

Kunnanhallitus	§ 76	30.03.2020
Kunnanhallitus	§ 336	23.11.2020
Kunnanhallitus	§ 207	14.06.2021
Kaavatoimikunta	§ 13	01.12.2021

Euran keskustan asemakaavan muutos

879/10.02.03/2020, 1313/10.04.00/2018

Khall 30.03.2020 § 76

Euran keskustan kehittämiseksi laadittiin SWECO Ympäristö Oy:n toimesta idealuonnos vuoden 2018 lopulla. Idealuonnoksen laatimisen yhteydessä pidettiin suunnittelupäivä Eurassa, tehtiin karttakysely, pidettiin ideatilaisuus ja pyydettiin alueella toimivien yrittäjien kommentit maankäyttöluonnoksista.

Työn tavoitteena oli luoda maankäytön visio keskustan kehittämiseksi. Keskusta-alueen keskustatoimintojen (C) alueella ideoinnissa huomioitiin alueella jo oleva kattava infra, valtatie 12 ja kantatie 43 liikennejärjestelyt, Satakunnankadun uusi linjaus ja kaupan, palveluiden ja asumisen sijoittuminen alueelle. Idealuonnoksessa huomioitiin myös viheralueet, tori, linja-autoasema sekä kulttuuriympäristön arvot.

Idealuonnostyön aikana syntyi kolme erilaista maankäyttöluonnosta. Luonnoksista saadun palautteen perusteella syntyi yksi idealuonnos, jossa huomioitiin luonnoksista saatu palaute.

Esityslistan oheismateriaalina on idealuonnoksen kartta ja loppuraportti sekä tarjous.

Tekninen johtaja on pyytänyt SWECO Ympäristö Oy:ltä tarjousta alueen asemakaavan muutostyöstä idealuunnokseen perustuen. Pyydetty tarjous rajattiin käsittämään vain idealuonnoksen kantatie 43 idän puoleisen osan kaavoitus. Kaavassa kuitenkin huomioidaan kantatielle 43 suunnitellut liikennejärjestelyt erikseen Varsinais-Suomen ELY:n antaman ohjeistuksen perusteella, kunnanjohtaja ja tekninen johtaja ovat ELY:n ja Väylän edustajien kanssa käynyt neuvottelun, jossa sovittiin liikennejärjestelyjen vaiheistuksesta ja toteuttamisesta. ELY:n raportti liikennejärjestelyistä ei ole vielä valmistunut.

SWECO Ympäristö Oy on pyydettäessä jättänyt 23.1.2020 tarjouksen asemakaavan päivittämisestä. Tarjous sisältää kaikki asemakaavaprosessiin kuuluvat vaiheet. SWECO Ympäristö Oy:llä on erinomaiset valmiudet laatia asemakaava aiemmin laatimansa idealuonnoksen pohjalta.

Hankinnan arvo ei ylitä Hankintalain mukaista palveluhankinnan kansallista kynnysarvoa. Euran kunnan pienhankintaohjeen mukaan 5 000 - 30 000 euron tavara- ja palveluhankinnat tulisi kilpailuttaa kevyesti.

Valmistelu ja lisätiedot: Tekninen johtaja Kimmo Haapanen, puh. 044 422 4870.

Ehdotus

Kunnanjohtaja:
Kunnanhallitus päättää tilata kunnan pienhankintaohjeesta poiketen

asemakaavan laadintyön suorahankintana SWECO Ympäristö Oy:ltä 18000,00 euron (alv 0) kokonaishintaan. Lisäksi kunnanhallitus päättää käyttää tarjotun visualisoinnin option. Option arvo on 3300,00 euroa (alv 0).

Päätös

Kunnanhallitus:
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Khall 23.11.2020 § 336

Keskustan kehittämiseksi vuoden 2018 lopulla valmistuneen idealuonnoksen pohjalta on laadittu alueen asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa valtatiehen 12, idässä Eurajokeen, etelässä Ahmasojaan ja lännessä kantatiehen 43. Alueen pinta-ala on n. 12,7 ha. Kaavoitettava alue pitää sisällään mm.S-Marketin ja Tokmannin liikerakennuksen, Vainionmäen / Osman alueen sekä Satakunnankadun varren kiinteistöjä ml. nykyisen linja-autoaseman sekä torialueen.

Keskustan idealuonnoksen laadinnan tarkoituksena on ollut luoda Euran keskustan maankäytön visio, mikä ohjaa alueen kehittämistä ja tarkentaa alueelle laadittua osayleiskaavaa. Idealuonnoksen laatimisen yhteydessä on laajasti kuultu alueen asukkaita ja toimijoita.

Laadittavan asemakaavan tavoitteena on vastata negatiiviseen väestökehitykseen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja monipuolista asuinrakentamista edistämällä ja sitä kautta keskustan vetovoimaa kehittämällä.

Liikenteellisenä pitkän aikavälin tavoitteena on mahdollistaa liikenne myös osayleiskaavan mukaiselle kantatien 43 länsipuolella olevalle palvelujen alueelle.

Lisäksi asemakaavan laadinnassa huomioidaan kortteliin 351 laadittu tontinkäyttöluonnos.

Asemakaavassa syntyy rakennusoikeutta yhteensä 34 564 k-m², jolloin aluetehtokkuudeksi muodostuu n. 0,27. Rakennusoikeuden tarkempi jakautuminen on esitetty asemakaavan selostuksessa. Asemakaavan mukaisella ratkaisulla luodaan mahdollisuudet väestön lisääntymiseen 500 - 700 hengellä.

Kaavan vaikutukset ympäristöön ovat moninaiset. Alueen väestön määrä kasvaa merkittävästi, yhdyskuntarakenne tiivistyy ja taajamakuva muuttuu keskustamaisemmaksi. Virkistysalueet vähenevät hieman, mutta vastineeksi uuden torialueen yhteyteen on osoitettu uusia puistoalueita.

Liikenteellisesti keskustan alueen saavutettavuus paranee uuden kantatien 43 ja Satakunnankadun risteykseen rakennettavan kiertoliittymän avulla.

Asemakaavalla on jonkin verran vaikutusta kaukomaisemaan uuden korkeamman rakennuskannan vuoksi. Lähimaisemassa vaikutus on

merkittävämpi.

Vaikutuksina talouteen voidaan todeta infran muutosten tuomat kustannukset. Pidemmällä aikavälillä lyhyen aikavälin kustannukset saadaan katettua mm. uusien veronmaksajien tuomilla tuloilla, uusilla työpaikoilla sekä rakentamisen aikaisella työllistävällä vaikutuksella.

Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavakartta merkintöineen, asemakaavan selostus ja alustava visualisointikuva.

Valmistelu ja lisätiedot: Tekninen johtaja Kimmo Haapanen, puh. 044 422 4870.

Ehdotus

Kunnanjohtaja:

-Kunnanhallitus:

- hyväksyy laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman, asemakaavakartan merkintöineen, asemakaavan selostuksen

- asettaa asemakaavakartan merkintöineen ja asemakaavan selostuksen luonnoksena 30 päivän ajaksi nähtäville ja pyytää niistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan mukaiset lausunnot

- asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville koko kaavaprosessin ajaksi.

Päätös

Kunnanhallitus:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Khall 14.06.2021 § 207

Euran keskusta asemakaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 30.11.2020-31.12.2020 välisen ajan. Luonnoksesta saatiin 8 lausuntoa ja 6 mielipidettä.

Lausunnot:

Satakuntaliitto kiinnitti lausunnossaan erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin ja liikenteellisiin seikkoihin. Lausunnon perusteella on tehty mm. seuraavat muutokset:

- Katuliittymien osalta tehdään seuraavat muutokset: korttelin 354 kohdalla olevaa liittymäkieltoa jatke- taan luoteeseen puiston (VP) ohitse suunnilleen liiketontin polttoaineen jakelupisteen (pj) itäreunan kohdalle. Kadun läntisessä, kantatien puoleisessa osassa huomioidaan ELY-keskuksen lausunto (liittymäkiel- toa 40 m kantatien keskilinjasta).
- Havainnollistavaa aineistoa kehitetään.
- S-marketin ja Tokmannin alueelle palautetaan voimassa olevan asemakaavan kaltainen tilanne, jossa rakennusalat eivät jatku korttelialueen rajaan eikä S-marketille osoiteta laajennusvarausta länteen.
- sr-merkinnän määräystä tarkennetaan

- Vainionmäen kiinteä muinaisjäännös merkitään asemakaavaan.

ELY-keskus kiinnitti lausunnossaan huomiota mm. Osmanmäen suojelumerkintöihin, kaavamerkintöjen täsmällisyyteen, polttoaineen nykyisiin ja lopettaneisiin jakelupisteisiin, aluerajaukseen (kt43) ja teiden hallinnollisiin luokkiin. Lausunnon perusteella on tehty mm. seuraavat muutokset:

- Sr- ja /s-merkintöjen määräyksiä on tarkennettu. Vaikutusarviointia tarkennettu kirkon kulttuuriympäristön ja korkeamman rakentamisen näkökulmasta. Lisätty valokuvia kaava- selostukseen.
- Toinen polttoaineen jakelupiste osoitetaan pj-merkinnällä.
- Lopetetut pj-asema huomioidaan asemakaavassa siten, että paikka osoitetaan osa-alue- tai muulla merkinnällä sekä määräyksellä, että maankaivu- ja rakennustöiden yhteydessä maa-ainesten haitta-ainepitoisuudet tulee selvittää ja maa-ainekset tulee käsitellä voimassa olevien määräysten mukaisesti / asianmukaisesti.
- LT- alueeseen rajautuville korttelialueille osoitetaan istutettavaa alueen osaa siellä, missä se on tontin käyttö huomioiden mahdollista.
- Liikennejärjestelyjen vaiheistus on selvennetty kaavakarttaan, ks. tarkemmin yhteisvastine raportin lopussa. Satakunnankadun kantatiehen rajautuville osuuksille, 40 m kantatien keskilinjasta laskien, on lisätty ajoneuvoliittymäkieltoa. Pituudessa varmistetaan kuitenkin raskaan liikenteen pääsy tontille.
- Eurantie on muutettu kaduksi

Satakunnan Museo kiinnitti lausunnossaan huomiota mm. alueen havainnollistamiseen, rakennusalan sijoittumiseen, rakennusoikeuteen, s- ja sr-merkintöihin ja kiinteään muinaisjäännökseen. Lausunnon perusteella on tehty mm. seuraavat muutokset:

- Suunnittelualueesta on laadittu laajempi 3D-malli ja visualisointikuvia asemakaavan havainnollistamiseksi.
- Eurantien ja Satakunnankadun kulmatontin rakennusala on sijoitettu siten, että tontilla oleva rakennus sijoittuu rakennusalan sisälle.
- KL-alueen rakennusoikeus on palautettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi "800, pt(200)", jolloin sen vaikutukset maisemaan vähenevät. KL-alueelle on lisätty määräyksiä uudisrakentamisen sopeuttamiseksi avoimen maiseman reunalle.
- Sr- ja /s- merkintöjä ja niiden määräyksiä on tarkennettu osayleiskaavan suojelumääräysten sekä 23.2.2021 pidetyn työneuvottelun perusteella. Osmanmäen rakennukset: sr-merkintä on poistettu huonokuntoisesta navetasta, mutta lisätty vanhalle kellarille. Vainionmäki: pää-rakennukselle on osoitettu sr-merkintä.
- Kiinteä muinaisjäännös on merkitty asemakaavaan uuden rajauksen mukaan.

Perusturvalautakunta, tekninen lautakunta, sivistyslautakunta

Lausuntojen perusteella ei asemakaavaan ole tehty muutoksia.

Nesta Markkinointi Oy otti lausunnoissaan kantaa mm. käyttötarkoituksen muutokseen, korttelialueen rajaukseen ja rakennusoikeuteen. Lausunnon perusteella on tehty mm. seuraavat muutokset:

- Kaavaa on muutettu seuraavasti: rakennus-alan rajat on palautettu tonttikohtaisiksi, etäisyys vähintään 4 m tontin rajoista. Rakennusoikeus on palautettu. Kerroslukumääräksi on osotettu II entisen I:n sijaan. Kerroslukumäärä ei ole velvoittava.
- Polttoaineen jakelupisteen merkintä on lisätty

Osuuskauppa Keula otti kantaa mm. pysäköintiin, korttelin lisärakennusoikeuteen ja liikennejärjestelyihin. Lausunnon perusteella on tehty mm. seuraavat muutokset:

- Uuden liikerakennuksen rakennusoikeus palautetaan voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi "800, pt(200)" ja rakennusalan rajat palautetaan tonttikohtaisiksi, etäisyys vähintään 4 m tontin rajoista.

Mielipiteet:

Kuusi eri tahoa on ilmaissut mielipiteensä asemakaavaluonnoksesta. Mielipiteissä tuotiin esiin mm. suojelupäätökset/merkinnät, liikenneyhteydet, katujen nimeämiseen, kevyen liikenteen väylään, korttelialue merkintään ja liittymän katkaisuun kantatielle 43. Mielipiteiden perusteella on tehty mm. seuraavat muutokset:

- Suojelumerkinnät on päivitetty.
- Lisätty uusi rakennusala.
- Kantatie 43, uusi sisääntulo ja muut liikenneasiat on käsitelty yhteisvastineraportissa.
- AL- ja LHA alueiden rajauksia on tarkistettu.

Vastineet ja lausuntojen sekä mielipiteiden perusteella tehdyt muutokset on tehty yhteistyössä kaavakonsultin ja kunnan kesken. Kaikki perustellut muutokset on tehty asemakaava-aineistoon.

Esityslistan liitteenä on asemakaavaehdotuksen kartta merkintöineen ja asemakaavan selostus liitteineen sekä vastineraportti.

Valmistelu ja lisätiedot: Tekninen johtaja Kimmo Haapanen, puh. 044 422 4870.

Ehdotus

Kunnanjohtaja:
Kunnanhallitus hyväksyy laaditut vastineet ja niiden perusteella kaava-aineistoon tehdyt muutokset ja päättää asettaa asemakaavan ehdotuksena 30 päivän ajaksi nähtäville ja pyytää siitä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset lausunnot.

Päätös

Kunnanhallitus:
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Asemakaavan ehdotus on ollut nähtävillä 18.6-19.7.2021 välisen ajan. Kaavasta jätettiin nähtävilläoloaikana kuusi lausuntoa ja yksi muistutus.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota kevyen liikenteen turvallisuuteen lähinnä marketin piha-alueella, rakennusten kerroslukumääriin, maaperän tilaan (mahdollinen pilaantuneisuus), riittävään maantiealueen rajaukseen, tontin käsittelyyn (kuten istutettaviin alueen osiin, rakennusalojen etäisyyteen maantiealueeseen, marketin piha-alueen jäsenöintiin), kaavan vaiheistusta kuvaaviin merkintöihin, liittymäkieltoihin ja näkemäalueisiin, polkupyöräpysäköintiin, rakentamistehokkuuteen eräillä tonteilla, kaavamerkintöjen epäselvyyteen eräissä kohdissa, Osmanmäen arvoja heikentävään kiertoliittymään, muinaisjäännösalueen määräystekstiin, Satakunnankadun nykyisen liittymän säilymiseen sekä polttoaineen jakelupisteen merkintätapaan.

Lausuntojen ja muistutuksen perusteella on kaavakarttaan tehty seuraavat muutokset:

- Korttelin 353 tontin 1 (KL-2) liittymäkieltoa jatkettu hieman Satakunnankadun puoleisella rajalla (länsiosa).
- Korttelin 353 tontin 1 (KL-2) rakennusalan länsiraja siirretty vähintään 30 m etäisyydelle kantatien keskilinjasta.
- Korttelin 355 tontille 1 (KL-1/s-1) lisätty väliaikaisen kiertoliittymän vaatima näkemä- alue (nä). Näkemäalue on osoitettu vaiheistusmerkinnällä "1", eli se on voimassa heti, mutta poistuu eritasoliittymän toteuttamisen myötä.
- Ajoneuvoliittymien merkintätapaa vaiheistuksien osalta selkiytetty.
- Korttelin 356 tontti 2 muutettu AL => AL-1, jolloin sitä koskee samat rakentamista ohjaavat määräykset kuin korttelia 354.
- AL-1-määräystä muutettu siten, että maantasokerroksen julkisivun poikkeaminen materiaaliltaan ja/tai väritykseltään muista kerroksista koskee vain yli 2-kerroksisia rakennuksia.
- Kantatien ajoneuvoliittymänuolien merkintätapaa on selkiytetty (numero nuolen sisään), ja merkinnät on kuvattu selityksissä.
- Osmanmäen muinaisjäännösalueen määräystekstiä on muutettu, "sm" muutettu muotoon "sm-1" ja aluemerkitapaa on muutettu kartan selkiyttämiseksi.
- Kaavakartan selkeyden vuoksi lisätty rakennusalojen suuntaa kuvaavat poikkiviivat.
- Yleismääräyksiin lisätty polkupyöräpaikkoja koskeva 4 §.
- Korjattu virheellinen puistoviivitus korttelin 357 länsi- ja Satakunnankadun eteläpuolella.
- Merkintöjen selityksistä poistettu turha "Maantien näkemäalueeksi varattu alueen osa" ja lisätty "Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa".
- Korjattu rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden enimmäiskorkeutta metreinä kuvaava merkintätapa, "+30.0m" ? "30.0m".

Kaavaselostukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Kartan tarkistusten aiheuttamat muutokset.
- Lisätty tieto Isovahenkylän maakunnallisesti arvokkaasta kulttuuriympäristöstä rakennettua kulttuuriympäristöä (3.1.3 > Nykyinen rakennuskanta, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot) ja maakuntakaavaa (3.2.1 > Maakuntakaava) ja koskeviin kappaleisiin.

Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan teknisiä tarkistuksia ja niitä, joita muutokset koskevat, on kuultu erikseen, joten asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Esityslistan oheismateriaalina on asemakaavan kartta merkintöineen 15.11.2021 ja asemakaavan selostus 15.11.2021 sekä 15.11.2021 tarkastetut asemakaavaselostuksen liitteet.

Valmistelu ja lisätiedot: Tekninen johtaja Kimmo Haapanen, puh. (02) 839901.

Ehdotus

Kunnanjohtaja:

Kaavatoimikunta päättää hyväksyä lausuntoihin laaditut vastineet ja niiden perusteella asemakaava-aineistoon tehdyt muutokset. Lisäksi kaavatoimikunta osaltaan hyväksyy Euran keskustan asemakaavan muutoksen ja esittää sitä kunnanhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Kaavatoimikunta:

Päätösehdotus hyväksyttiin.
