



**NUMMELAN KAUPUNGINOSAN  
HAKANPÄÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:  
Korttelia 360**

**NUMMELAN KAUPUNGINOSAN  
HAKANPÄÄN ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:  
Kortteli 360**

**MAANKÄYTTÖOSASTO  
ULVILAN KAUPUNKI**



**ULVILA**

**FRIITALA**

## **Hakanpään asemakaavan muutos**

### **1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

#### **1.1 Tunnistetiedot**

**ULVILAN KAUPUNGIN  
NUMMELAN KAUPUNGINOSAN  
HAKANPÄÄN ASEMAKAAVA**

**Hakanpään asemakaavan muutos  
koskee: Korttelia 360**

**Hakanpään asemakaavan muutok-  
sella muodostuu:  
Kortteli 360**

Laatija: Ulvilan kaupunki/ maankäyttöosasto  
kaavoitusinsinööri Pauli Kekki  
Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Ulvila  
p. (02) 677 4622 tai 0400-13 4622  
faksi (02) 677 4798  
[pauli.kekki@ulvila.fi](mailto:pauli.kekki@ulvila.fi)

Vireilletulosta ilmoitettu: 15.1.2015

Hyväksymispäivämäärät: Kaupunginhallitus:

Asemakaavaehdotus . . 2015

Valtuusto:

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Nummelan kaupunginosan eteläpäässä, osoitteessa Pohjolantie 12, Pohjolantien, Fransinpolun ja Fransinpuiston rajoittamalla alueella. Alueen tarkempi sijainti ilmenee kaavaselostuksen kannesta ja liitteestä 2.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osakkeenomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi lisätä korttelin rakennusoikeutta siten, että korttelissa jo olevan rivitalon ullakkokerrokseen voidaan, rakennuksen korkeutta nostamatta, toteuttaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Osa ullakkokerroksesta on jo toteutettu asuintiloina. Kaavanmuutos ei lisää asuntojen lukumäärää.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	14.1.2015
2.	Sijainti- ja asemakaavatilannekartta	2015
3.	Ote Ulvilan keskustaaajaman oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta	10.10.2005
4.	Maanomistus	2015

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ajatus asemakaavan muuttamiseksi on syntynyt asunto-osakeyhtiön hallituksessa 12.11.2014.

Kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin 15.1.2015. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 16. - 30.1.2015 välisenä aikana.

Ehdotuksena kaava oli nähtävillä 6.2. - 9.3.2015 välisenä aikana.

### 2.2 Asemakaava

Maaliskuun 26. päivän 1979 vahvistetussa Hakanpään asemakaavassa korttelin rakennusoikeudeksi on osoitettu 30 % korttelin pinta-alasta me-

kinnällä  $e = 0,30$ . Uudessa asemakaavassa rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliömetreinä. 900 kerrosneliömetriä vastaa suunnilleen tonttitehokkuutta  $e = 0,38$ .

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Kaavanmuutoksen saatua lainvoiman asunto-osakeyhtiö ryhtyy laajentamaan joitakin asuntoja toiseen kerrokseen.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.1.1. Alueen yleiskuvaus**

Kaavanmuutostontti on pinnanmuodoiltaan tasaista, sijaiten korkeus-asemaltaan noin 7,5 metrin korkeudella merenpinnasta. Korttelin eteläpuolisella puistoalueella sijaitsee sähkölinja.

#### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Tontilla on tavanomainen asuinrakennuksen pihakasvusto; pensasaitoja, erillisiä pensaita ja joitakin isohkoja koivuja.

Myös lähiympäristön tonteilla on tavanomainen puista ja pensaista muodostuva tonttikasvusto.

Alueella ei ole todettu lakisääteisesti suojelua edellyttäviä kohteita.

#### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Ympäristön asemakaavan mukaiset omakoti- ja rivitalotontit on toteutettu.

Alueen kunnallistekniikka on toteutettu. Kaavanmuutosalue rajoittuu lännessä rakennettuun Pohjolantiehen.

Asemakaavan muutoksella ei muodosteta uusia katuja eikä kaava edellytä uuden kunnallistekniikan rakentamista.

### **3.1.4 Maanomistus**

Kaavanmuutuskortteli on asunto-osakeyhtiön omistuksessa. Kaupunki omistaa korttelin itä- ja eteläpuoliset puistoalueet samoin kuin kadut korttelin pohjois- ja länsipuolella. Maanomistustilanne on osoitettu liitteessä 4.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistamassa Satakunnan maakunta-kaavassa kaavanmuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Kaupungin keskustaajaman oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaavanmuutosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Ote yleiskaavasta on selostuksen liitteenä 3.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Ajatus asemakaavan muuttamiseksi on syntynyt tarpeesta saada asuntoihin kerrosalaan luettavaa lisätilaa ullakkokerrokseen ilman, että rakennusta tarvitsee korottaa. Osassa asuntoja ullakkokerros on jo toteutettu ensimmäisen rakennusluvan ja asemakaavan mukaisesti. Nyt kaikki rakennusoikeus on käytetty.

Kaavaa koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin 15.1.2015 ja suunnitelma on ollut nähtävänä 16.1.2015 lähtien.

Alueen pohjakartta on tarkastettu ja hyväksytty 15.1.2015.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä vi-

ranomaiset 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-, omakoti- ja asukasyhdistykset sekä Ulvilan ympäristöseura ry.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Kaavanmuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin 15.1.2015 siten kuin Ulvilan kunnallisten ilmoitusten julkaisemisesta on päätetty.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Myös asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta ilmoitettiin 15.1.2015 ja se oli nähtävillä 16. - 30.1.2015 välisen ajan eikä siitä esitetty mielipiteitä.

Ehdotuksena asemakaava oli nähtävillä 6.2. - 9.3.2015 välisen ajan. Siitä ei jätetty muistutuksia.

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on lisätä korttelialueen rakennusoikeutta siten, että osakkeenomistajilla on tasapuolinen mahdollisuus toteuttaa asuintiloja ullakkokerrokseen. Kerrosluku (II) ja rakennusala pysyvät ennallaan.

#### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Asemakaavassa ei ole tutkittu vaihtoehtoisia ratkaisuja.

### **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

#### **5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus**

Kaavanmuutuskorttelin rakennusoikeus muutetaan 900 kerrosneliömetriin, mikä vastaa suunnilleen tonttitehokkuutta  $e = 0,38$ .

#### **5.3 Aluevaraukset**

Korttelialueen autopaikka vaatimuksen säilyvät entisellään.

#### **5.4 Kaavan vaikutukset**

Kaavanmuutos tarkoittaa rakennusoikeuden lisääntymistä rakennuksen sisällä sen ulkomittoja muuttamatta. Muutoksella ei ole vaikutuksia.

#### **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Asunto-osakeyhtiö toteuttaa lisätiloja asuntoihin osakkeenomistajien tarpeen mukaan.

Ulvilassa 11.3.2015

Kaavoitusinsinööri

  
Pauli Kekki

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	886 Ulvila	Täyttämispvm	11.03.2015
Kaavan nimi	Nummelan kaupunginosan Hakanpään asemakaavan muutos koskee korttelia 360		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.01.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2352	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2352

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,2352	100,0	900	0,38		194
A yhteensä	0,2352	100,0	900	0,38		194
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				



## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2352</b>	<b>100,0</b>	<b>900</b>	<b>0,38</b>		<b>194</b>
A yhteensä	0,2352	100,0	900	0,38		194
A	0,2352	100,0	900	0,38		194
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						