



ULVILA, FRIITALA, NAHKURI

NAHKURIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KORTTELIN 517 TONTTIA 1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU KORTTELIN 517 TONTIT 1 JA 3

ULVILASSA 1.3.2013 MAANKÄYTTÖOSASTO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Nahkurin asemakaavan muutos
koskee:

Korttelin 517 tonttia 1

Nahkurin asemakaavan muutoksella
muodostuu:

Korttelin 517 tontit 1 ja 3

Laatija:

Uvilan kaupunki / maankäyttöosasto
Kaavoituspäällikkö Pauli Kekki

Loukkurantie 1, 28450 VANHA - ULVILA
p. (02) 6774 622 tai 0400-13 4622
fax (02) 6774 798, pauli.kekki@ulvila.fi

Vireille tulo:

7.11.2012

Asemakaavaluonnos nähtävillä:

8.-28.3.2013

Asemakaavaehdotus nähtävillä:

Hyväksymispäivämäärät:

Kaupunginhallitus:

Valtuusto:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Nahkurin kaupunginosassa (6) Nahkurintien, Vainiolantien ja Parkkipolun rajoittamalla alueella. Alueen sijainti ilmenee kaavaselostuksen kannesta ja liitteestä 1.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavanmuutosalue on Nahkurin asemakaava-alue. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa poistuvassa asemakaavassa kunnan tarpeisiin varatuksi julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL-k) osoitettu korttelin osa asumis-, kokous-, juhla- ja varastotarkoituksiin (A¹).

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1	Sijainti- ja asemakaavatilannekartta	1:5 000	2013
2.	Ote Keskustaaajaman yleiskaavasta	10.10.2005	
3.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	2.11.2012	

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Uvilan Keskustaaajaman alueen luontoselvitys, Turun yliopisto, Satakunnan ympäristöntutkimuskeskus, Tutkimusraportti 1/2001.

Uvilan Keskustaaajama-alueelta tehdyt rakennusinventoinnit. Niiden viimeisin päivitys on tehty 28.11.2003.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Uvilan kaupunki tarjosi julkisesti korttelialuetta myytäväksi mm. ehdolla, että sillä jo oleva entinen monitoimitalo säilytetään. Samalla tarjoajia pyydettiin selvittämään, mitä he korttelialueelle suunnittelevat. Tontti myytiin LAP Kiinteistöt Oy:lle, joka ilmoitti tavoitteekseen muuttaa tontti pääasiassa asuinkäyttöön. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupan kokouksessaan 14.12.2012 § 89.

Asemakaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu kaupungin ilmoitustaululla ja Uvilan Seutu -nimisessä sanomalehdessä 8.11.2012.

Varsinaiseen kaavanmuutostyöhön ryhdyttiin maaliskuun 2013 alussa.

2.2 Asemakaava

Poistuvassa asemakaavassa kunnan käyttöön varattu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL-k) osoitettu korttelialue muutetaan enintään kaksikerroksisten asuinrakennusten korttelialueeksi

(A¹), jolle on sallittu rakentaa myös kokous-, juhla- ja varastotiloja. Tontilla sijaitsee ennestään suojeltavaksi osoitettu entinen monitoimitalo, johon kokous-, juhla- ja varastotilat sijoitetaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

LAP Kiinteistöt Oy ryhtyy toteuttamaan korttelialuetta heti, kun kaava sen mahdollistaa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavanmuutosalue on tonttialuetta. Asemakaava, jossa kortteli on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL) on vahvistettu 30.10.1985.

Kaavanmuutoskortteli rajoittuu kolmella sivulla katuun. Lounaassa tontti rajoittuu jo toteutettuun kehitysvammaisten asumisyksikköön eli korttelin 517 tonttiin 2. Korttelin ympäristössä on runsaasti pientaloasuntoja. Noin 100 metrin päässä lännessä sijaitsee Narvipuisto ja 200 metrin päässä päiväkotinä Metsätähti.

Korttelin lähiympäristö on toteutunut asemakaavan mukaisesti.

3.1.2 Luonnonympäristö ja rakennettu ympäristö

Lähiympäristö ilmenee sijainti- ja asemakaava-tilannekartasta, **liite 1**.

Uvilan keskustaajaman alueen luontoselvityksessä kaavoitettavalla alueella ei ole todettu lakisääteisesti suojelua edellyttäviä kohteita.

Kaavanmuutosaluetta ympäröivä tie- ja katuverkosto on rakennettu.

Alueella on kunnallinen vesijohto ja viemäriverkosto.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on LAP Kiinteistöt Oy:n omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Uvilan Keskustaajaman oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on osoitettu lähipalvelujen alueeksi (PL). Entinen monitoimitalo on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr), **liite 2**. Uvilan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 30.1.2002.

Alueen pohjakarttaa on kaavoitustyön yhteydessä täydennetty ja se on tarkastettu ja hyväksytty 4.3.2013.

Kaupungin keskustaajaman alueelle on laadittu 30.1.2001 päivätty luontoselvitys ja viimeksi 28.11.2003 päivitetty rakennusinventointi.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1-2 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 14.12.2012 § 89 myydä tontin LAP Kiinteistöt Oy:lle ja hyväksyi samalla perisänteen asemakaavan muuttamiseksi pääosin asuinkäyttöön.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueeseen rajoittuvien tilojen omistajat, lähialueiden maanomistajat ja asukkaat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Muita osallisia ovat ainakin kaupungin hallintokunnat ja lautakunnat, Satakuntaliitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus. Yhteisöistä osallisia ovat Ulvilan Omakotiyhdistys ry ja Ulvilan ympäristöseura ry.

4.3.2 Vireille tulo

Alueen asemakaavan muutoksen vireille tulosta ja kaavoitukseen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin 7.11.2012 kaupungin ilmoitustaululla julkaistulla ilmoituksella. Ilmoitus julkaistiin myös kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä, Ulvilan Seudussa sekä kaupungin kotisivuilla.

4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta ilmoitettiin 7.3.2013 kaupungin ilmoitustaululla, kaupungin ilmoituslehdessä Ulvilan Seudussa sekä kaupungin internetsivuilla julkaistuilla ilmoituksilla. Luonnos oli nähtävänä kaupungintalon maankäyttöosastolla 8.-28.3.2013 välisenä aikana.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelialueen toteuttaminen asuntolina sekä kokous-, juhla- ja varastotiloina.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavanmuutosalue sijaitsee jo rakennetun ympäristön keskellä. Kaava mahdollistaa monia eri vaihtoehtoisia toteuttamistapoja, mutta periaatteellisesti kokonaan toisenlaisia kaavaratkaisuvaihtoehtoja ei ole tutkittu.

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 8.-28.3.2013 välisenä aikana ja ehdotus x.x.xxxx-y.y.yyyy. 2013 välisenä aikana.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan perusrakenne on ratkaistu laajemman alueen suunnittelun yhteydessä jo 1980 -luvun alussa. Korttelialue sijoittuu kokoojatieluokkaisten Nahkurintien ja Vainiolantien risteykseen ja rajoittuu katuun myös kolmannelta sivultaan.

Korttelialueelle sijoittuu enimmillään muutamia kymmeniä asukkaita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täyttää toimivaan aluerakenteeseen, eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun, kulttuuri- ja luonnonperinnön säilyttämiseen sekä luonnon virkistyskäyttöön liittyvät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialue on pinta-alaltaan 3 890 m². Se on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, johon on sallittu myös muita toimintoja. Muut toiminnat on tarkoitettu sijoitettaviksi suojeltavaan kaksikerroksiseen rakennukseen.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kun otetaan huomioon poistuvan kaavan ja uuden kaavan aluevarausmerkinnät, ei kaavanmuutos aiheuta muutoksia kaavan vaikutuksiin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavanmuutosalue rajoittuu kolmella sivulla ajoneuvoliikenteelle tarkoitettuun katuun. Kun otetaan huomioon alueella oleva 30:n km/h nopeusrajoitus, liikenteestä aiheutuu tavanomainen liikennemelu.

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

LAP Kiinteistöt Oy toteuttaa asemakaavan sen tultua voimaan.

Ulvilassa 1.3.2013

Kaavoituspäällikkö

Pauli Kekki