

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

EURAJOEN KUNTA

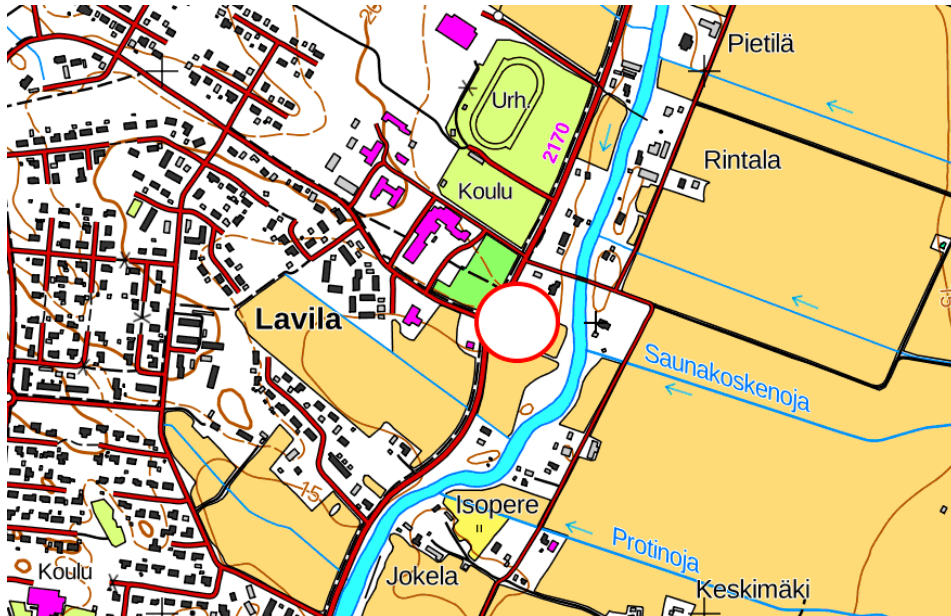
KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN KORTTELIN 180 (OSA) MUUTOS (Pehtoorin talo)

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat, osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.



1. Alue ja suunnittelun kohde

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



Kaavamuutosalueen sijainti.

2. Suunnittelun lähtökohdat

2.1 Kaavoitustilanne

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.

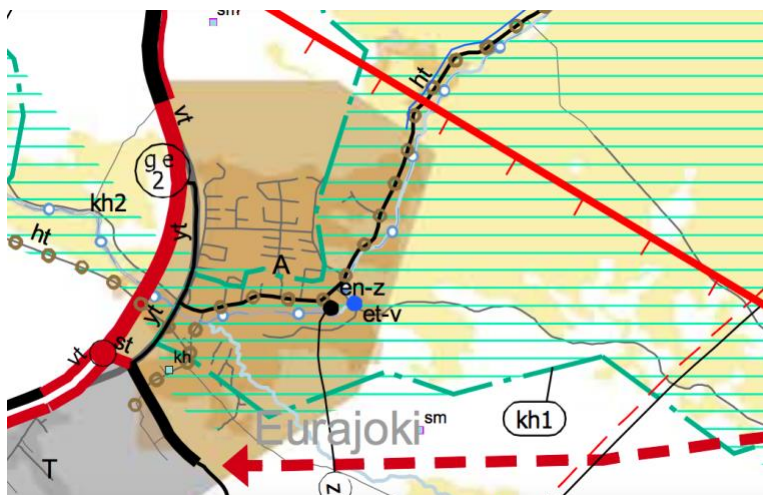
	KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelman alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä 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

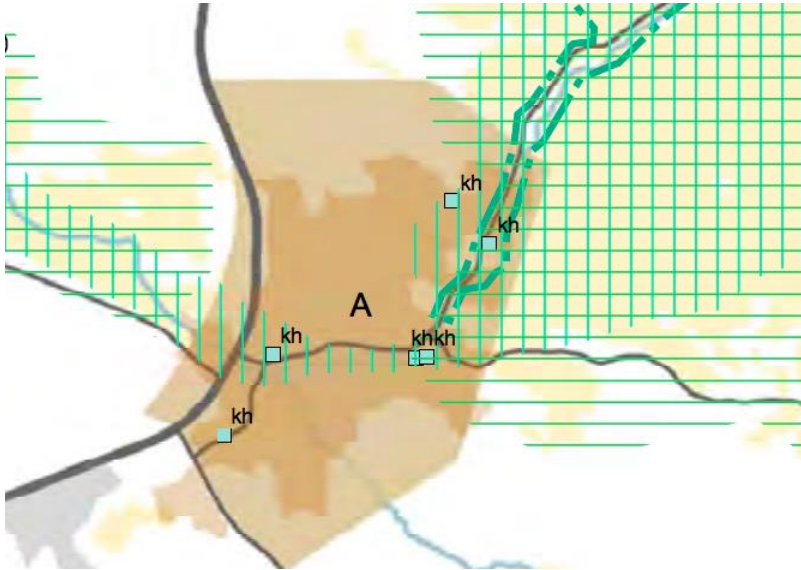
Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019.

Vaihemaakuntakaava 1:ssä ei alueelle ole osoitettu merkintöjä.

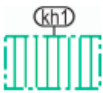
Suunnittelualue on vaihemaakuntakaava 2:ssa osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh1).



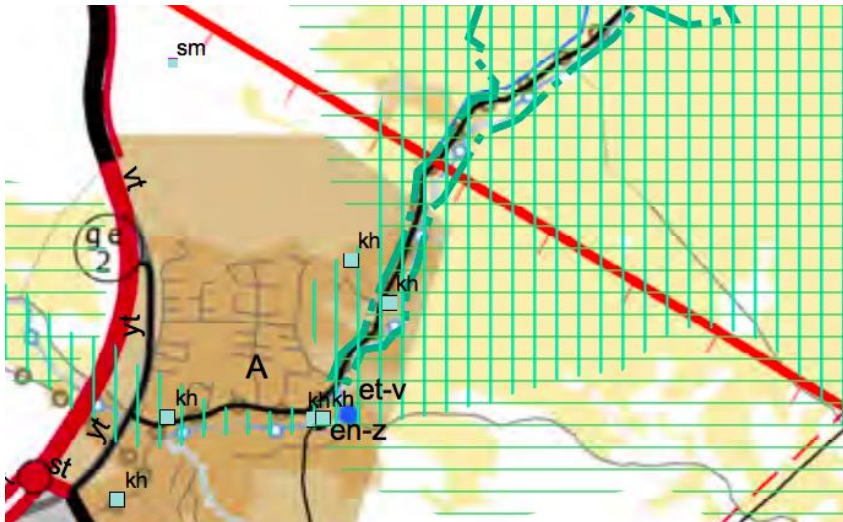
Ote Satakunnan maakuntakaavasta



Ote vaihemaakuntakaava 2:sta.

 kh -1	VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ Merkinnällä 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> <i>Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.</i>
 kh	MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. Karttateknisistä syistä kaavakartassa on esitetty keskusta-alueiden kulttuuriympäristöt mittakaavassa 1:20 000.	<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>

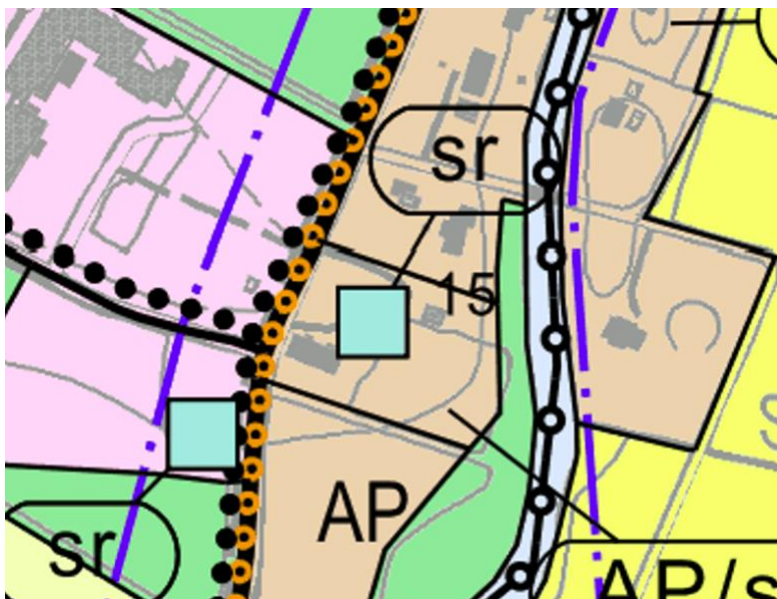
Vaihemaakuntakaava 2:n määräykset



Maakuntakaavojen yhdistelmä

Yleiskaava

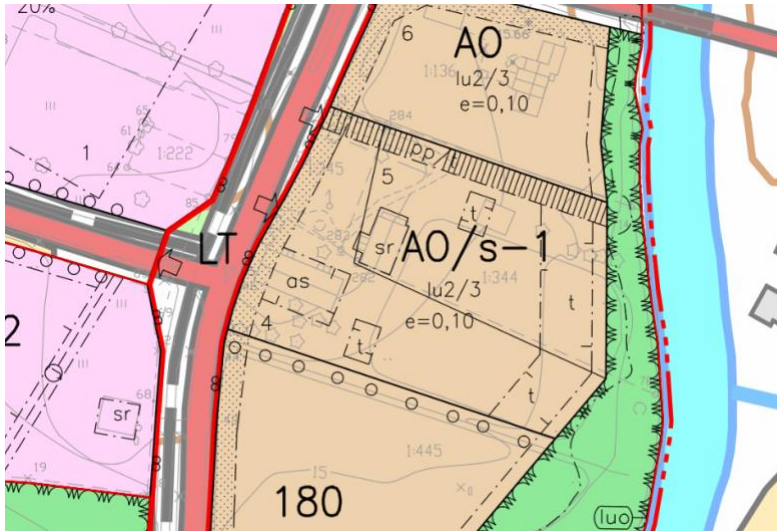
1.12.2014 hyväksytyssä keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalojen korttelialueena (AP). Lisäksi kaavassa on osoitettu Pehtoorin talo suojelurakennuksena (sr).



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

2.2 Maanomistus

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä:

-51-414-1-615

-51-414-1-637

Molemmat kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Kaavamuutosta hakee ko. kiinteistöjen omistaja.

Rakentamistilanne

Kaavamuutosalueella sijaitsee suojeltu Lavilan kartanon Pehtoorin rakennus. Lisäksi alueelle on rakennettu autotalli/varistorakennus ja rakenteilla on Pehtoorin taloon liittyvä uudisrakennus, jota rakennetaan poikkeusluvalla puretun rakennuksen tilalle.

2.3 Kunnallistekniikka

Suunnittelualue on kunnallistekniikan piirissä.

3. Suunnittelutehtävä ja 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 liikeliloina, majoitustiloina ja mahdollisesti myös julkisina toimintoina esimerkiksi päiväkotina. Todennäköisin toteutus on eri toimintojen yhdistäminen alueella.

Tavoitteena on myös täydentää alueen rakennuskantaa vastaamaan alueella aikanaan ollutta 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.

3.1 Alueen kuvaus

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 ollutta ja rakennettua piha-aluetta. Lähempänä jokea on peltoa.

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä.

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

4. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Samalla arvioidaan vaikutuksia elinvoimaan ja hyvinvointiin.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

5. 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.

6. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

6.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Asemakaavan muutos asetetaan samanaikaisesti vireille ja luonnoksena nähtäville vähintään 14 vrk ajaksi.

Vireilletulosta ja luonnosvaiheesta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdessä, internetissä ja kirjeellä osallisille. Samalla julkistetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnosvaiheen kaava-aineisto. OAS ja kaavaluonnos ovat nähtävänä kunnan internetsivulla ja kunnanvirastossa, johon osalliset voivat nähtävilläolon aikana esittää hanketta koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet.

Mikäli osallinen katsoo, että esim. osallistumisen laajuus tai vaikutusten arviointi ei ole riittävä tai on puutteellinen, voi hän esittää asian tarkistamista ja korjaamista OAS:aan. Osallinen voi esittää myös pyynnön neuvottelun järjestämiseksi osallisen, kunnan ja ELY-keskuksen kesken, jos neuvottelu kunnan kanssa ei tuota tulosta.

6.2. Ehdotusvaihe

Asemakaavan laatija valmistelee asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi ja nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä Eurajoen kunnan verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon 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.

6.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Hyväksymisvaiheessa kunnanhallitus esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kunnanvaltuustolle.

Asemakaavaehdotuksen valtuustokäsittelystä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen sekä muistuttajille. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja sen päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkeimmalta hallinto-oikeudelta on haettava lupa valitusta varten, mikäli asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ja hallinto-oikeuden asemakaavavalituksesta tekemä päätös ei ole muuttanut kunnanvaltuuston päätöstä.

6.4. Arvioitu aikataulu

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.

Aikataulua tarkistetaan, mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja.

7. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa kaavan laatija, dipl.ins. Kari Hannus puh 050-2970 tai kunnanjohtaja Vesa Lakaniemi, puh. 044-431 2692, Eurajoen kunnassa .

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävilläolon loppuun mennessä. Mielenpitoet voi esittää suullisesti kaavan laatijalle puh 050-2970 tai kirjallisesti Eurajoen kunnalle osoitteeseen: Kalliotie 5, 27100 Eurajoki.

Palautteen voi lähettää myös sähköpostilla: kirjaamo@eurajoki.fi.

Porissa 12.3.2023.

Kari Hannus
Diplomi-insinööri