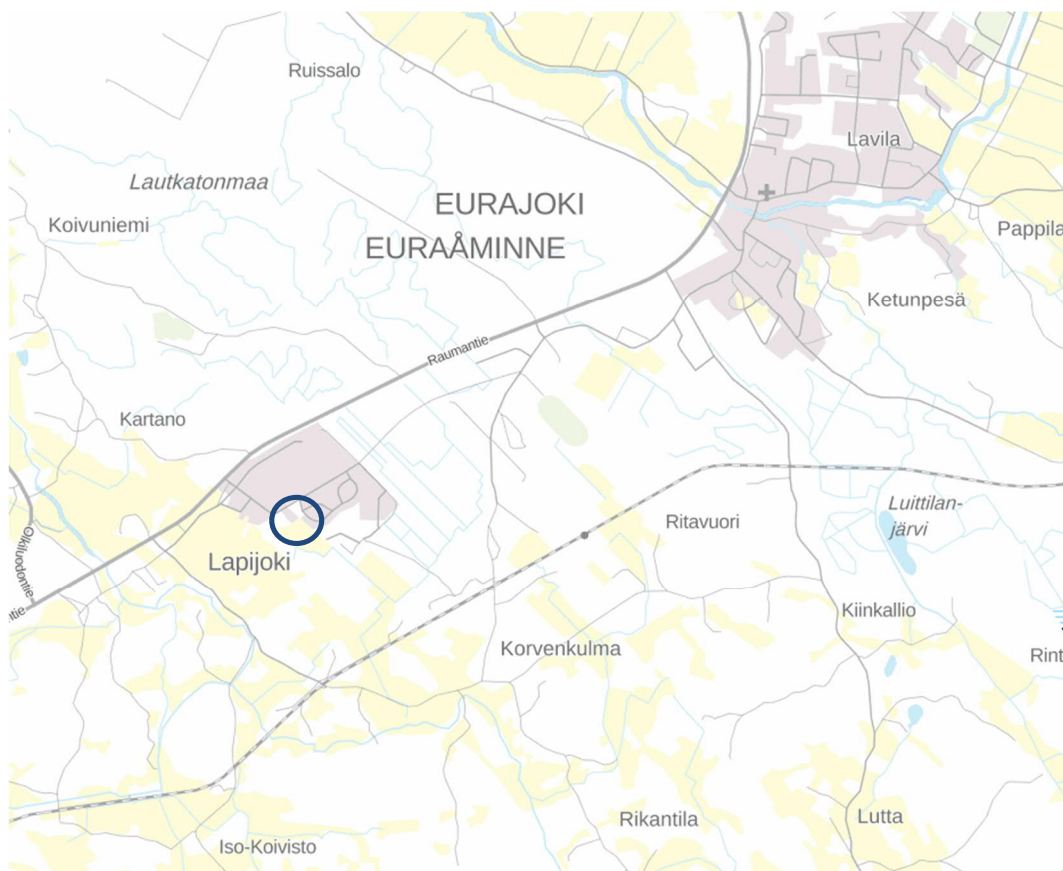
1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 19.5.2021 päivättyä ja 15.9.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 407–412 sekä virkistys- ja katualuetta.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Eurajoen kunnan Lapinjoen taajamassa, Raumantien kaakkoispuolella. Alueen pinta-ala on noin seitsemän hehtaaria.



Suunnittelualueen sijainti.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavan laadinta aloitettiin syksyllä 2017.
- MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu syys-lokakuussa 2017 ja sitä tarkistettiin toukokuussa 2021 sekä syyskuussa 2021.
- Kunta keskeytti kaavan laadinnan kesällä 2018 Lapinjoen koulun tilanteen selvittämisen takia.

- Kunta päätti keväällä 2021 jatkaa kaavan laadintaa.
- Kaavaluonnos valmistui toukokuussa 2021.
- Kunta on tehnyt kaavoituspäätöksen 25.5.2021 §142.
- Kaavoitus on kuulutettu vireille 2.6.2021.

Kirjallisen mielipiteen esittämistä varten valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetettiin nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 2.6.-16.6.2021 väliseksi ajaksi. Kunta on pyytänyt lausunnot viranomaisilta valmisteluvaiheen kaavaluonnoksesta.

- Kaavaluonnoksesta saatiin kolme lausuntoa ja yksi kananotto. Lausuntoihin ja kannanottoihin on laadittu vastineet.

Kunnanhallitus on käsitellyt kaavaehdotuksen __.__.2021.

Kaavaehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.__.2021 välisen ajan.

Kaavaehdotuksesta on saatujen lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittely.

Kunnanhallitus on esittänyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä kunnanvaltuustolle kokouksessaan __.__.2021 §__.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen __.__.2021 §__.

Kunta on kuuluttanut kaavan voimaantulosta __.__.2021.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavalla laajennetaan Lapijoen asemakaava-alueita Hietatien ja Korpelantien mutkan kaakkoispuolella sijaitsevalle kunnan omistaman kiinteistön pelto- ja pienelle metsikköalueelle sekä kahdelle yksityisessä omistuksessa oleville rakennetuille kiinteistöille. Kaavalla laajennetaan Lapijoen pientalojen asuinalueita.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman. Yksityisessä omistuksessa olvien kiinteistöjen kaksi rakennuspaikkaa on rakennettu. Kunta myy tontteja omistamaltaan kiinteistön alueelta oman aikataulun ja kysynnän mukaisesti.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Suunnittelualue ortokuvalla (Suunnittelualue punaisella rajauksella).



Suunnittelualue maastokartalla (Suunnittelualue punaisella rajauksella).

Suunnittelualue koostuu vanhasta peltoalueesta sekä pienestä metsikköalueesta Korpelantien-Hietatien mutkan kaakkoispuolella. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Lapijoen asemakaavoitettuun alueeseen, kaakossa ja lounaassa rakentamattomiin metsäalueisiin sekä luoteessa Korpelantiehen. Alueen pohjoisnurkassa on kaksi aiemmin kaavoittamatonta rakennettua rakennuspaikkaa. Laajennusalue on liitettävissä viereisten alueiden vesi- ja viemäriverkostoon sekä katuverkkoon.



Ote kunnan osoitekartasta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen luonnostilassa oleva alue sijoittuu alueen pohjoisosan luoteisnurkkaan, jossa on noin 5000 m²:n kokoinen metsäalue. Suurin osa suunnittelualueesta on peltomaata.

Alueella ei ole huomattavia korkeuseroja. Alue on noin 20 metrin korkeudella merenpinnasta.

Alueen eteläpuolella on yhtenäiset pelto- ja metsäalueet.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen luoteisosassa sijaitsee kaksi omakotitaloa. Muuten suunnittelualue on rakentamaton.

Alue liittyy Lapijoen asuinalueeseen. Alueella on pitkällä aikavälillä muodostunutta etupäässä omakotitaloasutusta vanhemman rakennuskannan sijoituessa suunnittelualueen pohjoispuolelle.

Alue sijaitsee Eurajoen keskustan eteläpuolella. Alueelta on matkaa keskustaan noin neljä kilometriä. Alue sijaitsee lähellä Eurajoen työpaikka-alueita.

Alue tukeutuu Eurajoen keskustan palveluihin. Lapijoen alueella on koulu ja päiväkoti.

Alue liittyy aiemmin kaavoitettuihin Lapijoen virkistys- ja puistoalueisiin. Suunnittelualue sijoittuu aiemmin kaavoitetun ja rakennetun Lapijoen katuverkon yhteyteen. Alue rajautuu pohjoisessa Hietatiehen ja Korpelantiehen. Alue on liitettävissä kaakossa olevaan Jalmarintiehen. Alueelta on olemassa oleva katuverkosto Eurajoen keskusta.

Alue voidaan liittää Lapijoen rakennettuun kunnallistekniikkaan. Alueen läpi kulkee vesijohto ja viemäriverkon linja.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta Eurajoen kunta omistaa kiinteistön 51-425-3-66. Suunnittelualueen koillisosassa on kaksi yksityisten omistamaa tilaa, joista molemmat ovat rakennettuja omakotitalojen rakennuspaikkoja.

3.1.5 Pohjakartta

Asemakaava laaditaan kaavoituksen pohjakartalle 1:2000.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

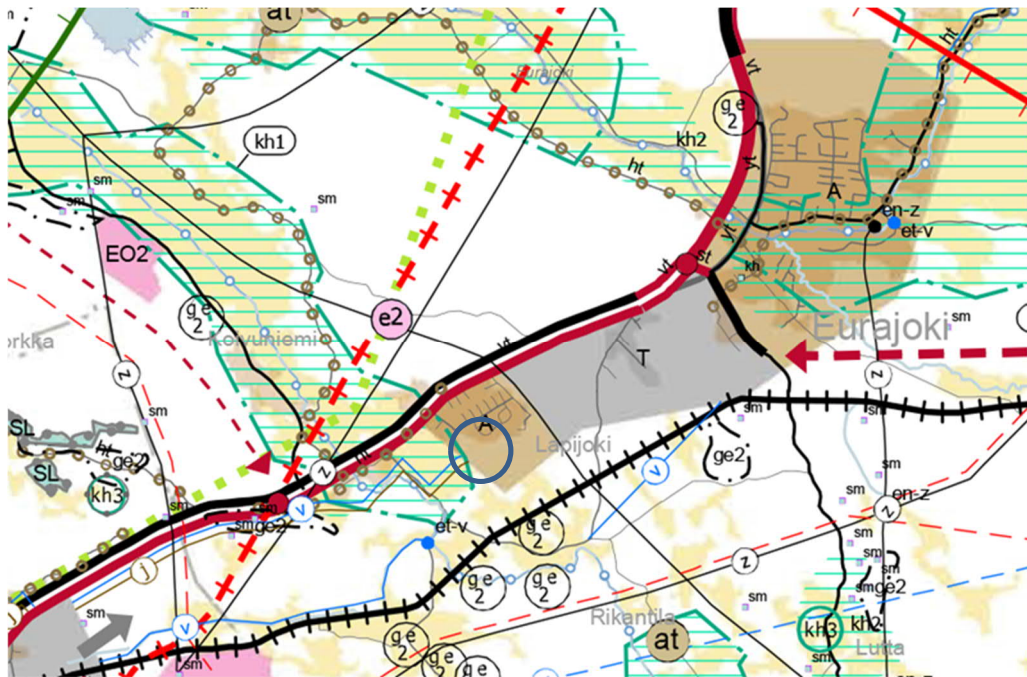
3.2.1 Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus

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.

Asemakaavoitettava alue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A) (kumottu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät alueet asumiseen, keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle, sekä mm. virkistys-, puisto- ja erityisalueet. Asemakaavoitettavaa aluetta sivuaa lounaispuolella *valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö* (kh1) (kumottu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2). Suunnittelualueelle tulee lännestä yhdysvesijohto (v) ja siirtoviemäri (j).



Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Asemakaavoitettavan alueen sijainti sinisellä ympyrällä.

Asemakaavoitettava alue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk).

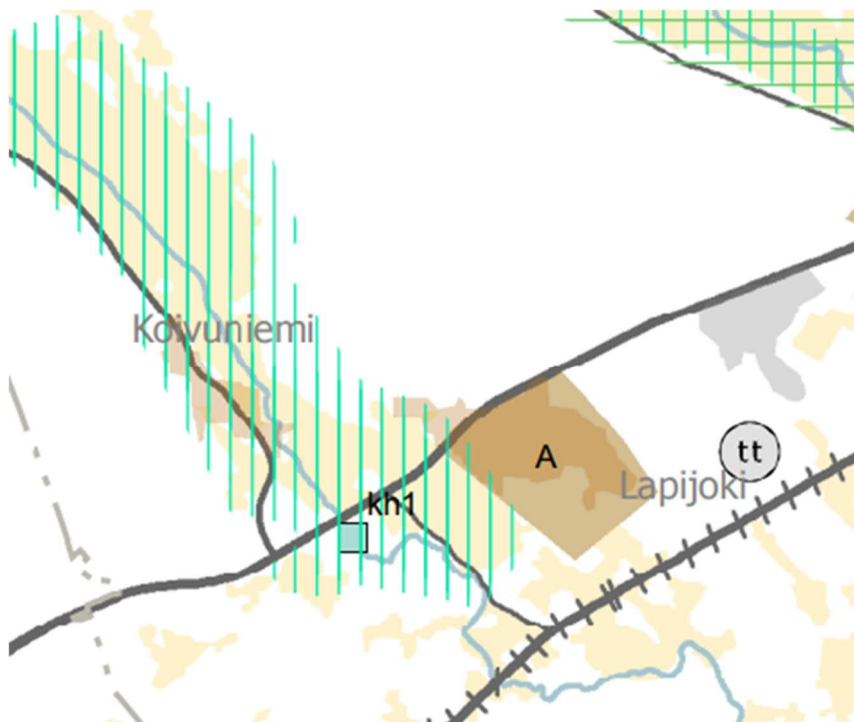
	KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissäätöjen alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita.	Suunnittelumääräys Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä. Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Kehittämissuositus Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmallalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.
---	--	--

Ote Satakunnan maakuntakaavan kaavamerkintöjen kaupunkikehittämisen (kk) kaavamerkinnästä ja -määräyksestä.

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. Aluevarauksia tai muita merkintöjä ei ole osoitettu Lapijoen alueelle.

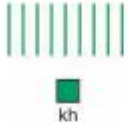
Satakuntaliiton maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 **Satakunnan vaihemaakuntakaava 2**. Kaava on kuulutettu voimaan Eurajoella 20.9.2019. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan, se kumoaa Satakunnan maakuntakaavan (2013) vastaavat merkinnät ja määräykset. Satakunnan maakuntakaavasta on kumottu 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. Ko. vaihemaakuntakaava 2:ssa taajamatoimintojen alue (A) on pysynyt ennallaan verrattuna edellä todettuun Satakunnan maakuntakaavaan (2013).



Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2:sta.

A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE	<i>Suunnittelumääräys</i>
	Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.	<i>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.</i> <i>Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.</i> <i>Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.</i> <i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.</i> <i>Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.</i> <i>Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.</i>

Ote Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 kaavamerkintöjen taajamatoimintojen (A) kaavamerkinnästä ja -määräyksestä.

	MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. Karttateknisistä syistä kaavakartassa on esitetty keskusta-alueiden kulttuuriympäristöt mittakaavassa 1:20 000.
---	--

Suunnittelumääräys

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

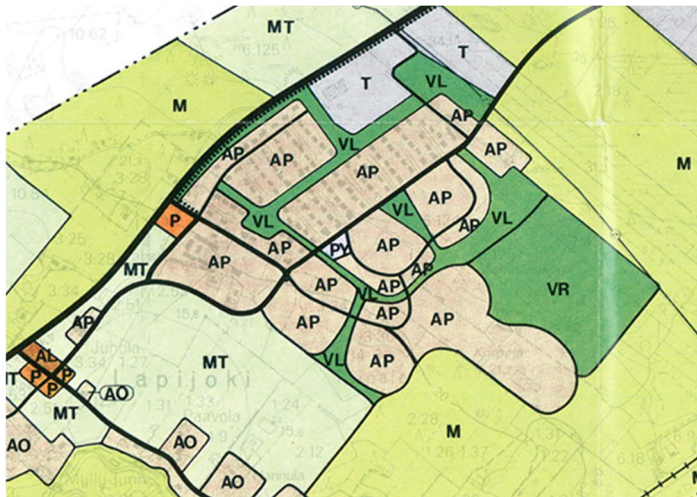
Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

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

Ote Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (kh) kaavamerkinnästä ja -määräyksestä.

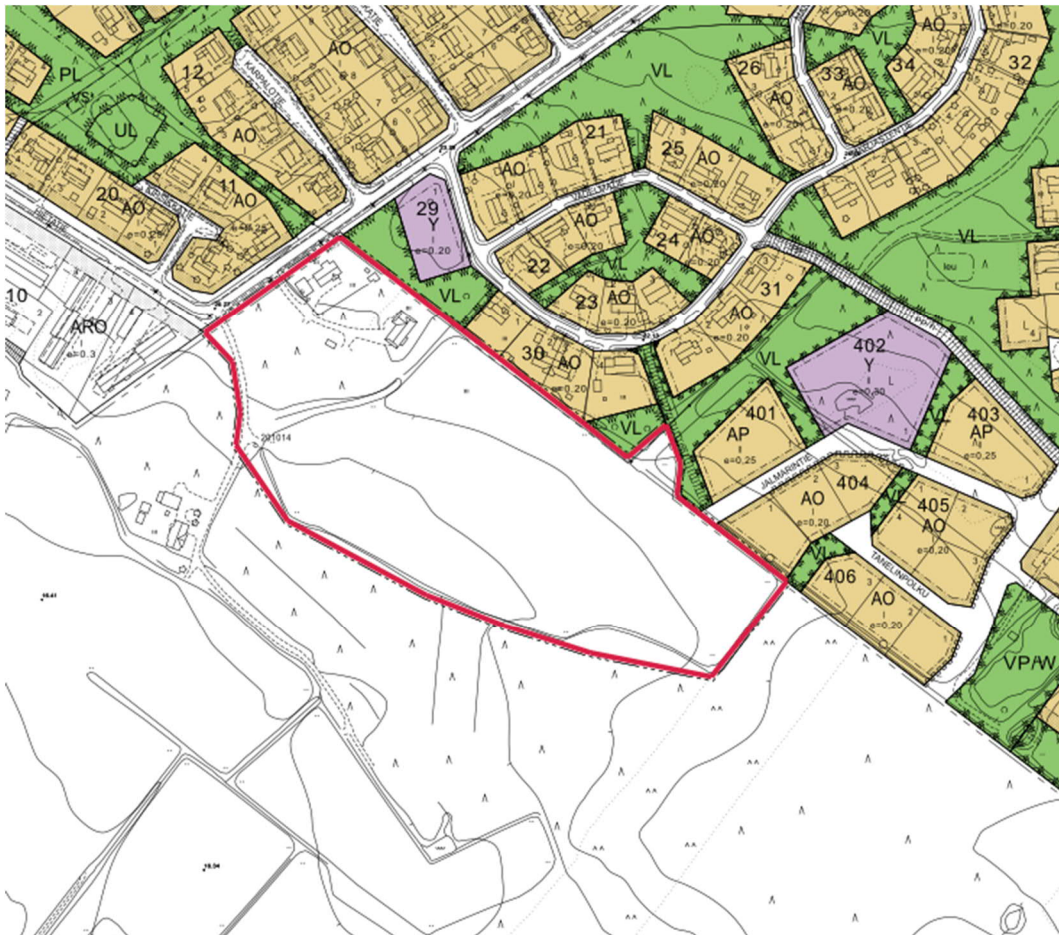
Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Keskusta – Lapijoki osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanhallituksessa 27.4.1992. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja lähivirkistysaluetta (VL).



Ote Keskustan – Lapjoen osayleiskaavasta.

Asemakaavoitus



Ote kaavayhdistelmästä. Punaisella rajattu suunnitelma-alue.

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Koillispuolella on voimassa asemakaavoja vuosilta 1987, 1994 ja 2012. Luoteispuolella on voimassa asemakaavoja vuosilta 1975 ja 1978.

Lähialueille on osoitettu eri aikoina laadituilla asemakaavoilla pääasiassa erillispientalojen korttelialueita (AO), asuinpientalojen korttelialueita (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten sekä omakotirakennusten korttelialueita (ARO) ja virkistysalueita (VL). Lähistöllä on lisäksi kaksi yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), joista toinen on läheinen uudehko päiväkot.

3.2.2 Selvitykset

Asemakaavaa varten on laadittu luontoselvitys 2018. Muita erillisselvityksiä laaditaan myös tarvittaessa. Yleisten viranomaistietokantojen sekä yleiskaavoituksen ja maakuntakaavan mahdolliset erityiskohteet tai alueet huomioidaan kaavan laadinnassa.

Liite 2: Luontoselvitys

3.2.3 Rakennusjärjestys

1.1.2017 tapahtuneen kuntaliitoksen vuoksi Luvian ja Eurajoen kuntien rakennusjärjestykset kumottiin. 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 §). Voimassa olevan rakennusjärjestyksen uudistus on tarkoitus toteuttaa vuonna 2021.

3.2.4 Rakennuskiellot

Suunnittelualueeseen ei kohdistu rakennuskielloja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt kunnan aloitteesta laajentaa Lapijoen taajaman asemakaava-aluetta.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Kunta päätti aloittaa asemakaavan laadinnan jo vuonna 2017, mutta kaavanlaadinta keskeytettiin kesällä 2018 Lapijoen koulun tilanteen vuoksi. Kunta on tehnyt kaavoituspäätöksen 25.5.2021 (kunnanhallitus §142). Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 2.6.2021. Kaavoitushanke on sisältynyt kunnan kaavoituskatsaukseen 2017 ja 2021.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat, asukkaat, yhdistykset, yritykset:
suunnittelualueen maanomistajat ja asukkaat
naapurialueiden ja muiden lähialueiden maanomistajat ja asukkaat
alueella toimivat yritykset ja yhdistykset

Kunnan hallintokunnat:
tekninen lautakunta
ympäristölautakunta
kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto

Viranomaiset:

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Satakunnan liitto

Satakunnan pelastuslaitos

Satakunnan museo

Yhdyskuntatekniikka:

Vesihuolto ja viemärointi (kunta)

Sähkö-, puhelin- ja tiedonsiirtoyhtiöt

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Kaava on kuulutettu vireille 2.6.2021.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu syys-lokakuussa 2017 ja tarkistettu toukokuussa 2021. OAS pidetään nähtävillä kaavan laadinnan ajan ja sitä tarkennetaan tarvittaessa kaavan edetessä.

Liite 1: Osallistumis- arviointisuunnitelma

Kirjallisen mielipiteen esittämistä varten valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetettiin nähtäville (MRL 62 §; MRA 30 §) 2.6.-16.6.2021 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi kannanotto, johon on annettu kaavan laatijan vastine.

Liite 4: Kaavan laatijan vastine (valmisteluvaihe)

Täydenty kaavan laadinnan edetessä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnos on lähetetty viranomaisille tiedoksi ja siitä saatiin kolme viranomaislausuntoa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot.

Viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

Täydenty kaavan laadinnan edetessä.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Kunnan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Lapijoen asemakaava-aluetta. Samalla on tarkoitus järjestää katuyhteys Hietatien ja Korpelantien mutkasta kaakkoon Jalmarintielle. Yhteys parantaa Lapijoen päiväkodin saavutettavuutta ja vähentää Marjastenpellontien alueen kautta kulkevaa päiväkodin saattoliikennettä. Alueelle on tarkoitus osoittaa pääosin erillispientalotontteja ja joitakin rivitalotontteja.



Ote kunnan osoitekartasta. Suunnittelualue sijaitsee kartan eteläpuolella.

4.4.2 Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Alue sijoittuu rakennetun Lapijoen asuinalueen yhteyteen rakentamisen, liikenteen ja kunnallistekniikan kannalta katsottuna. Lapijoella on päiväkotia ja koulu.

Alueella ei ole luontoselvityksen mukaan erityisiä luontoarvoja. Alue on lähes kokonaan viljelykäytöstä poistunutta peltoa.

Alueen pohjoisosassa on kaksi omakotitaloa, jotka sijaitsevat asemakaavoitetun alueen reunassa ja jotka näin ollen nyt tulee asemakaavan piiriin.

Alueesta on laadittu syksyllä 2017 aikana erityyppisiä rakennemalleja, joiden avulla on tutkittu alueelle soveltuvia kortteli-, katu- ja viheraluerakenteita.

4.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on tullut voimaan 1.4.2018. Niillä korvataan valtioneuvoston 30.11.2000 päättämät ja 1.3.2009 voimaan tulleet tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Tietyistä valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainituista kohdista voidaan poimia ne, joilla kaavan voidaan todeta toteuttavan tavoitteita, vaikka alueen ei varsinaisia valtakunnallisia intressejä kohdistukaan.

Asemakaava-alue on suppea, eikä sillä ole valtakunnallista merkitystä. Asemakaavalla kuitenkin edistetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista etenkin toimivan yhdyskunnan ja kestävä liikkumisen näkökulmasta.

Asemakaavalla edistetään verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta sekä tuetaan alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Asemakaavalla luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Lisäksi luodaan edellytykset tehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Uusi asuinalue sijoittuu siten, että se on eri liikkumismuodoilla hyvin saavutettavissa.

Maakuntakaavoitus

Kaava tukeutuu voimassa oleviin maakuntakaavoihin niitä tarkentaen.

Yleiskaavoitus

Asemakaavalla tarkennetaan yleiskaavan aluevarauksia tukeutuen sen perusratkaisuihin.

Koska yleiskaava on oikeusvaikutukseton ja melko vanha, on asemakaavaa laadittaessa otettava huomioon soveltuvin osin MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 54 § 4mom.) ja tehdä yleiskaavallinen tarkastelu, jossa kaava-aluetta tarkastellaan laajempänä kokonaisuutena.

Asemakaava-alueelle esitettävän maankäytön suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin (MRL 39 §):

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Alue sopii hyvin laajentamaan maltillisesti yhdyskuntarakennetta. Kunnan tonttitarjontaa monipuolistava kohde olemassa olevassa ja asemakaavalla mahdollistettavan kaltaisessa yhdyskuntarakenteessa kiinni on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Asemakaava-alue kytkeytyy välittömästi olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen laajentaen sitä maltillisesti ja suunnitelmallisesti. Asemakaavalla ei aiheudu epäsuotuisaa yhdyskuntarakennetta, jossa esimerkiksi kunnallistekninen verkosto aiheuttaisi satelliittikohteen olemassa olevaan verkostoon. Olemassa olevaa infrastruktuuria voidaan käyttää hyväksi.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Asemakaava-alueen asuinrakentaminen tuo alueelle lisää asuntoja erillispientaloihin ja asuinpientaloihin, jotka voidaan toteuttaa eri tavoin ja myös yhtiömuotoisena. Asuntotarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vastaa paremmin erilaisiin asumisen tarpeisiin.

Alue tukeutuu olemassa oleviin lähipalveluihin ja keskustan palveluihin, jotka sijaitsevat lyhyen matkan päässä. Esimerkiksi terveyskeskukseen ja lähimpiin päivittäistavarakauppoihin on alueelta matkaa noin 5 kilometriä.

Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee päiväkotia. Lapijoella on koulu.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
Asemakaava-alue kytkeytyy olemassa oleviin liikenneyhteyksiin ja joukkoliikenteeseen. Lisäksi kaava-alueella on huomioitu eri liikennemuotojen toteuttaminen.

Energia-, vesi- ja jätehuollon osalta asemakaava-alue tukeutuu ja kytkeytyy olemassa oleviin verkostoihin, mikä on ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävä tapa.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Asemakaava-alueelle ei esitetä sellaista maankäyttöä, joka heikentäisi nykyisten asukkaiden turvallisuutta, terveellisyttä ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoista elinympäristöä. Eri väestöryhmien on mahdollista sijoittua alueelle monipuolisen asuntotarjonnan kautta, jolloin alueellista eriytymistä vältetään. Mahdollisia olemassa olevia asuinympäristön epäkohtia on mahdollista ottaa mukaan suunnitteluun asemakaavaa toteutettaessa.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Asemakaava-alueelle esitettävällä maankäytöllä ei ole kunnan elinkeinoelämälle haitallisia vaikutuksia. Väestöpohjan on mahdollista kasvaa, mikä edesauttaa palvelujen kysyntää ja sitä kautta tukee elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Alueen asukasmäärän lisääntyminen aiheuttaa kasvua katuverkoston liikennemääriin. Liikennemäärät vastaavat asumisesta aiheutuvaa liikennettä, jota alueella on jo entuudestaan, eikä melutasot siten aiheuta poikkeusta olemassa olevaan ympäristöön.

Rakentamisen aikaiset haitat ovat tilapäisiä.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
Asemakaava-alue on pääasiassa peltoa, joka on ollut viljelykäytössä. Rakennetun ja rakentamattoman maiseman suhde muuttuu vähäisesti, mutta metsikköalue peittää suurimman osan näkyvyydestä alueelle.

Asemakaavalla ei aiheuteta olennaista haittaa luonnonvarojen vaalimiselle.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Asemakaava-alueelle osoitetaan tarvittavat lähivirkistys- ja puistoalueet, jotka liittyvät lähialueen virkistys- ja puistoalueisiin.

Asemakaavoitus

Asemakaavalla lisätään ja monipuolistetaan asuinrakentamisen tonttitarjontaa Lapijoen taajama-alueella. Samalla järjestetään katuyhteys Hietatien ja Korpelantien mutkasta kaakkoon Jalmarintielle. Laajennusalue liitetään nykyiseen kaava-alueeseen siten, että aluetta voidaan myöhemmin laajentaa ja kytkeä se uusiin katuverkostoihin. Asemakaavalla on tarkoitus täydentää Lapijoen aikaisemmalla kaavoituksella muodostunutta asuinrakentamista.

4.4.4 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet

Kaavan laadinnan aloitusvaiheessa on tarkasteltu erilaisia vaihtoehtoja kaava-alueeksi ja kaavaratkaisuksi kaavan laatijan ja kunnan viranomaisten kesken.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavan laadinnan aloitusvaiheessa on tarkasteltu erilaisia vaihtoehtoja kaava-alueeksi ja kaavaratkaisuksi kaavan laatijan ja kunnan viranomaisten kesken. Valmisteluvaiheen kaavaratkaisu muodostui seuraavien pääperiaatteiden perusteella:

- kunnan tavoitteet (tonttitarjonta, katuyhteydet)
- maanomistus
- kaava-alueen ulottuvuus (kapeus)
- lähialueen kaavatilanne

4.6 MIELIPITEIDEN HUOMIOIMINEN

4.6.1 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos asetetaan nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten (MRL 62 §; MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta saatiin yksi kannanotto sekä lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakunnanliitolta ja Satakunnan pelastuslaitokselta. Lausuntoihin ja kannanottoon on annettu kaavan laatijan vastine.

Liite 4: Kaavan laatijan vastine (valmisteluvaihe)

4.6.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 65 §; MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot (MRA 28 §).

Saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan kaavan laatijan vastineet.

Viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

Täydennetään kaavan laadinnan edetessä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Asemakaavan laajennuksen pinta-ala on yhteensä 6.9363 hehtaaria.
Asemakaavalla on osoitettu:

Erillispientalojen korttelialueeksi (AO) 4 rakennuspaikkaa, joiden pinta-ala on yhteensä 1.2448 hehtaaria. Rakennuspaikoista 2 on rakentamattomia.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) 4 rakennuspaikkaa, joiden pinta-ala on yhteensä 1.1927 hehtaaria.

Asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) 10 rakennuspaikkaa, joiden pinta-ala on yhteensä 1.7018 hehtaaria.

Lähivirkistysaluetta (VL) 2 1.1047 hehtaaria

Katualueeksi 1.6923 hehtaaria.

Liite 3: Asemakaavan seurantalomake

Uudet rakennuskorttelit rajautuvat koillisessa Lapijoen asemakaavoitettuun alueeseen, kaakossa ja lounaassa rakentamattomiin metsäalueisiin sekä luoteessa Korpelantiehen. Kaava mahdollistaa Lapijoen alueen asuinalueen laajentamista.

Kulku uudelle alueelle on järjestetty kahta eri reittiä. Luoteisosassa kulkuyhteys mahdollistetaan Hietatien ja Korpelantien mutkasta. Toinen kulkuyhteys mahdollistetaan idästä Jalmarintien kautta Marjastenpellon alueeseen Tämä kulkuyhteys helpottaa kulkemista Jalmarintiellä sijaitsevalle päiväkodille. Kaava-alueen sisällä on lisäksi kaksi katualuetta, jotka toimivat kulkuyhteyksinä tonteille ja joiden kautta tonttiliittymät rakennetaan.

Uusi alue erottuu ympäröivästä vanhemmasta kaava-alueesta ja rakennetuista tonteista viheralueella. Lisäksi alueella on toinen viheralue, joka erottaa asuintontteja toisistaan. Alueella on myös osoitettu istutettavia alueita mahdollistamaan parempaa viihtyvyyttä.

Alueen koillisosassa on osoitettu leikkikentälle varattu alue.

Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisen asuinrakentamisen. Erillispientalojen lisäksi alueen tonteille on myös mahdollista rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

Kaava mahdollistaa monentyyppisen asuinrakentamisen alueelle. Pientalojen tonttien asukasmäärän arvio on uusien rakentamattomien tonttien osalta noin 35 – 50 asukasta. Rivitalojen osalta asukasmäärän arvio on noin 100 – 150 asukasta. Näin ollen toteutuessaan alueelle tulisi arviolta noin 140 – 200 asukasta, joista päivähoito- ja kouluikäisiä lapsia olisi yhteensä arviolta 30 – 60.

5.1.1 Palvelut

Kaava ei sisällä palvelualueen varauksia. Kaava tukeutuu Eurajoen keskustan palveluihin. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee päiväkotito. Lapijoella on koulu.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, liikenneverkkoon ja kunnallistekniikan verkostoon. Alue sijaitsee aiemmin rakentuneen alueen vieressä ja näin ollen alue tiivistää yhdyskuntarakennetta.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialueena (AP) on osoitettu kolme korttelia, joissa on yhteensä 10 tonttia. Asuinpientalojen korttelialuetta on yhteensä 1.7018 hehtaaria, joka on 24,5% kaava-alueen pinta-alasta. Tonttien koko vaihtelee 1265.18 m² - 2376.12 m² välillä.

Kaikkissa alueen asuinpientalojen tonteissa suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku on (e) on 0,25. Näin ollen rakennusoikeutta on yhteensä 4255 k-m².

Asuinpientalojen korttelialueiden tonttien rakennusoikeudet muodostuu seuraavasti:

Kortteli 408:

tontti 1: 435,350 k-m²
tontti 2: 358,188 k-m²
tontti 3: 445,705 k-m²
tontti 4: 493,038 k-m²
tontti 5: 594,030 k-m²
tontti 6: 497,080 k-m²

Kortteli 409:

tontti 2: 410,920 k-m²
tontti 3: 381,685 k-m²

Kortteli 410:

tontti 1: 322,283 k-m²
tontti 2: 316,295 k-m²

Erillispientalojen korttelialueena (AO) on osoitettu kaksi kortteliä, joissa on yhteensä neljä (4) tonttia. Tonttien koko vaihtelee 1213.15 m² – 7773.48 m². Erillispientalojen korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 1.2448 hehtaaria, joka on 17,9% kaava-alueen pinta-alasta.

Kaikissa alueen asuinpientalojen tonteissa suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku on (e) on 0,25. Näin ollen rakennusoikeutta on yhteensä 2122 k-m².

Erillispientalojen korttelialueiden tonttien rakennusoikeudet muodostuu seuraavasti:

Kortteli 407:

tontti 1: 1166,022 k-m²
tontti 2: 318,389 k-m²

Kortteli 412:

tontti 1: 334,640 k-m²
tontti 2: 303,289 k-m²

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena (AR) on osoitettu kolmeen kortteliin yhteensä neljä (4) tonttia. Tonttien pinta-ala vaihtelee 2354.22 m² – 4112.57 m². Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta on yhteensä 1.1927 hehtaaria, joka on kaava-alueen pinta-alasta 17,2%.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonteissa suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku on (e) on 0,30. Näin ollen rakennusoikeutta on yhteensä 3578 k-m².

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiden tonttien rakennusoikeudet menee seuraavasti:

Kortteli 409:

tontti 1: 1233,771 k-m²

Kortteli 411:

tontti 1: 927,057 k-m²

tontti 2: 710,940 k-m²

Kortteli 412:

tontti 3: 706,266 k-m²

Tontteja koskevat yleismääräykset:

Tonttijako on ohjeellinen.

Korttelialueilla on rakennuslupaa haettaessa esitettävä asemapiirroksella kokonaissuunnitelma rakennuspaikan käyttämisestä. Rakentamistavan tulee olla yhtenäinen julkisivumateriaalien ja väriyksen osalta. Rakennusten muotokielen ja yleisilmeen tulee sopia lähialueen maisemaan ja rakennuskantaan.

Rakennukset on sijoitettava niin, että louhimista tai pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Istutettavat ja rakentamattomat korttelinosat tulee pitää siistinä ja hoidettuna. Alueen puusto ja muu kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Autopaikkoja tulee olla vähintään AO, AP ja AR -korttelialueilla 1 ap/asunto.

Kaava-alueella on noudatettava kulloinkin voimassa olevia ympäristölupaviranomaisten antamia suojelumääräyksiä.

5.3.2 Virkistysalueet

Lähevirkistysalueena (VL) on osoitettu kaksi aluetta, joista suurempi on 1,0174 hehtaaria ja pienempi 0,0873 hehtaaria. Yhteensä lähevirkistysalueiden pinta-ala on 1,1047 hehtaaria. Lähevirkistysalueet kattavat 15,93% kaava-alueen pinta-alasta.

Virkistysalueilta on yhteys aiemmin kaavoitettujen alueiden virkistysalueille. Virkistysalue muodostaa myös välikaistan aiemmin kaavoitettujen ja nyt kaavoitettujen tonttien väliin.

Virkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen paikka leikkikentälle.

5.3.3 Liikenne

Kaavassa on katuja noin 900 metriä ja maata kadut vievät yhteensä 1,6923 hehtaaria, joka on 24,4% kaava-alueen pinta-alasta.

Hietatien katualue on osoitettu keskimäärin 20 metriä leveänä, Jalmarintie 15 metriä leveänä ja Samulintie 12 metrin leveyteen, sekä Jalmarinpolku 15-10 metrin leveyteen.

5.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen läpi kulkee kunnallistekniikan johtoalue, joka on huomioitu kaavassa omana osa-alueena VL -alueella. Kaava-alue liitetään Lapijoen kunnallistekniikan verkkoon.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaava laajentaa Lapijoen taajama-alueella sijaitsevaa asuinalueetta etelä- ja kaakkoisuuntaan. Alue liittyy suoraan rakennettuun Lapijoen asuinalueeseen. Rakentamiseen otettava pelto- ja metsikköalue ovat suurelta osalta asuinalueen ympäröimiä ja täydentää nykyistä aluerakennetta. Alue muodostaa selkeästi uuden kokonaisuuden, mutta mittakaavaltaan ja kooltaan se sopeutuu olemassa olevaan lähiympäristöönsä.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Kaava laajentaa rakennettua aluetta vanhalle pelto- ja pienelle metsikköalueelle. Etelästä ja lounaasta päin katsottuna alue sijoittuu metsäalueen taakse ja Lapijoen asemakaavoitetun asuinalueen "kainaloon". Pohjoisesta katsottuna alue laajentaa nykyistä Lapijoen aluetta niin, että vanha pelto tulee asuinkäyttöön. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta maisemaan ja luontoon.

Kaava-alueen länsi- ja eteläpuolelle sijoittuu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi osoitettu alue. Kaava-alueen sijainti ja liittyminen ympärillä olevaan kaava-alueen asuinrakentamiseen ja lähiympäristön peltomaisemaan huomioiden voidaan todeta, että kaavalla ei ole vaikutusta maakuntakaavan mukaiseen merkittävään kulttuuriympäristöön.

Alue liittyy virkistysalueiden osalta ympärillä olevan kaavoitetun alueen virkistysalueisiin.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Alue liittyy olemassa olevaan katuverkkoon niin, että nykyisen liikenteen määrässä ja laadussa ei tapahdu kaavan toteutumisen myötä merkittävää muutosta verrattuna nykytilanteeseen. Alue liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikan verkostoon.

Kaava-alueelle on suunniteltu katuyhteys Hietatien ja Korpelantien mutkasta kaakkoon Jalmarintielle. Yhteys parantaa Lapijoen päiväkodin saavutettavuutta ja vähentää Marjastenpellontien alueen kautta kulkevaa päiväkodin saattoliikennettä.

5.4.4 Muut vaikutukset

Alueen toteutusvaiheessa aluetekniikan ja rakennusten rakentaminen työllistävät suoraan tai epäsuorasti alan ammattilaisia.

Alueelle muuttavat lisäävät mahdollisesti asukkaiden määrää kunnassa, minkä vaikutuksesta palvelujen kysyntä kunnan keskustassa ja lähialueella lisääntyy.

Kunnan talouteen kaavalla ei ole suuria vaikutuksia. Alueella on päiväkotia ja koulu. Kunnallistekniikka on alueelle rakennettavissa kohtuullisin kustannuksin.

Muita merkittäviä vaikutuksia ei voida katsoa tulevan.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavan toteutumisen myötä alueelle muodostuu Lapijoen alueelle tyypillistä asuinalueetta. Kaavan myötä alueen ympäristön tilassa ei tapahdu oleellista muutosta verrattuna nykytilanteeseen.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

5.7 NIMISTÖ

Kaava-alueen nimistö perustuu olemassa olevaan tilanteeseen ja kaupungin ohjeisiin. Nimistö on valikoitunut kunnan yleisen käytännön mukaisesti.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alueen toteuttaminen on mahdollista Eurajoen kunnan aikataulun mukaisesti asemakaavan saatua lainvoiman.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kunta seuraa kaavan toteutusta tonttivarausten ja rakennuslupakäsittelyjen yhteydessä.

Turussa 19.5.2021, 15.9.2021
Sweco Infra & Rail

Petri Hautala
maanmittausinsinööri
suunnittelupäällikkö

Miska Muikkula
Maankäytön suunnitteluavustaja
maanmittausinsinööri AMK

7 LIITTEET

Liite 1: Osallistumis- arviointisuunnitelma

Liite 2: Luontoselvitys

Liite 3: Asemakaavan seurantalomake

Liite 4: Kaavan laatijan vastine (valmisteluvaihe)