

EURAJOEN KUNTA

LUVIAN KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVA

KORTTELIN 67 (OSA) SEKÄ LÖYTYNKUJAN JA MAATALOUSALUEEN (M) ASEMAKAAVAN MUUTOS (LÖYTYNKUJA)

Kaavaehdotusvaihe



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

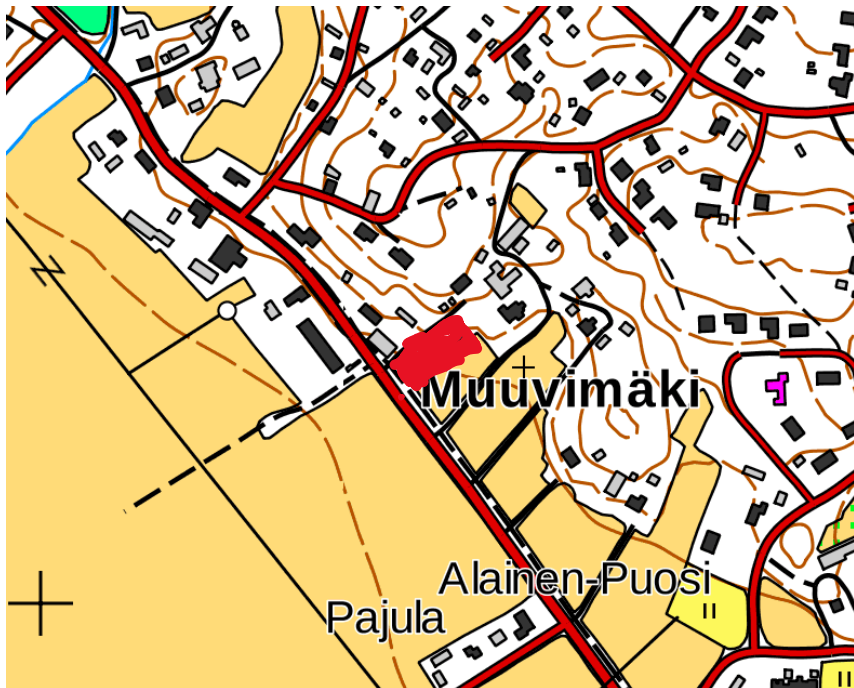
1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee
Eurajoen kunnan
Luvian keskustan
Kortteliä 67 (osa) sekä Löytynkujaa ja maatalousaluetta (M).

Asemakaavan muutoksella muodostuu
Eurajoen kunnan
Luvian keskustan
kortteli 67 (osa).

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Luvian taajaman kaakkoisosaan Muuvimäen eteläpuolelle
Kirkkotien ja Löytynkujan risteyksen itäpuolelle.



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti Luvian taajamassa.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Löytynkuja

Kaavamuutoksen tarkoituksena on toteuttaa Luvian keskustan yleiskaavaa saattaa omakotitalon rakennuspaikka vastaamaan kiinteistöjaotusta sekä samalla mahdollistaa pihapiirin vanhan talusrakennuksen säilyminen ja suojell.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
2. Asemakaavan seurantalomake

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Kuulutus ja vireilletulo: 16.9.2020.
- Kaavaluonnos nähtävillä: 16.-30.9.2020
- Kaavaehdotus nähtävillä:
- Hyväksymispäätös:

2.2. Asemakaavan tavoitteet ja keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on saattaa omakotitalon rakennuspaikka vastaamaan kiinteistöjaotusta. Tavoitteena on myös säilyttää ja suojella tilan vanha talusrakennus, joka voimassa olevassa asemakaavassa sijaitsee osin Löytynkuja-nimisen kaavatien alueella sekä tilan päärakennus.

Voimassa olevassa asemakaavassa omakotitalon tontti on osittain maatalojen talouskeskusten korttelialuetta (AM), osittain maatalousaluetta (M) ja osittain kaavatietä. Tilan kaavamerkintä muutetaan omakotitaloksi (AO).

Asemakaavan muutoksessa toteutetaan Luvian keskustan yleiskaavaa.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa kiinteistön omistaja.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Luvian taajaman rakennettua ympäristöä. Muuvimäen alue on vanha asuinpaikka ja vanhan tarinan mukaan koko Luvian asutuksen ensimmäinen rakennettu ympäristö. Muinaiset kalastaja-metsästäjä-keräilijät ovat löytäneet silloisesta meren rannasta suotuisan asuinpaikan ja tarinan mukaan tokaisseet: ”Nyt on asuinpaikka löytty”. Tästä tokaisusta on saman tarinan mukaan myös syntynyt paikan nimi, Löytty.

Muuvimäen alueella saattaa sijaita muinaismuistolain tarkoittamia löydöksiä, jotka on otettava huomioon alueella kaivettaessa ja rakennettaessa.

Suunnittelualue sijaitsee varsinaisen muinaiseen asutukseen käytetyn mäen alapuolella. Suuri osa tontista on entistä peltoa.

Suunnittelualue on vanha asuinpaikka. Omakotitalon pihapiirissä on pihan ja istutusten lisäksi runsaasti hedelmäpuita sekä muita puita. Tontin itäosa on avointa niittyä.



Kuva 2: Piha ja puutarhaa

Tilalla on kaksi rakennusta: omakotitalo ja vanha talousrakennus. Molemmat ovat alueen maisemalle tärkeitä.

3.1.2. Kulttuurihistoria ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on osa Luvian keskustan osayleiskaavassa määritettyä historiallisen kylätontin aluetta. Alueella saattaa sijaita kiinteitä muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueen osalta muinaisjäännösten

esiintyvyys on kuitenkin epätodennäköistä, koska alue sijaitsee varsinaisen muinaisen asuinpaikan muodostavan mäen alapuolella.

Suunnittelualan ympäristö on pääosin rakennettu. Eteläosaltaan suunnittelualue rajautuu Kirkkotiehen, jonka eteläpuolella on laaja peltoaukea, ”Luvian lahti”.

3.1.3. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöjä.

3.1.4. Tekninen huolto

Alue kuuluu vesi- ja viemäriverkon sekä televerkkojen piiriin. Tieyhteys on Löytynkujalta.

3.1.5. Maanomistus

Asemakaavan muutos käsittää tilan 442-405-1-286 alueen. Tila on yksityisomistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista (VAT) 14.12.2017. päätöksellä korvataan vuonna 2000 päätetyt ja vuonna 2008 tarkistetut tavoitteet. Päätös on tullut voimaan 1.4.2019. Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäytön tavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sisältökokonaisuudet:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Suunnittelualueelle ei kohdistu yksilöityjä valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita, mutta edellä selostetut yleiset tavoitteet soveltuvat hyvin nyt kysymyksessä olevaan kaavamuutokseen ja tukevat sitä.

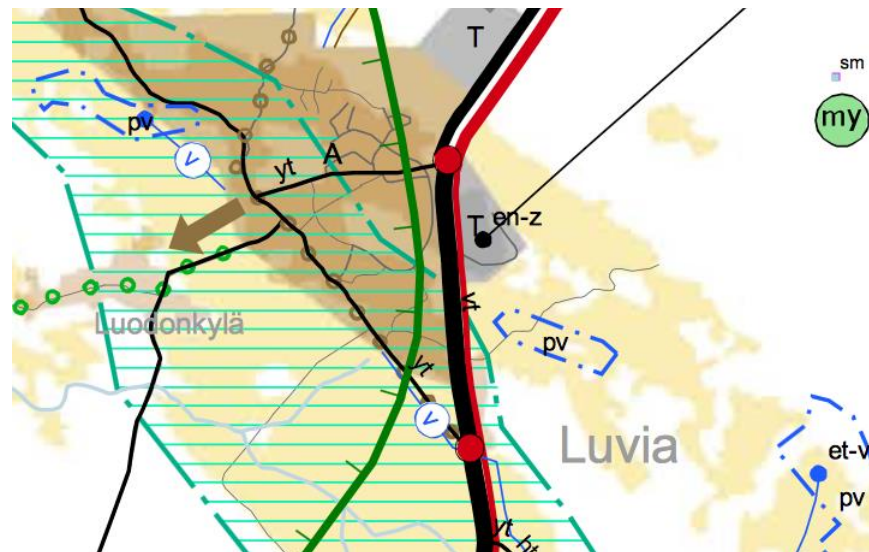
Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2015) suunnittelualue on osa kh-1 aluetta (Luvianlahden kulttuurimaisema).

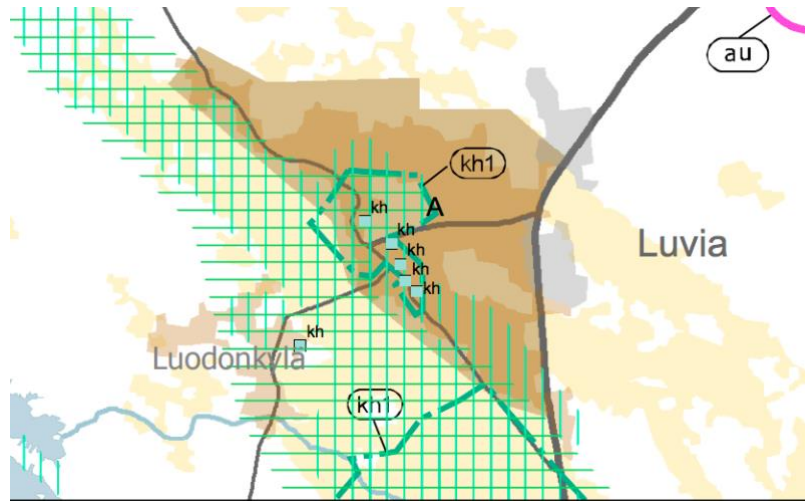
Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019.

Suunnittelualue sijaitsee Löytyn ja Väipäreen kylien muodostamassa merkittävässä kulttuuriympäristössä sekä Luvianlahden maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (maisemallisesti tärkeä alue) reunalla. Molemmat on osoitettu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2.

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan ovat Satakunnan maakuntakaavan kulttuuriympäristöä koskevat merkinnät ja määräykset samalla kumoutuneet.



Kuva 3: Ote Satakunnan maakuntakaavasta



Kuva 4: Ote Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:sta

Yleiskaava

Luvian keskustan yleiskaava on tullut kokonaisuudessaan voimaan 6.7.2016. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueena (AM).

Osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu rasterimerkinnällä osoitettuun maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, johon kohdistuu määräys:

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

Tämän lisäksi osayleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuu suojeltavaa rakennusta tai rakennusryhmää osoittava kohdemerkintä, jolla on osoitettu paikallisesti arvokas, B-luokkaan kuuluva Vähä-Löytyn rakennusryhmä.

Sittemmin jaetun tilan rakennuksista sijoittuu kaavamuutosalueelle kolmesta aitasta koostuva puorirakennus, jonka luokkuun on kaiverrettu vuosiluku 1892 sekä tiettävästi 1800-luvulla rakennettu sauna/renkitupa, joka on peruskorjattu 1980-luvulla asuinkäyttöön.

Vuonna 2008 tehdyn rakennusinventoinnin arviointikohdassa sanotaan:

Tilan vanha päärakennus tuhoutui tulipalossa 1988, mutta tilalla on säilynyt runsaasti 1800- ja 1900-luvun alussa rakennettuja ulkorakennuksia.

Inventointikuvauksesta ei käy ilmi, mitä tilan rakennuksia inventointi koskee. Tilan rakennuskannalla on kuitenkin oletettavasti edelleen historiallista todistusarvoa.

Rakennussuojelukohdemerkintään liittyy osayleiskaavassa määräys:

Rakennuksia ei saa purkaa (MRL 41§ mom 2). Kohdetta tai sen kulttuurihistoriallisia arvoja omaavaa ympäristöä koskevien toimenpiteiden ja suunnittelun tulee olla kokonaisuudessaan säilymistä turvaavaa. rakennuksissa tai rakennelmissa suoritettavien muutos- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen tai rakennelman rakennustaiteen, kulttuurihistorian, taajamakuvan ja/tai maiseman kannalta merkittävä luonne säilyy. Kohteita koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelualueelle kohdistuu lisäksi seuraava kaavamerkintä:

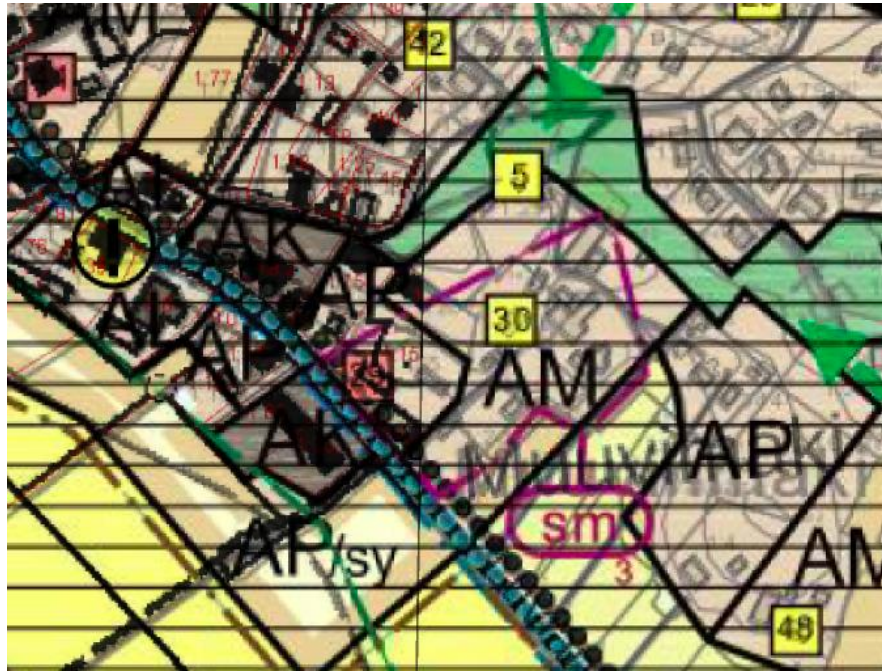


HISTORIALLISEN AJAN KYLÄTONTTI.

Alueella saattaa sijaita muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Vallitseva maankäyttö, maanviljely ja metsätalous ovat sallittuja. Aluetta koskevista uudisrakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava maakuntamuseon kanssa. Metsän äestys ei ole sallittua ilman muinaismuistolain mukaista lupaa.

1. Hanninkylän kylätontti; 2a. Sittlahti, kylätontti; 2b. Sittlahti, Pappila, Kylätontti;
3. Löytty, kylätontti ja 4. Väipäreen kylätontti.

Osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen kylätontin rajaus on tarkentunut ja muinaismuistolain (295/63) rauhoittamaksi muinaisjäänökseksi on rajattu vain sen ylempi osa. Muinaisjäänösalue ei siis ulotu suunnittelualueelle. Satakunnan museon ehdotuksesta kaavan yleismääräystä on muokattu.

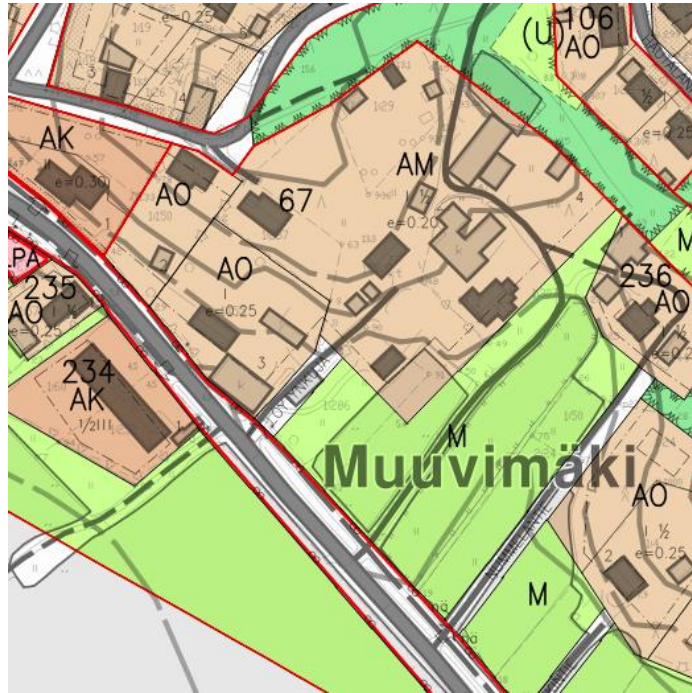


Kuva 5: Ote Luvian keskustan yleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 13.6.1984 vahvistettu Luvian Kirkonseudun asemakaavan muutos. Asemakaavassa alue on osin mautilojen talouskeskusten aluetta, osin maatalousaluetta ja osin Löytynkuja-nimistä kaavatietä.

Asemakaavan voidaan katsoa ko. kohdalta olevan vanhentunut.



Kuva 6: Alueen asemakaava

Pohjakartta

Alueen pohjakartta 1:1000 on hankittu Porin kaupungin mittausosaston tietokannasta. Kartta on suunnittelualueen osalta ajan tasalla.

Rakennusjärjestys

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§).

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueen omistaja on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Maanomistaja haluaa saada kaavan ajan tasalle. Kuten edellä on todettu, on voimassa oleva asemakaava vanhentunut. Maanomistaja haluaa suojella arvokasta rakennettua ympäristöä ja kehittää sitä. Tavoitteena on säilyttää arvokas rakennuskanta ja saattaa omakotitontin rajat vastaamaan mahdollisimman hyvin tilan omistusrajoja.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on tullut vireille tilan omistajan 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.

Osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat
-kaava-alueen maanomistajat ja asukkaat
-lähialueiden maanomistajat ja asukkaat

Kunnan hallintokunnat
-ympäristölautakunta
-tekninen lautakunta

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

4.3.2. Kaavaprosessin kulku sekä osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo ja luonnosvaihe

Kaavahankkeen vireilletulosta (MRL 63 §, MRA 30 §) on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdessä ja kunnan verkkosivuilla 16.9.2020 sekä kirjeellä osallisille. Yhtä aikaa vireilletuloilmoituksen kanssa on kuulutettu asemakaavaluonnoksen nähtävilläolo. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 16.-30.9.2020.

Erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ole tarpeen laatia, koska kyseessä on ns. vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos (MRL 63 §).

Luonnosvaiheen aikana osalliset ovat voivat esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta (MRL 62 §, MRA 30b §).

Luonnosvaiheen aikana ei ole tullut yhtään suullista tai kirjallista mielipidettä. Satakunnan museo on antanut luonnoksesta lausuntonsa, joka on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Ehdotusvaihe

Konsultti on valmistellut asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyn lausunnon. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 vrk ajaksi ja nähtävänäolosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdessä sekä kunnan 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 kunnanvaltuusto. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos saatetaan viranomaisille tiedoksi.

4.3.4. Tavoiteaikataulu

VIREILLETULO JA LUONNOSVAIHE, touko-syyskuu 2020.

- Eurajoen kunnanhallituksen päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä 8.9.2020.
- Kuulutus vireilletulosta ja asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta, Satakunnan Viikko ja www.eurajoki.fi 16.9.2020.
- Asemakaavan muutosluonnos selostuksineen nähtävillä 16.-30.9.2020.

EHDOTUSVAIHE, loka-joulukuu 2020.

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

HYVÄKSYMISVAIHE, alkuvuosi 2021.

- Mahdollisten muutosten teko palautteen pohjalta
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kunnanvaltuusto

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa alueen kaavamerkintä tosiasiallista tilannetta vastaavaksi omakotitalon kaavamerkinnäksi ja saattaa kaavatontin rajat vastaamaan omistusrajoja. Tavoitteena on myös suojella olemassa olevaa arvokasta

rakennuskantaa. Luvian Kirkonseudun yleiskaavan kaavamääräykset koskien mm rakennussuojelua ja arkeologiaa otetaan suunnittelutyössä huomioon.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Rakentamisen mitoitus muuttuu alueella kahdella eri tavalla: korttelialueen pinta-ala kasvaa ja tehokkuusluku nousee. Korttelin pinta-ala nousee 0,190 ha ja rakennusoikeus 614 k-m².

5.1.2. Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita. Alue on osa Luvian taajamaa ja sen kaikki palvelut ovat kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta. Kevyen liikenteen väylä rajaa suunnittelualueetta.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueena on varattu koko kaavamuutosalue. Korttelin pinta-ala on 0,275 hehtaaria ja rakennusoikeus vastaavasti 825 k-m².

Korttelialue on laajentunut niin, että 0,164 hehtaaria aikaisemman kaavan maatalousaluetta ja 0,027 hehtaaria tiealuetta on muuttunut korttelialueeksi.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaehdotuksen mukainen tontti muodostaa hyvin vanhan rakennuspaikan. Pihapiirin miljöö on hieno ja voimassa olevassa kaavassa osittain Löytynkujan alueella sijaitseva talousrakennus on olennainen osa pihapiiriä. Se muodostaa myös osan Löytynkujan tunnelmallista katutilaa.

Asemakaavan muutos vaikuttaa rakennettuun ympäristöön erityisesti siten, että voimassa olevan kaavan tiealueella sijaitseva maisemallisesti arvokas talousrakennus säilyy ja se myös suojellaan. Muutoin vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset.



Kuva 7: Talousrakennus Löytynkujan puolelta



Kuva 8: Talousrakennus pihan puolelta



Kuva 9: Asuinrakennus.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Asemakaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luontoon ja ympäristöön.

5.4. Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5. Nimistö

Asemakaavassa ei synny uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu erityisiä ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen toteuttamisesta vastaa kaavamuutoksen hakija..

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Eurajoen kunnan tekninen toimiala.

Porissa 6.2.2020 / 12.11.2020.

Kari Hannus
Diplomi-insinööri