



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

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

MAANKÄYTTÖOSASTO



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**

Vireilletulosta ilmoitettu: 15.1.2015

Hyväksymispäivämäärät: Kaupunginhallitus:

Asemakaavaehdotus . . 2014

Valtuusto:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Nummelan kaupunginosan eteläpäässä, osoitteessa Pohjolantie 12, Pohjolantien, Fransinpolun ja Fransipuiston 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 asuintiloin. Kaavanmuutos ei lisää asuntojen lukumäärää.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 10.2.2014 |
| 2. | Sijainti- ja asemakaavatilannekartta | 11.3.2014 |
| 3. | Ote Ulvilan keskustaajaman oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta | 10.10.2005 |
| 4. | Maanomistus | 11.3.2014 |

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 xxxxxxxxxxxxxxxx välisenä aikana.

2.2 Asemakaava

Maaliskuun 26. päivän 1979 vahvistetussa Hakanpään asemakaavassa korttelin rakennusoikeudeksi on osoitettu 30 % korttelin pinta-alasta merkinnällä $e = 0,30$. Uudessa asemakaavassa rakennusoi-

keus 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 korkeusasemaltaan noin 7,5 metrin korkeudella merenpinnasta. Korttelin eteläpuolisella puistoalueella sijaitsee sähkölinja.

3.1.2 Luonnonympäristö

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

Myös lähiympäristön tonteilla on tavanomainen puista ja pensaista muodostuva tonttikasvisto.

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-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistamassa Satakunnan maakuntakaavassa kaavanmuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Kaupungin keskustaajaman oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaavanmuutosalue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi (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 käyetty.

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 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-, 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.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 16. -30.1.2015 välisen ajan.

Ehdotuksena asemakaava oli nähtävillä xxxxxx välisen ajan.

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 15.1.2015

Kaavoitusinsinööri

Pauli Kekki