



**KAASMARKKUN ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
KORTTELIA 3, KATUALUETTA SEKÄ MAA- JA METSÄTALO-
USALUETTA
KAASMARKKUN ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOS-
TUU:
KORTTELIT 3, 8 JA 19, KATUALUETTA SEKÄ MAA- JA MET-
SÄTALOUSALUETTA**

**MAANKÄYTTÖOSASTO
ULVILAN KAUPUNKI**



ULVILA

Kaasmarkun asemakaavan muutos

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

KAASMARKUN KESKUSTAN TILASTOALUE KAASMARKUN KESKUSTAN KAUPUNGINOSA (27)

Kaasmarkun asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 3, katualuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta

Kaasmarkun asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 3, 8 ja 19, katualuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta

Laatija:

Uvilan kaupunki/maankäyttöosasto
Kaavoitusinsinööri Pauli Kekki
Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Ulvila
p. 0400-13 4622
faksi. (02) 677 4798
pauli.kekki@ulvila.fi

Vireilletulo:

10.10.2014

Hyväksymispäivämäärät:

Kaupunginhallitus: xx.xx.2015

Valtuusto: xx.xx.2015

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaasmarkun taajama sijaitsee noin 8 km:n etäisyydellä kaupungin keskustaaajamasta itäkoilliseen. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kaasmarkun asemakaava-alueen itäosassa ja siihen sisältyy kortteli 3 Koli-pohjantien varrella sekä sen kaakkoispuolista maa- ja metsätalousaluetta. Alueen sijainti ilmenee kaavaselostuksen kannesta ja **liitteestä 1**.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavanmuutosalue on Kaasmarkun asemakaava-aluetta ja kuuluu Kaasmarkun Keskustan kaupunginosaan. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on siirtää häiritsevän lähellä maatilaa talouskeskusta sijaitsevaa erillispientalojen rakennusoikeutta korttelista 3 sen kaakkoispuoliselle maa- ja metsätalousalueelle, etäämmälle maatilaa talouskeskuksesta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- | | | |
|----|--|------------|
| 1. | Sijainti- ja asemakaavatilannekartta | 2014 |
| 2. | Ote maakuntakaavasta | 20.11.2011 |
| 3. | Ote valtuuston 10.11.2014 hyväksymästä Kaasmarkun osayleiskaavasta | |
| 4. | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 25.9.2014 |
| 5. | Havainnekuva | 2.12.2014 |

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Valtuuston 10.11.2014 hyväksymän Kaasmarkun osayleiskaavan selvitykset ja inventoinnit.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Miikka ja Tanja Anttila sekä Markus Anttila ovat tehneet 10.9.2014 kaupunginhallitukselle saapuneen aloitteen Kaasmarkun asemakaavan muuttamiseksi siten, että heidän omistamallaan maalla olevaa erillispientalojen rakennusoikeutta siirretään korttelista 3 sen kaakkoispuoliselle maa- ja metsätalousalueelle (M).

Asemakaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu kaupungin ilmoitustaululla ja Ulvilan Seutu -nimisessä sanomalehdessä 10.10.2014.

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä MRL 62 §:n säätämässä tarkoituksessa 7.11. - 5.12.2014 välisenä aikana. Luonnoksesta ei nähtävänä oloaikana esitetty mielipiteitä.

Asemakaavaehdotus oli nähtävänä MRA 27 §:n säätämässä tarkoituksessa 9.1. - 9.2.2015 välisenä aikana. Ehdotuksesta ei nähtävänä oloaikana jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan..... 2015 ja valtuusto2015.

2.2 Asemakaava

Alkuperäisessä, 18.12.1989 voimaan tulleessa asemakaavassa kortteli 3 on jaettu kuudeksi erillispientalon tontiksi (AO-1). Lisäksi korttelissa on yksi huvi- ja viihdetarkoituksia palveleva tontti (YV), jolla sijaitsee vuonna 1907 rakennettu VPK:n talo. Korttelin itä- ja kaakkoispuoli on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Kaavanmuutoksella korttelista 3 on poistettu yksi erillispientalon tontti. Suoritetun pohjakartan tarkastuksen ja täydennyksen jälkeen tonttien välisiin ohjeellisiin rajoihin on tehty vähäisiä muutoksia ja korttelinrajoja on tarkistettu. Myös rakennussuojelumääräyksiä on tarkistettu 10.11.2014 hyväksytyn yleiskaavan mukaisesti. Kaavaan on noin 200 metrin etäisyydelle korttelista 3 kaakkoon lisätty kaksi erillispientalon tonttia. Kortteli 3 on jakautunut kahdeksi kortteliksi nrot 3 ja 19.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Puolet kaava-alueen kahdeksasta tontista on toteutettu. Koko kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Omistajat toteuttavat tontit omien aikataulujensa mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos on rajattu koskemaan korttelia 3 sekä sen kaakkoispuolista maa- ja metsätalousaluetta, jossa sijaitsevalle metsäalueelle rakennusoikeutta siirretään korttelista 3.

Kaava-alue käsittää sekä metsää että peltoa. Kaava-alueen luoteispään kuudesta tontista neljä on rakennettu, kaksi ovat metsäaluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maasto alueella on loivasti kaakkoon, Leineperintielle viettävää. Korkeimmillaan korkeustaso on korttelissa 3, noin 22 metriä merenpinnasta ja alavimmillaan etelässä, Leineperintien varrella, noin 18 metriä merenpinnasta.

Kaavanmuutosalue on rakennettujen tonttien ulkopuolella havupuuvalltaista sekametsää.

Kaasmarkun alueen luontoselvityksessä kaavoitettavalla alueella ei ole todettu lakisääteisesti suojelua edellyttäviä luontokohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen kahdeksasta tontista neljä on toteutettu.

Kaava-alueella sijaitsevaa Kolipohjantietä ei ole toteutettu katuna vaan se toimii yksityistienä.

Alueella on kunnallinen vesijohtoverkosto ja alue on liitettävissä Leineperintien varressa kulkevaan viemäriverkostoon.

Rakennusinventoinnissa on suojelua edellyttäväksi rakennuksiksi todettu VPK:n talo ja sen pohjoispuolinen ja siihen liittyvä talousrakennus.

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavia häiriölähteitä.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaava-alue sisältyy 30.11.2011 vahvistetun Satakunnan maakuntakaavan, **liite 2**, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (kh-1).

Marraskuun 10. päivän 2014 hyväksytyssä Kaasmarkun oikeusvaikutteisena laaditussa osayleiskaavassa kaavanmuutosalue sijoittuu osittain kyläalueeseen, jolla ympäristö säilytetään (AT/s), osittain erillispientalovaltaiseen alueeseen (AO) ja osittain maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M). Koko asemakaavan muutosalue sijoittuu alueelle, jonka yksityiskohtaista maankäyttöä ja rakentamista ohjataan erikseen laadittavilla asemakaavoilla (ak).

Alueen pohjakarttaa on kaavoitustyön yhteydessä täydennetty ja se on tarkastettu ja hyväksytty 14.10.2014.

Yleiskaavan laadinnan yhteydessä alueelle on laadittu mm. luonto-, maisema- ja rakennusinventointi.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

Miikka ja Tanja Anttila sekä Markus Anttila ovat 10.9.2014 jättäneet Ulvilan kaupunginhallitukselle heidän omistamaansa maata koskevan anomuksen, jonka mukaan Kaasmarkun asemakaavan mukaista rakennusoikeutta siirretään korttelista 3 sen kaakkoispuoliselle, heidän mukaansa rakentamiseen paremmin soveltuvalla metsäalueelle.

Anomuksen mukaiseen rakennusoikeuden siirtoon ei ole nähty olevan estettä. Siirto edellyttää asemakaavan muuttamista.

Varsinaista päätöstä asemakaavan muuttamiseksi ei ole tehty.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaavanmuutosalueeseen 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

Asemakaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, **liite 4**, on ilmoitettu kaupungin ilmoitustaululla, kaupungin kotisivuilla ja Ulvilan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä, Ulvilan Seudussa, 9.10.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tuli nähtäville ja kaava vireille 10.10.2014.

4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Asianosaisille eli kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen omistajille lähetettiin kuulemiskirjeet 25.9.2014. Useimmat yli kymmenestä kirjeen saajasta ottivat yhteyttä kaavanlaatijaan. Kaavaratkaisusta ei ole ollut erimielisyyksiä. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta ilmoitettiin 6.11.2014 kaupungin ilmoitustaululla, Ulvilan Seudussa ja kaupungin internetsivuilta julkaistuilla ilmoituksilla. Luonnos oli nähtävänä kaupungintalon maankäyttöosastolla 7.11. – 5.12.2014 välisenä aikana. Luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä, mutta Satakuntaliitto antoi lausunnon. Ehdotus oli nähtävänä 9.1. - 9.2.2015 välisenä aikana, eikä siitä jätetty mielipiteitä.

Satakuntaliitto on antanut 29.12.2014 lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta. Lausunnon mukaan Kaasmarkun osayleiskaava ohjaa asemakaavan muutoksen laatimista, eikä se salli sijoittaa uutta erillispientalojen korttelialuetta yleiskaavan mukaiselle maa-

ja metsätalousalueelle (M). Jatkotyössä on lisäksi arvioitava kaavan maisemallisia vaikutuksia sekä vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen.

Vastineena Satakuntaliiton lausuntoon maankäyttöosasto toteaa, että asemakaavamuutos toteuttaa Kaasmarkun osayleiskaavan vaatimusta yksityiskohtaisen maankäytön ja rakentamisen ohjaamisesta asemakaavoilla (ak), eikä sillä ole vähäistä merkittävämpiä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen tai liikenteeseen. Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä yhdyskuntatekniikan tai katujen rakentamista, eikä liikennemäärä lisäännä kuin yhden asuintontin verran. Asemakaavamuutoksen vaikutukset maisemaan ovat vähäisiä ja ne ovat hallittavissa asemakaavamerkinnoilla. Asemakaavamuutos koskee pääosin yksityistä maanomistajaa ja sukua, joka harjoittaa alueella maataloutta ja hakee ratkaisuja toiminnan jatkumiseksi. Yleiskaavatyön yhteydessä on linjattu, että maanviljelyä harjoitavilla tiloilla on mahdollisuus sukupolvenvaihdokseen liittyvään lisärakentamiseen. Lisäksi kyseisellä tilalla on emätilatarkastelun perusteella jäljellä rakennusoikeutta, jota ei kuitenkaan kahden poikkeamishakemuksenkaan jälkeen ole ollut mahdollista sijoittaa ilman asemakaavoitusta. Asemakaavamuutos toteuttaa yleiskaavan tavoitteita ja tarkentaa yleiskaavatyön tarkkuutta alueidenkäytön suunnittelussa.

Satakuntaliiton lausunnon perusteella asemakaavakarttaan on lisätty määräyksiä metsäalueiden reunojen säilyttämisestä sekä selostukseen on lisätty arviointi vaikutuksista Harjunpäänjoen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan (5.4). Muutokset ovat merkitykseltään vähäisiä, eikä asemakaavamuutosta tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaava-alue sisältyy 30.11.2011 vahvistetun Satakunnan maakuntakaavan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (kh-1).

Marraskuun 10. päivänä 2014 hyväksytyssä Kaasmarkun oikeusvaikutteisena laaditussa osayleiskaavassa kaavanmuutosalue sijoittuu osittain kyläalueeseen, jolla ympäristö säilytetään (AT/s), osittain erillispientalovaltaiseen alueeseen (AO) ja osittain maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M).

Asemakaavan muutos noudattaa yleispiirteisten suunnitelmien tavoitteita.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole tutkittu.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne (mitoitus ja palvelut)

Tilalla, jota muutos koskee, on lähialueella useita kymmeniä hehtaareja maata. Muutos liittyy samalla tilalla maataloutta harjoittavien kahden veljeksien yhteensä kahden asunnon tarpeeseen.

Korttelista 3 on muutoksen yhteydessä vähennetty yhden omakotitalon rakennusoikeus.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava on hyväksytyn Kaasmarkun osayleiskaavan mukainen. Se täyttää toimivaan aluerakenteeseen, eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun, kulttuuri- ja luonnonperinnön säilyttämiseen sekä luonnon virkistyskäyttöön liittyvät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Asemakaava on vahvistetun Satakunnan maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

5.3 Aluevaraukset

Kaavaan on korttelin 3 kaakkoispuoliselle maa- ja metsätalousalueelle osoitettu uusi kortteli 8 ja siihen kaksi erillispientalon tonttia. Samalla korttelista 3 on poistettu yksi erillispientalon tontti, nro 2. Entinen kortteli 3 on jakautunut kahdeksi kortteliksi 3 ja 19.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaava-alue on suurelta osin toteutettu laaditun asemakaavan mukaisesti, joten kaavanmuutoksen ympäristövaikutukset ovat vähäisiä.

Kaava helpottaa suhteellisen suuren maatilan viljelyä mahdollistaessaan tilan molempien viljelijöiden ja osaomistajien asumisen tilalla.

Vaikutukset Harjunpäänjoen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan

Teoksessa ”Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, Ehdotus Satakunnan ja Varsinais-Suomen arvokkaiksi maisema-alueiksi 2014” todetaan Harjunpäänjoen maakunnallisesti arvokkaasta kulttuurimaisemasta Kaasmarkun osalta, että yhtenäinen peltomaisema kapeenee Kaasmarkun kylän kohdalla lähes joen levyiseksi. Kaava-alueen maiseman merkittävin tekijä on Anttilan tilan viljelty pelto ja sillä sijaitseva metsäsaareke, jota ei voi hahmottaa välittömänä osana joenvarren peltomaisemaa. Peltoviljelyn jatkumiseksi on tilalta haettu soveltuvia rakennuspaikkoja seuraavaa sukupolvea varten ja todettu metsäsaarekkeen sijaitsevan sopivalla etäisyydellä tilakeskuksesta ja olevan riittävän kokoinen kahta pientalon rakennuspaikkaa varten. Rakennukset ja piha-piiri on mahdollista sijoittaa saarekkeen sisäosaan siten, että reuna-työhykkeen metsäinen ilme ja maisemaraja säilyvät. Kaavalla ei voi katsoa olevan vähäistä merkittävämpiä vaikutuksia Harjunpäänjoen maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Omistajat toteuttavat alueen toistaiseksi rakentamatta olevat tontit.

Ulvilassa 5.1.2015,
täydennetty 11.2.2015

Kaavoitusinsinööri



Pauli Kekki

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	886 Ulvila	Täyttämispvm	26.02.2015
Kaavan nimi	Kaasmarkun asemakaavan muutos, kortteli 3 sekä maa-, metsä- ja katualue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.10.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,4702	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,4702

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,4702	100,0	3177	0,05	0,2856	704
A yhteensä	1,1065	17,1	2677	0,24	0,2856	704
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2976	4,6	500	0,17		
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1031	1,6				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,9630	76,7				
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,4702	100,0	3177	0,05	0,2856	704
A yhteensä	1,1065	17,1	2677	0,24	0,2856	704
AO-1	1,1065	100,0	2677	0,24	0,2856	704
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2976	4,6	500	0,17		
YV	0,2976	100,0	500	0,17		
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1031	1,6				
Kadut	0,1031	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,9630	76,7				
M	4,9630	100,0				
W yhteensä						