

PALAUTERAPORTTI

EURAJOKI, KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 180, LUONNOSVAIHE

Kirjallisia huomautuksia ei ole tullut.

LAUSUNNOT:

Jäljempänä lausunnon lainattu kohta on sisennetty ja kirjoitettu kursiivilla. Kaavoittajan vastine normaalitekstillä. Tässä palauteraportissa ei ole käsitelty lausunnon antajan esittämiä taustatietoja tai kohtia, joissa ollaan samaa mieltä kaavaluonnoksen kanssa

Varsinais-Suomen ELY-keskus:

”ELY-keskus näkee tarpeelliseksi lisätä osallisiin Alueellisen vastuumuseon”.

Satakunnan museo on lisätty osallisiin. Satakunnan museo on tosiasiaa ollut osallinen alusta lähtien. Sen kanssa on neuvoteltu kaavaluonnoksesta.

”Kaavaluonnoksesta puuttuvat pysäköintiä koskevat määräykset eikä pysäköinnin sijoittumista kaavakartalle ole osoitettu.”

Kaavakartan määräyksiin on lisätty määräykset pysäköinnistä. Tontti on niin suuri, että pysäköinnin sijoittumista tontilla ei ole tarpeen määritellä kaavassa. Pysäköinnin sijainti voi myös riippua alueelle tulevista toiminnoista.

”ELY-keskus katsoo, että rakentamista valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä on syytä tutkia ja ohjata tarkemmin. Kaavaselistuksessa tulisi esittää tarkempi selvitys nykyisestä rakennuskannasta ja käytetyistä kerrosaloista. Rakennusoikeudet olisi hyvä esittää rakennusaloittain ja rakennusoikeudet määritellä toiminnoittain. Rakennusten harjakorkeuksista olisi tarpeen antaa määräykset. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan uudisrakennusten tulisi olla suojeltua rakennusta matalampia.”

Kaavaselistusta on täydennetty nykyisen ja suunnitteilla olevan rakennuskannan suhteen. Rakennusoikeuksia ei ole esitetty rakennusaloittain, koska suojellun rakennuksen lisäksi toinen uudisrakennuksista on jo rakennettu ja toisen suunnitelma on esitetty kaavaselistuksessa. Rakennusten harjakorkeuksista on otettu kaavaan määräys, jonka mukaan uudisrakennuksien maksimiharjakorkeus on sama kuin Pehtoorin talolla. Toisen, jo rakennetun uudisrakennuksen osalta näin on jo tapahtunut, joten toisellekaan ei ole asetettu alempaa harjakorkeutta.

”Vaikutuksia kulttuuriympäristöön tulee arvioida tarkemmin ja tarvittaessa rakennettavan kerrosalan määrää ja rakennuskorkeuksia on syytä rajoittaa nyt kaavaluonnoksessa esitettyihin nähden.”

Rakentamisen vaikutusarviota on täydennetty. Uudisrakennusten rakennuslakohtaisia rakennusoikeuksia ei ole osoitettu edellisessä kohdassa selvitetystä syystä.

”Selvyyden vuoksi myös suojeltavan rakennuksen määräykseen (sr) on syytä lisätä vaatimus varata Alueelliselle vastuumuseolle tilaisuus lausunnon antamiseen.”

Kaavamääräykseen on lisätty ELY:n esittämä lause.

”ELY-keskus huomauttaa, että maantien liittymissä näkemäalueet tulee osoittaa kaavassa nä-merkinnällä.”

Näkemäalueet lisätty kaavakartalle.

”ELY-keskus huomauttaa, että autopaikkojen ja pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta on kuitenkin hyvä antaa määräyksiä asemakaavassa.”

Kaavamääräyksiin on lisätty määräykset autopaikoista ja pyöräpysäköinnistä.

Satyakuntaliitto:

”Satakuntaliitto toteaa, että asemakaavan muutoksen luonnos on Eurajoen keskustan osayleiskaavan ja Satakunnan maakuntakaavojen mukainen.”

Ei kommentoitavaa.

”Satakuntaliitto katsoo, että kaavaluonnoksen selostuksessa tulee tehdä esitettyä perusteellisempaa arviointia uudisrakentamisen arkkitehtuurin vaikutuksesta kokonaisuuteen, jotta pihapiirin suojellun rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot eivät heikentyisi ja rakennuksen merkitys osana tie- ja kulttuurimaisemaa säilyisi. Satakuntaliitto esittää kaavaselostuksen rakennettua ympäristöä käsittelevää osuutta jatkosuunnittelussa täydennettäväksi arkisto- ja kuvamateriaalilla ja nykyistä tarkemmalla kuvauksella tontin koko rakennuskantaa koskien kiinnittäen erityistä huomiota suunnittelualueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen esittelyyn.”

”Uudisrakentamisen vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan tulee havainnollistaa havainnekuvilla tai julkisivupiirustuksilla sekä yksityiskohtaisemmalla arvioinnilla verraten asemakaavamuutoksen toteutumista esimerkiksi voimassa olevan ratkaisun sallimaan tilanteeseen nähden. havainnollistavan aineiston perusteella tulee tutkia korttelialueelle soveltuvaa rakennusoikeuden määrää sekä uudisrakentamisen sijoittumista ja kerroskorkeutta suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin.”

Kaavaselostusta on täydennetty mm vanhalla arkistomateriaalilla sekä uudisrakentamista kuvaavalla havainnekuvalla sekä tarkastelemalla uudisrakennusten korkeutta suhteessa suojeltuun rakennukseen.

”Jatkosuunnittelussa kaavamääräyksiä tulee kehittää uudisrakentamisen soittamiseksi valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen muodostamaan miljööseen tärkeällä alueella. Voisi myös harkita rakentamisen ohjaamista asemakaavaehdotukseen liitettävillä koko AL-korttelia koskevilla rakentamistapaohjeilla.”

Kaavamääräyksissä on pyritty samaan tarkkuuteen, kuin ympäristön kaavoituksessakin. On huomattava, että kulttuuriympäristö on laaja alue ja sen suunnittelussa on hyvä käyttää yhtäläisiä kriteerejä ja kaavamerkintöjen samanlaista tarkkuustasoa. Eurajoella ei ole ollut tapana laatia asemakaavan yhteydessä korttelikohtaisia rakentamistapahjeita.

”Teknisenä huomiona Satakuntaliitto esittää selostuksen suunnittelutilannetta (3.2) koskevan osuuden täydentämistä kaavatasojen käsittelyn osalta.”

Kohdan 3.2. otsikointi tarkistettu ja kaavatasojen esittelyä täydennetty.

Satakunnan museo:

”Kaavaselostus on luonnosmainen ja kaipaa täydennystä alueen kulttuuriympäristöjen sekä suunnittelualueen kiinteistöjä koskevien tietojen osalta. Selostukseen tulisi lisätä myös alueen kulttuuriympäristöjä ja maisema-alueita koskevat kuvaustekstit sekä kuvaus kiinteistön pihapiirin nykyisistä rakennuksista,”

Kaavaselostuksen luonnos on vielä luonnosmainen. Sitä on kaavaehdotusta varten täydennetty kulttuuriympäristöjen sekä kiinteistöjen tietojen osalta ja selostukseen on lisätty kuvaukset pihapiirin nykyisistä rakennuksista.

”Alueen kaavatilannetta koskevaa lukua tulee vielä täydentää voimassa olevan osayleiskaavan osalta. Kiinteistölle on myös yleiskaavassa osoitettu merkintä AP/s, jota ei ole mainittu kaavaselostuksessa. Myös yleiskaavassa koskeva /s-merkintään liittyvä kaavamääräys tulee lisätä selostukseen.”

Kaavaselostuksessa on ote voimassa olevasta osayleiskaavasta, josta ilmenevät kyseiset kaavamerkinnät. Kaavamerkintöjen selitykset on lisätty kaavaselostukseen.

”Satakunnan Museo näkee, että koska suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, tulee uudisrakentamisen mittakaavaan ja rakentamisen tehokkuuteen kiinnittää erityistä huomiota. On erityisen tärkeää, että tontilla jo kaavassa suojeltu rakennus ei jäisi alisteiseen asemaan uudisrakennuksiin nähden.”

Toinen uudisrakennuksista on jo rakennettu ja toinen on osoitettu samansuuruisena myös korkeutensa osalta. Uudisrakennusten harjakorkeus saa olla kaavan määräyksen mukaan korkeintaan sama kuin suojellulla rakennuksella.

”Esillä oleva kaavaluonnos mahdollistaa jo melko huomattavan rakentamisen tontille. Kerroskorkeus on kasvatettu kahteen ja rakentamisen tehokkuuslukua on kasvatettu voimassa olevaan asemakaavaan nähden 0,10:stä 0,25:een. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, kuinka paljon Rakennusoikeudet tulisi osoittaa rakennuksittain ja harjakorkeutta tarkentaa uudisrakennusten osalta aikaisemmin esitettyihin seikkoihin viitaten. Pihapiiriin jo hiljattain toteutettu uudisrakennus on varsin kookas ja toisen kooltaan vastaavan toteuttaminen jättäisi mahdollisesti nykyisen päärakennuksen toissijaiseen asemaan kokonaisuutta ajatellen. Myös tontin itäosan talousrakennuksille merkittävää rakennusala tulisi tarkentaa.”

Rakennusoikeuksia ei ole esitetty rakennusaloittain, koska suojellun rakennuksen lisäksi toinen uudisrakennuksista on jo rakennettu ja toisen suunnitelma on esitetty kaavaselostuksessa. Rakennusten harjakorkeuksista on otettu kaavaan määräys, jonka mukaan uudisrakennuksien maksimiharjakorkeus on sama kuin Pehtoorin talolla. Toisen, jo rakennetun uudisrakennuksen osalta näin on jo tapahtunut, joten toisellekaan ei ole asetettu alempaa harjakorkeutta. Alueen itäosaan varattu talousrakennusten rakennusala on voimassa olevan kaavan mukainen.

”Kaavaluonnoksessa ei ole osoitettu tontin paikoitusta, jolla tulee olemaan myös vaikutusta pihapiirikokonaisuuteen.”

Kaavakartan määräyksiin on lisätty määräykset pysäköinnistä. Tontti on niin suuri, että pysäköinnin sijoittumista tontilla ei ole tarpeen määrittellä kaavassa. Pysäköinnin sijainti voi myös riippua alueelle tulevista toiminnoista.

”Kaavamääräyksissä myös sr-merkinnällä osoitettua pehtoorin taloa koskevaan määräykseen tulee lisätä lause: ”Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.”

Kaavamääräyksiin on lisätty ko. lause.

Yhteenveto:

Kaavakartalle on lisätty näkemäalueet ja kahden uudisrakennuksen maksimiharjakorkeutta määräävät luvut. Kaavamääräyksiin on lisätty määräykset pysäköinnistä ja polkupyöräpaikoista sekä sr-rakennuksen lausuntovelvoitteesta. Kaavaselostuksen tietoja on täydennetty useasta kohdasta.

Pori 13.6.2023.

Kari Hannus
Kaavan laatija