

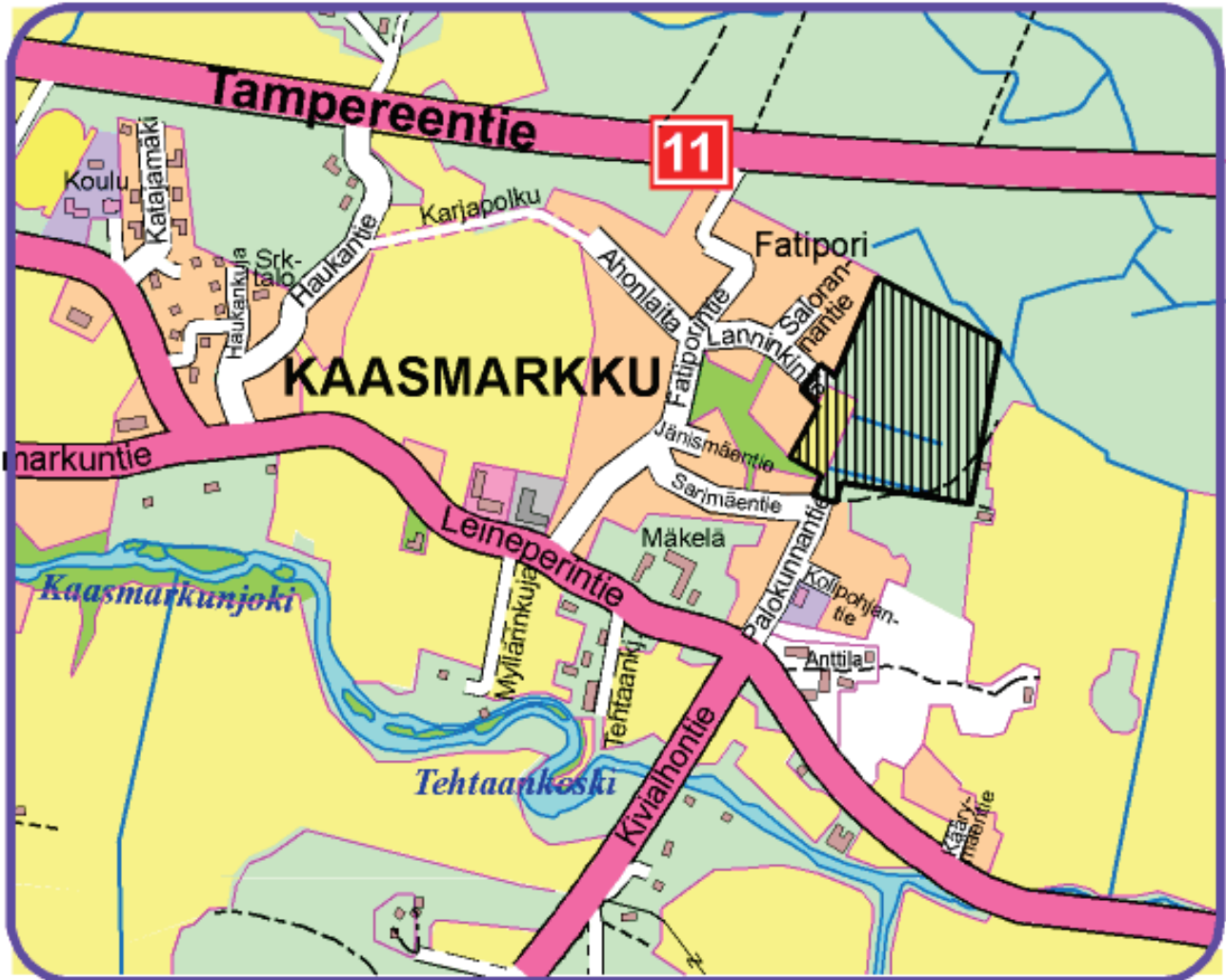


ULVILAN KAUPUNKI

Kaasmarkun asemakaavan muutos

Korttelit 20 - 22, korttelin 9 tontit 4 – 5, korttelin 11 tontit 6 – 7, maa- ja metsätalous sekä katualuetta

DNo 58/10.02.03/2015



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ULVILAN KAUPUNGIN
KAASMARKUN KESKUSTAN KAUPUNGINOSAN
KAASMARKUN ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos koskee:
Maa- ja metsätalousaluetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Korttelit 20 – 22, korttelin 9 tontit 4 – 5, korttelin 11 tontit 6 – 7, maa- ja metsätalous-
sekä katualuetta

Laatija:
kaavoitusinsinööri Pauli Kekki
Ulvilan kaupunki / maankäyttöosasto
Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Ulvila
p. 0400-13 4622
pauli.kekki@ulvila.fi

Vireilletulo: 5.2.2015

Hyväksymispäivämäärät:

Kaupunginhallitus	____.____.____	§ ____
Kaupunginvaltuusto	____.____.____	§ ____

1.2 Suunnittelualueen sijainti

Kaasmarkun taajama sijaitsee noin 8 kilometrin etäisyydellä kaupungin Keskustasta itäkoilliseen. Kaavamuutosalue sijaitsee Kaasmarkun asemakaava-alueen itälaidassa, kortteleiden 7, 9 ja 11 itäpuolella. Alueen tarkempi sijainti ilmenee kaavaselostuksen kannesta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kaasmarkun asemakaavan muutos.

Kaupungin omistamat, vapaat omakotitontit Kaasmarkussa ovat loppumassa. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on 8.1.2015 voimaan tulleen Kaasmarkun yleiskaavan mukaisesti muuttaa kortteleiden 7, 9 ja 11 itäpuolista metsäaluetta erillispientalojen korttelialueeksi.

1.4 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Suunnittelualueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan muutos	4
2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	4
3. LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	5
3.1.4 Maanomistus	5
3.2 Suunnittelutilanne	5
3.2.1 Suunnittelualueetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	5
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	5
4.1 Asemakaavamuutoksen tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	5
4.2.1 Osalliset	5
4.2.2 Vireilletulo	6
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	6
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	6
4.3 Asemakaavan tavoitteet	6
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	6
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	6
5.2 Aluevaraukset	6
5.3 Kaavan vaikutukset	7
5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinympäristöön	7
5.3.2 Vaikutukset yritystoimintaan	7
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen	7
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset sekä nimistö	7
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	7
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	7
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	7

TILASTOLOMAKE

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.1.2015
2. Ote ajantasa-asetuksesta, suunnittelualueen rajausta ja poistuva kaava
3. Ote Kaasmarkun oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta
KV 27.10.2014
4. Ote Satakunnan maakuntakaavasta MV 17.10.2009
5. Maanomistuskartta
6. Havainnekuva 25.3.2015
7. Pienennös asemakaavakartasta ja -määräyksistä

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen alueelle on päätetty kaupunginhallituksen hyväksymässä kaavoituskatsauksessa 2015.

Kaavanmuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin 5.2.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 6.2.2015 alkaen.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 1.-20.4.2015 välisenä aikana. Siitä...

Ehdotuksena kaava oli nähtävillä välisenä aikana. Siitä...

2.2 Asemakaavan muutos

Toukokuun 2. päivänä 1988 vahvistetussa Kaasmarkun asemakaavassa kaava-alueen itäosa on laajalti osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Uudessa asemakaavassa noin neljän hehtaarin suuruinen alue kortteleiden 7, 9 ja 11 itäpuolelta on osoitettu oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesti pientaloalueeksi.

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Kaupunki myy omistamiaan tontteja kysynnän ja kunnallisteknisten valmiuksien mukaan.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavanmuutosalue on pinnanmuodoiltaan tasaista, sijaiten korkeusasemaltaan noin 20 - 22 metrin korkeudella merenpinnasta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavanmuutosalue on pääosin havupuumetsää, osin mänty-, osin kuusivaltaista. Puusto on pääosin täysikasvuista, vain kaava-alueen koilliskulmassa puusto on nuorta. Lehtipuustoa esiintyy alueen lounaiskulman peltoalueen itälaidalla.

Alueella ei ole todettu lakisääteisesti suojelua edellyttäviä kohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueeseen rajoittuvat omakotitontit on rakennettu lukuun ottamatta yksityisen omistamaa korttelia 7.

Pori-Tampere valtatie 11 sijaitsee itä-länsisuuntaisesti keskimäärin 160 metrin etäisyydellä kaava-alueen pohjoisrajasta pohjoiseen.

Lähialueen kunnallistekniikka on toteutettu siltä osin kuin tontit on rakennettu.

3.1.4 Maanomistus

Uvilan kaupunki omistaa kaavanmuutosalueen lukuun ottamatta noin 0,6 ha:n suurista peltoaluetta kaavanmuutosalueen lounaiskulmassa. Alueen maanomistustilanne on osoitettu liitteessä 5.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Kaasmarkun oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa kaavanmuutosalue on osoitettu erillispientalovaltaiseksi alueeksi, jonka yksityiskohtaista maankäyttöä ja rakentamista ohjataan erikseen laadittavilla asemakaavoilla. Valtatien 11 melualueen raja sijaitsee keskimäärin 100 metrin etäisyydellä valtatie keskeltä, joten kaavanmuutosalue ei sijoitu liikennemelualueelle. Ote yleiskaavasta on selostuksen liitteenä 3.

Rakennusjärjestys

Uvilan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 30.1.2002.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on tarkistettu 17.2.2015 ja täyttää 1.1.2000 voimaan tulleen kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) vaatimukset.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaasmarkun taajamassa on ollut alkuperäisen asemakaavan voimaan tulosta lukien yli 20 kaupungin omistamaa pientalotonttia. Niitä on myyty kaavan voimassa oloaikana keskimäärin alle yksi vuodessa. Jäljellä on kaksi tonttia, joten on tullut tarve kaavoittaa niitä lisää.

Suunnittelualue on kaavoituskatsauksen 2015 kohde no 6 (KH 23.2.2015 § 33).4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia viranomaisia ovat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakuntaliitto, Satakunnan Museo sekä kaupungin hallintokunnat. Osallisia ovat lisäksi alueella mahdollisesti toimivat pienkiinteistö-, omakotija asukasyhdistykset sekä Uvilan ympäristöseura ry.

4.2.2 Vireilletulo

Kaavoituksen käynnistyessä vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle asettamisesta ilmoitettiin 5.2.2015 kaupungin ilmoitustaululla, Ulvilan Seudussa sekä Ulvilan kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin myös kaupungin internet-sivuilla ja suunnitelma on ollut myös saatavissa kaupungintalon maankäyttöosastolta.

Vireilletulojen yhteydessä ei jätetty yhtään kirjallista mielipidettä.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta ilmoitettiin 25.3.2015 ja se oli nähtävillä 1.-20.4.2015 välisen ajan. Siitä ...

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden pohjalta on laadittu asemakaavan muutosehdotus. Ehdotuksena asemakaava oli nähtävillä..... välisen ajan. Siitä

Lopullinen asemakaavan muutosehdotus saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Tieto valtuuston päätöksestä toimitetaan niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (MRL 67 §).

Kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella (MRL 200 §, MRA 93 §).

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyon aikana ei ole tarkoitus järjestää erityisiä viranomaisneuvotteluja tai pyytää lausuntoja.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on saada Kaasmarkun taajamaan lisää omakotitontteja lähivuosien rakentamistarvetta vastaavasti.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan perusratkaisu on lyöty lukkoon jo ensimmäisen kaavoitusvaiheen yhteydessä, minkä vuoksi nyt asemakaavassa ei ole tutkittu vaihtoehtoisia ratkaisuja. Tonttikoko on selvästi suurempi kuin ensimmäisessä asemakaavassa eli keskimäärin noin 2 150 m².5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Ensimmäisen asemakaavan mukaista Palokunnantietä on jatkettu pohjoiseen. Siitä risteää kaksi katua itään. Pohjois-etelä -suuntaiset tontit rajoittuvat ko. katuihin. Lanninkintietä on jatkettu itään ja se yhtyy Palokunnantiehen.

Asemakaavan myötä alueelle syntyy 17 omakotitonttia ja asuntoa.

5.2 Aluevaraukset

Kaavanmuutosalue on kaavoitettu yleiskaavan mukaisesti erillispientalo-alueeksi. Ratkaisussa on tonttien suuntauksella pyritty siihen, että tonttien piha-alueet sijoittuvat etelän suuntaan. Tavoite ilmenee kaavaselostuksen liitteenä 6 olevasta havainnepiirroksesta.

Autopaikkoja on edellytetty rakennettavaksi vähintään kolme kullekin tontille .

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinympäristöön

Asemakaavan toteutuessa kokonaisuudessaan alueelle syntyy noin 17 uutta asuntoa ja väestö kasvaa on noin 35 hengellä. Kaasmarkun kyläalueen asukasmäärän kasvu vahvistaa kylän elinvoimaisuutta ja parantaa monipuolisesti ympäristön kehittämismahdollisuuksia.

5.3.2 Vaikutukset yritystoimintaan

Asemakaavan vaikutukset yritystoimintaan toteutuvat lähinnä kunnallisteknisten ja rakennusten rakentamisen yhteydessä. Asukasmäärän kasvulla on vähäisiä vaikutuksia palvelujen toteutumismahdollisuuksiin.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Uudelle asuinalueelle kuljetaan jo rakennettujen alueiden poikki, joilla liikenteestä aiheutuvat häiriöt lisääntyvät, mutta kuitenkin vain vähäisesti enintään 17 omakotitalon tonttiliikenteen verran. Uuden alueen rakentamisen aikaiset häiriöt ovat väliaikaisia.

5.4 Kaavamerkinnät ja –määräykset sekä nimistö

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat asetuksen mukaisia ja noudattavat Ulvilan kaupungissa omaksuttua käytäntöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutuksia havainnollistamaan on laadittu asemakaavan havainnekuva (liite 6.), josta ilmenee tarkemmin rakennusten sijoittuminen, pihapiirien suuntaus, istutukset, liikennejärjestelyt yms.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ulvilan kaupunki myy tontteja kysyntää vastaavasti ja rakentaa uutta kunnallistekniikkaa tarpeen mukaan.

Uvilassa 25.3.2015

Kaavoitusinsinööri


Pauli Kekki