

EURAJOKI

**KIRKONSEUDUN KORTTELIA 180 (OSA) KOSKEVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS**
(Lavilan Pehtoorin talo)



Kaavaluonnosvaihe

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

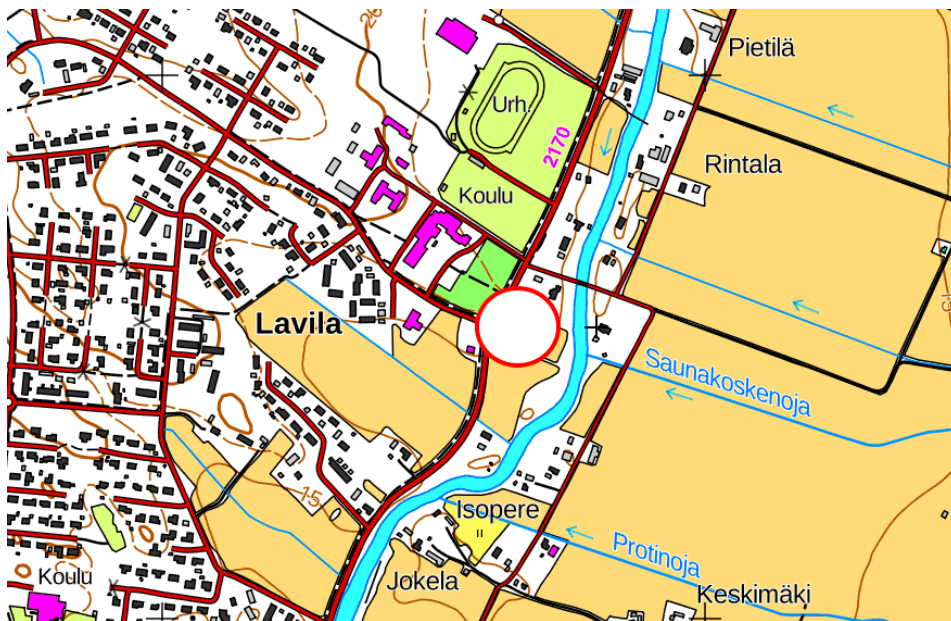
1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee
Eurajoen kunnan
Kirkonseudun asemakaavan
korttelia 180 (osa).

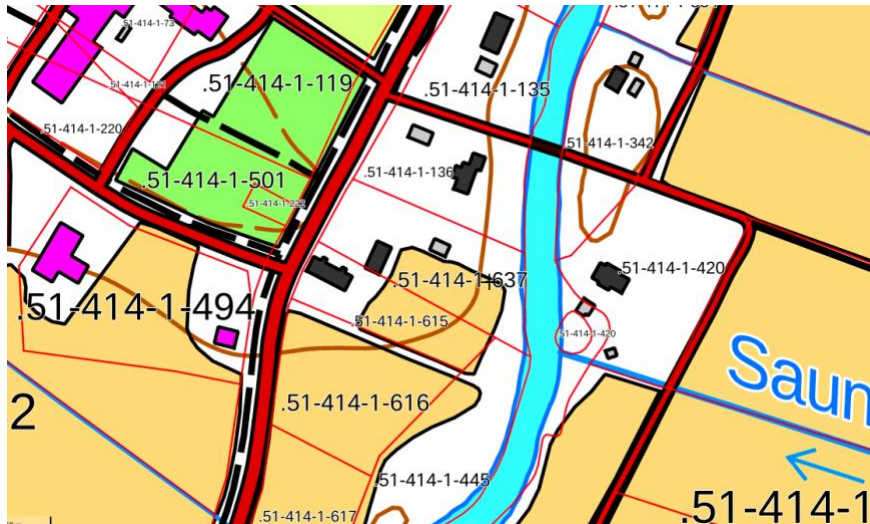
Asemakaavan muutoksella muodostuu
Eurajoen kunnan
Kirkonseudun asemakaavan
kortteli 180 (osa).

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä Eurajoen kirkosta Irjanteen suuntaan Eurajoen yhteiskoulun kohdalla, Irjanteen tien ja joen välisellä alueella.



Kaavamuutosalueen sijainti.



Kaavamuutosalueen kiinteistöjaotus

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Lavilan Pehtoorin talo

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa entistävä täydennysrakentaminen vanhaan kulttuuriympäristöön sisältyvällä Lavilan kartanon Pehtoorin talon tontilla.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Kuulutus ja vireilletulo: .
- Kaavaluonnos nähtävillä:
- Kaavaehdotus nähtävillä:
- Hyväksymispäätös:

2.2. Asemakaavan tavoitteet ja keskeinen sisältö

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin käyttö myös muuhun toimintaan kuin asumiseen. Samalla lisätään tontille rakennusoikeutta, jolla palautetaan tilan historiallinen rakennusrytmi sallimalla päärakennuksen ja alueella olevan toisen rakennuksen lisäksi rakentaa alueen pohjoisosaan siinä aikanaan sijainneen rakennuksen kohdalle uudisrakennus. Rakennukset sijaitsevat

symmetrisesti toisiinsa nähden vanhojen jo aikanaan purettujen rakennusten paikalla.

Kaavamuutoksen tavoitteena on myös sopeuttaa uudisrakentaminen alueen historialliseen yleisilmeeseen.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat kiinteistön omistajat. Toteutusta valvoo Eurajoen kunta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen muodosta vanha Lavilan kartanon Pehtoorin asunnon tontti. Tontilla on alun perin sijainnut siellä edelleen oleva Pehtoorin asunto ja sen molemmin puolin rakennukset, joissa on ollut sekä asuin- että taloustiloja. Nämä kaksi rakennusta on purettu (toinen jo 1930-luvulla, toinen muutama vuosi sitten) ja toisen (eteläisemmän) paikalle on rakennettu poikkeusluvalla vanhan rakennuksen sijalle uudisrakennus. Alueella on lisäksi yksi talousrakennus.



Rakenteilla oleva uudisrakennus

Pääosa tontista on käytössä ollut ja rakennettua piha-aluetta. Lähempänä jokea on peltoa.

Suunnittelualueen pinta-ala on 1,015 hehtaaria.

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä.

Suunnittelualueen ympäristö on kokonaan kaavoitettua ja pääosin kaavan mukaan rakennettua aluetta. Alueen eteläpuolen rivitalokorttelia ei ole rakennettu.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on aikanaan ollut osa Lavilan kartanon maita. Pehtoorin asunnon lisäksi tontilla on sijainnut kaksi rakennusta, joissa on asunut työväkeä ja toisaalta sijainnut varastotiloja.

Alueen länsipuolella Irjanteen tien toisella puolella on Lavilan kartanon alue, joka nykyisin toimii kouluna ja urheilu- ja virkistysalueena. Lähellä aluetta on myös Lavilan vanha viljamakasiini, joka on erityisen arvokas historiallinen rakennus.

Alueen pohjoispuolella jatkuu harvaan rakennettu omakotialue. Joen itäpuolella on pääosin uudehkoa omakotialuetta. Alueen eteläpuolella on rakentamatonta peltoa, johon on kaavoitettu rivitalokortteli.

Alla olevasta 1900-luvun alun kartasta ilmenevät alueen alkuperäiset rakennukset.



1900 – luvun alun kartta rakennuksineen

3.1.3. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöjä.

3.1.4. Tekninen huolto

Alue kuuluu vesi- ja viemäriverkon sekä televerkkojen piiriin.

3.1.5. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Alueelle kohdistuu lisäksi merkintä

kh1 (valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö). Satakunnan maakuntakaavan kulttuuriympäristöjä koskevat merkinnät on kumottu vaihemaakuntakaava 2:ssa. Lisäksi kaavassa alueelle kohdistuu merkintä kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke kk.

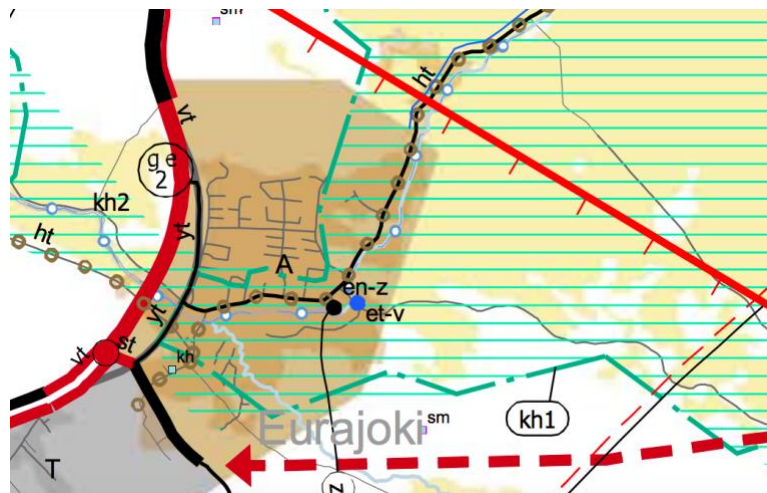
	KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämiss politiikan alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä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

Maakuntakaavan kohdevyöhykemääräys

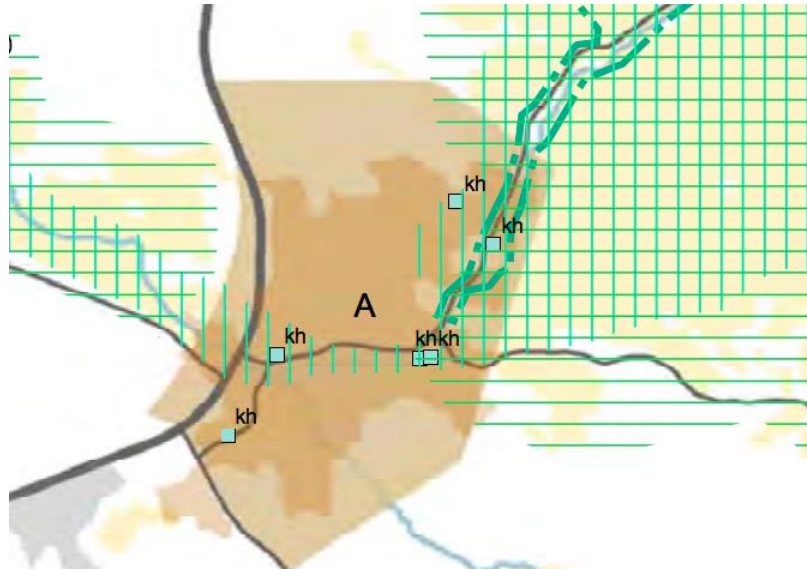
Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019.

Vaihemaakuntakaava 1:ssä ei alueelle ole osoitettu merkintöjä.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaava 2:ssa osoitettu valtakunnallisesti merkittävaksi kulttuuriympäristöksi (kh1).



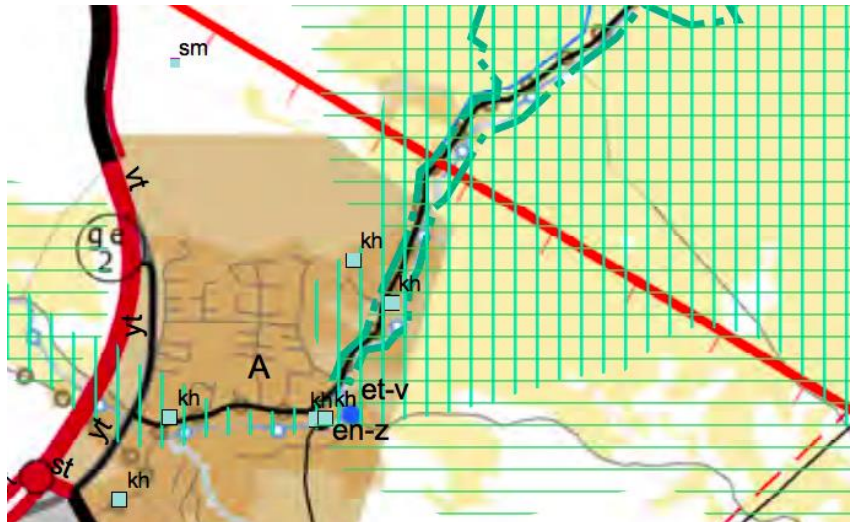
Ote Satakunnan maakuntakaavasta



Ote vaihemaakuntakaava 2:sta.

	VALTAKUNNALLISESTI MERKITÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ Merkinällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. Karttateknisistä syistä kaavakartassa on esitetty keskusta-alueiden kulttuuriympäristöt mittakaavassa 1:20 000.	<i>Suunnittelumääräys</i> <i>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuudet siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.</i>
	MAAKUNNALLISESTI MERKITÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ Merkinällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. Karttateknisistä syistä kaavakartassa on esitetty keskusta-alueiden kulttuuriympäristöt mittakaavassa 1:20 000.	<i>Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.</i> <i>Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.</i>

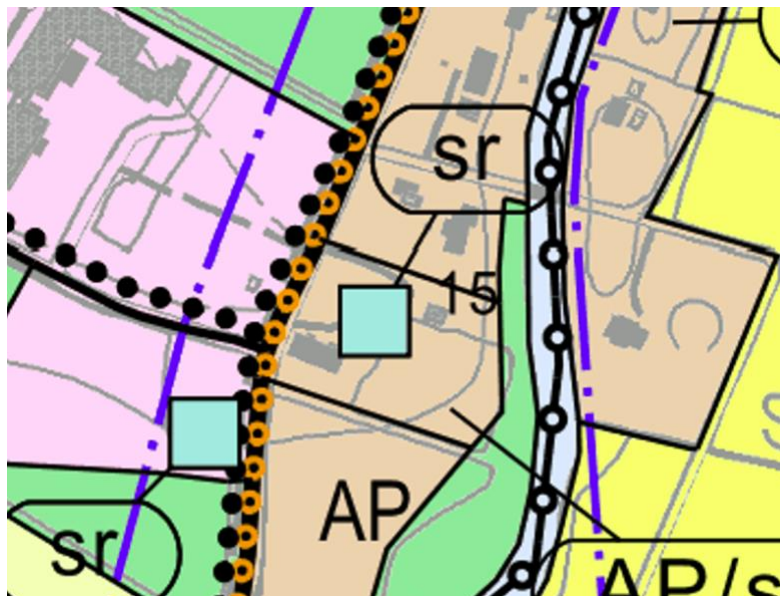
Vaihemaakuntakaava 2:n määräykset



Maakuntakaavojen yhdistelmä

Yleiskaava

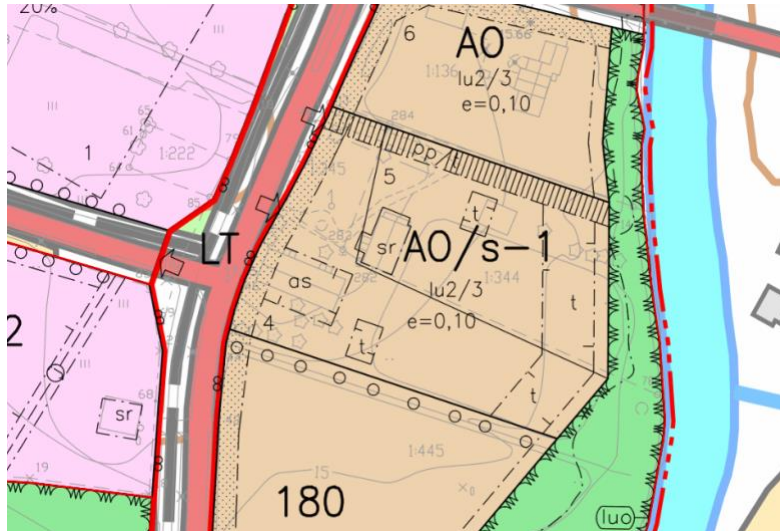
1.12.2014 hyväksytyssä keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalojen korttelialueena (AP). Lisäksi kaavassa on osoitettu Pehtoorin talo suojelurakennuksena (sr).



Keskustan yleiskaava

Asemakaava

Asemakaavassa, joka on hyväksytty 14.6.2004, alue on merkitty erillispientalojen korttelialueena, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Kaavamääräyksessä on annettu tarkemmat ohjeet uudisrakentamisesta ja mm museon huomioimisesta uudisrakentamisen yhteydessä.



Alueen asemakaava

AO/s-1

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdamerkinnällä suojeltavaksi osoitettujen, ympäristön historiallisesti arvokkaiden ja kyläkuvan kannalta arvokkaiden rakennusten kanssa kattokaltevuuden, rakennusten korkeuden, julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta. Ennen rakennuksia tai ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on Satakunnan Museolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

Alueen asemakaavan kaavamääräys

Pohjakartta

Alueen pohjakartta 1:2 000 on hankittu Sweco OY:n Eurajoen kunnan puolesta pitämästä tietokannasta. Kartta on suunnittelualueen osalta ajan tasalla.

Rakennusjärjestys

Eurajoen kunnanvaltuuston 6.3.2017 hyväksymä Eurajoen 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

Asemakaavan muutos on tullut tarpeelliseksi, koska tontin käyttötarkoitus on muuttumassa. Kaavamuutoksen on käynnistänyt maanomistajan tarve käyttää omistamiaan tiloja muuhunkin tarkoitukseen kuin asumiseen. Alueelle on kaavailtu mm. liiketiloja, majoitustiloja, päiväkotia ym.

Kaavamuutosta käynnistävänä voimana on ollut myös maanomistajan halu parantaa alueen rakennetun ympäristön tilaa palauttamalla rakennuskanta alkuperäistä vastaavaan tilaan rakentamalla myös toinen Pehtoorin taloon liittyvä avustava rakennus.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.

4.3. Osallistuminen ja vuorovaikutus

4.3.1. Osalliset

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

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat

Maanomistajat ja asukkaat
-kaava-alueen maanomistajat ja asukkaat

Kunnan hallintokunnat
-ympäristölautakunta
-tekninen lautakunta

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

Kaavatyön kuluessa lähialueen maanomistajat ja asukkaat sekä muutkin kunnan jäsenet voivat ilmoittautua osallisiksi kaavaan.

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa.

4.3.2. Kaavaprosessin kulku sekä osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo ja luonnosvaihe

Kaavahankkeen vireilletulosta (MRL 63 §, MRA 30 §) ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdessä sekä samanaikaisesti kunnan verkkosivuilla. Yhtä aikaa vireilletuloilmoituksen kanssa kuulutetaan asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta.

Ehdotusvaihe

Konsultti valmistelee asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyn palautteen. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi ja nähtävänäolosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla. Ehdotusvaiheen nähtävänäolon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka toimitetaan asianosaisille ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella tehdään myös tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen (MRL 65 §, MRA 19 §, 287 §).

Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Asemakaavaehdotuksen hyväksyy Eurajoen kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos saatetaan viranomaisille tiedoksi.

4.3.4. Tavoiteaikataulu

VIREILLETULO JA LUONNOSVAIHE, maaliskuu 2023.

- Kunnanhallituksen päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä. . .2023.
- Kuulutus vireilletulosta ja asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta, . .2023.
- Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä

EHDOTUSVAIHE, huhti- toukokuu 2023.

- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kunnanhallituksen päätös nähtävilläolosta. . .2023.
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 14 vrk
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi

HYVÄKSYMISVAIHE, arviolta kesä 2023.

- Mahdollisten muutosten teko palautteen pohjalta

-Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kunnanvaltuusto.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen yleistavoitteena on mahdollistaa kaava-alueen rakennusten laajempi käyttö. Sallimalla erilaiset käyttömahdollisuudet edistetään samalla hyvän rakennetun ympäristön muodostumista ja mahdollistetaan sen ylläpitäminen.

Tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitusta niin, että kaava mahdollistaa rakennusten käytön asumisen lisäksi myös muihin toimintoihin. Alueelle on kaavailtu käyttöä mm liiketiloina, majoitustiloina ja mahdollisesti myös julkisina toimintoina esimerkiksi päiväkotina. Todennäköisin toteutus on eri toimintojen yhdistäminen alueella.

Tavoitteena on myös täydentää alueen rakennuskantaa vastaamaan alueella aikanaan ollut rakennuskantaa. Käytännössä tämä tarkoittaa toisen Pehtoorin taloon liittyvän rakennuksen rakentamista nyt rakenteilla olevan rakennuksen lisäksi.

Tavoitteena on myös korjata asemakaavaan rakenteilla olevan talon rakennusala vastaamaan poikkeusluvalla rakennettavan talon sijaintia.

Jotta kaikki edellä kuvatut tavoitteet olisivat mahdollisia, on tavoitteena lisäksi nostaa tontin rakennusoikeutta nostamalla tehokkuuslukua.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Tontin pinta-ala ei muutu, mutta johtuen tehokkuusluvun nostosta 0,1 – 0,25 nousee tontin rakennusoikeus 1 015 k-m²:stä 2 538 k-m²:iin.

5.1.2. Palvelut

Suunnittelualue on osa Eurajoen keskustaa ja muodostaa tulevaisuudessa myös osan sen palveluista. Aivan alueen vieressä on Eurajoen koulu-, liikunta- ja vapaa-ajankeskus.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL) on varattu 1,015 hehtaaria. Rakennusoikeus on 2 539 k-m².

Korttelialueelle sijoittuu entinen Lavilan kartanon Pehtoorin talo, rakenteilla oleva uudisrakennus sekä varasto/autotallirakennus. Kaavassa mahdollistetaan myös toisen Pehtoorin talon viereen rakennettavan uudisrakennuksen rakentaminen sekä lisäksi tontin itäosaan talousrakennusten rakentamista.

Pehtoorin talon pohjoispuolelle varattava rakennus on tarkoitus rakentaa samanlaisena kuin alueella nyt rakenteilla oleva talokin. Rakennusten arkkitehtisuunnittelussa on erityistä huomiota kiinnitetty niiden sopivuuteen vanhaan ympäristöönsä.

5.2.2. Liikenne ja pysäköinti

Ajo kortteliin tapahtuu kahden nykyisinkin käytössä olevan ja voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun liittymän kautta.

Pysäköintiin on runsaasti tilaa. Alueen pysäköintijärjestelyt osoitetaan rakennuslupavaiheessa.

5.2.3. Tekninen huolto

Rakennettuna asemakaava-alueena suunnittelualue on teknisen huollon verkostojen piirissä.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella parannetaan rakennettua ympäristöä täydentämällä alueen rakennuskantaan myös toinen puretuista Pehtoorin talon vieressä sijainneista rakennuksista. Rakennusten arkkitehtisuunnittelussa on erityistä huomiota kiinnitetty niiden sopivuuteen vanhaan ympäristöönsä.

Asemakaavan toteuttamisella on positiiviset vaikutukset rakennettuun ympäristöön.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luontoon ja ympäristöön.

5.4. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5. Nimistö

Asemakaavassa ei synny uutta nimitystä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu erillisiä suunnitelmia.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen toteuttamisesta vastaa kaavamuutoksen hakija.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Eurajoen kunta.

Porissa 12.3.2023.

Kari Hannus
Diplomi-insinööri