



## **Nakkilan kunta MYLLÄRINKYLÄ MYLLÄRIN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

### **Asemakaavan muutos koskee:**

Kortteleita 143 ja 144 (osa) sekä maa- ja metsätalous- ja katualuetta.

### **Asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Myllärinkylän kortteli 143 ja 144 (osa) sekä katu- ja lähivirkistysaluetta.

**Selostus 2.5.2012**

**LUONNOS**

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

### Asemakaavan muutos koskee:

Nakkilan kunnan  
Myllärinkylän kortteleita 143 ja 144 (osa) sekä maa- ja metsätalousaluetta.

### Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Nakkilan kunnan  
Myllärinkylän kortteleita 143 ja 144 (osa) sekä katu- ja lähivirkistysaluetta.

**Vireilletulo:** 9.10.2008

### Käsittelyt ja nähtävilläolot:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
kunnanhallitus 29.9.2008 § 351  
nähtävillä 9.10.-6.11.2008

Luonnos  
kunnanhallitus xx.xx.2012 § xxx  
nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2012

Ehdotus  
kunnanhallitus xx.xx.2012 § xxx  
nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2012

Hyväksyminen  
kunnanhallitus xx.xx.2012 § xxx  
valtuusto xx.xx.2012 § xxx

### Suunnittelija:

kaavoitusarkkitehti Susanna Roslöf  
Ulvilan kaupunki, Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Ulvila  
p. (02) 677 4718, fax (02) 677 4798

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Myllärin asemakaavan muutosalue sijaitsee Nakkilan keskustaajaman pohjoispuolella, alle kahden kilometrin päässä kunnan ydinkeskustasta. Alue muodostuu Myllärintiestä ja sen kummallekin puolelle sijoittuvasta alueesta.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Myllärin asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa yksityisen maanomistajan aloitteesta asemakaavan maa- ja metsätalousaluetta erillispientalonteiksi. Samalla tarkistetaan alueeseen tukeutuvan korttelialueen merkinnät ja määräykset. Myllärintien idänpuoleisella kaavamuutosalueella tavoitteena on muuttaa asemakaavan tonttijakoa erillispientalojen korttelialueella toteutuneen tonttijaon mukaiseksi. Lisäksi tavoitteena on muuttaa asumiseen tarkoitettua korttelialuetta virkistysalueeksi sähkölinjan rasitteen vaatimilla paikoilla.

## 1.4 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1 Osalliset	10
4.3.2 Vireilletulo	10
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	10
4.4 Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1 Kaavan rakenne	12
5.1.1 Mitoitus	12
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
5.3 Aluevaraukset	13
5.3.1 Korttelialueet	13
5.3.2 Muut alueet	13
5.4 Kaavan vaikutukset	13
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	13
5.5 Ympäristön häiriötekijät	13
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	14
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	14

## **1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ote Satakunnan maakuntakaavasta
3. Ote Nakkilan taajamaosayleiskaavasta
4. Alueen maisemarakenne (ortokartta)
5. Rakennusinventointi
6. Pohjakartan hyväksyminen
7. Seurantalomake
8. Palauteraportti
9. Havainnekuva
10. Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Nakkilan kunnanhallitus on hyväksynyt kaavoitussopimuksen alueen maanomistajan kanssa 21.4.2008 (khal § 161). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (11.9.2008) on hyväksytty 29.9.2008 kunnanhallituksessa (khal § 351). Samalla on päätetty asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville ja kuuluttaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 9.10.-6.11.2008 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana ei esitetty yhtään mielipidettä.

Vuoden 2009 keväällä Mirjaminkujan päässä, korttelin 144 tontin 6 osalta, tuli esille, että tonttia rasittaa vuodelta 1920 oleva voimajohtorasite. Rasitteen haltija Fortum Oy ilmoitti, ettei se voi antaa sitoumusta, etteikö rasite-oikeutta joskus tultaisi käyttämään vaikka sähkölinja on jo purettu. Maanmittaustoimisto kävi merkitsemässä maastoon voimajohtorasitteen sijainnin, jolloin todettiin, että tontille 6 ei ole mahdollista sijoittaa rakennuksia suunnitellulla tavalla. Nakkilan kunnanhallitus päätti 29.6.2009 (khal § 301) ohjeellisesta tonttijaon muutoksesta siten, että tontti 5 ja 6 yhdistetään ja voimajohtorasitteen kohta varataan puistoalueeksi. Kaava-alueetta laajennettiin myös korttelin 144 tonttien 1 ja 2 osalle, jotta voitiin tehdä sähkölinjan rasitteen vaatimat tarvittavat muutokset myös tälle alueelle.

Kaavamutoksen valmistelu viivästyi useiden kiireellisten kaavahankkeiden vuoksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ryhdyttiin päivittämään ja valmisteluvaiheen asiakirjoja ryhdyttiin laatimaan vasta 2011 loppuvuodesta.

Valmisteluvaiheen asiakirjat asetettiin julkisesti nähtäville xx.xx.-xx.xx.2012 väliseksi ajaksi. Valmisteluvaiheessa saatiin xx mielipidettä.

Asemakaavan muutoksen ehdotus valmistui xx.xx.2012. Ehdotus asetettiin julkisesti nähtäville xx.xx.-xx.xx.2012 väliseksi ajaksi.

Ehdotukseen tehtyjen vähäisten muutosten jälkeen asemakaavan muutos käsiteltiin kunnanhallituksessa (xx.xx.2012, khal § xx) ja hyväksyttiin valtuustossa (xx.xx.2012, khal § xx).

Nähtävilläolon jälkeen kunnanhallitus esittää kaavaehdotusta valtuuston hyväksyttäväksi. Valtuuston hyväksymispäätöstä seuraavan valitusajan (30 päivää) jälkeen kunta kuuluttaa asemakaavan muutoksen hyväksymisestä ja kaavan lainvoimaisuudesta.

### 2.2 Asemakaava

Myllärin asemakaavan muutostyössä Myllärintien länsipuolelle osoitetaan kaksi erillispientalotonttia (AO) voimassa olevassa asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi osoitetulle alueelle (M). Samalla tarkistetaan korttelin 143 kaavamerkinnot ja määräykset. Lisäksi Mirjaminkujan pohjoispuolella korttelissa 144 kaksi tonttia yhdistetään ja Porintien varteen osoitetaan lähivirkistysaluetta. Korttelin 144 tontti 1 muutetaan virkistysalueeksi ja tontilla 2 tehdään muutoksia rakennusaloihin sähkölinjan rasitteen vuoksi.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myllärinkylän tiiviin rakennusryhmän halki kulkee vanha maantie Huovintie, jonka nimi näillä kohdin on nykyään Myllärintie. Huovintie on keskiajan huomattavimpiin reitteihin kuulunut tie, joka yhdisti Kokemäenjoen suun kauppa- ja asutusalueen sisempään Eura-Säkylä-Köyliön asutusalueeseen ja Varsinais-Suomen jokiasutuksen latvoihin. Uusi maantie, Porintie, kulkee Myllärinkylän itäpuolella. Myllärintie yhtyy Porintiehen suunnittelualueen pohjoispuolella. Suunnittelualueen eteläpuolella asemakaavassa on osoitettu Masiantien uusi tielinjaus, joka on toistaiseksi rakentamatta. Pori-Helsinki rautatie kulkee suunnittelualueiden länsipuolella.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ja lähimaisemassa maasto on loivasti kumpuilevaa viljelysmaisemaa. Lehtipuiden ja pensaiden muodostamat nauhamaiset vyöhykkeet ja metsäsaarekkeet reunustavat laajoja peltoaukeita, tilakeskuksia ja muita asumiskeskittymiä. Myllärintien länsipuolella maasto nousee pohjoiseen päin mentäessä + 19,00 metristä + 23,50 metriin asti. Myllärintien itäpuolella maasto nousee luoteeseen päin mentäessä + 17,0 metristä +24,00 metriin. Suurin osa suunnittelualueesta on rakennettua ympäristöä. Myllärintien lännenpuoleisen suunnittelualueen eteläosassa sekä pohjoisosassa Myllärintien itäpuolella on viljelyaluetta sekä pieniä alueita lehtimetsää. Porintien varressa on niittyä. Vuonna 2010 yleiskaavaa varten laaditun luontoselvityksen mukaan alueella ei ole lepakoita, liito-oravia eikä huomionarvoisia lintuja. (LIITE 4)

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### *Väestön kehitys kaava-alueella*

Väestön määrä on kasvanut hitaasti 1960-luvulta lähtien täydennysrakentamisen myötä. Vuonna 2005 voimaan tulleen asemakaavan myötä alueen väestökehitys on kääntynyt nousuun uudisrakentamisen myötä.

#### *Yhdyskuntarakenne*

Myllärinkylä sijaitsee Nakkilan keskustaajaman pohjoispuolella keskustan ja haja-asutusalueen välissä. Suunnittelualueilta etelään ja kaakkoon jatkuva pientaloalue levittäytyy Pori-Tampere –radan ja Kokemäenjoen väliselle alueelle sulautuen etelässä keskustan rakenteeseen. Pohjoisessa maa- ja metsätalospainotteinen haja-asutus jatkuu Ruskilan kylän ja teollisuusalueen kautta kunnan rajalle saakka.

#### *Kyläkuva ja rakennuskanta, kulttuuriympäristö*

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään Masian kylä- ja kulttuurimaisema-alueeseen. Masian kylä on asutettu jo varhaiskeskiajalla. Masian sillan tienoilla sijaitsevasta kylän asutustihentymästä pohjoiseen on vanhan maantien varrelle sijoittunut Myllärinkylän tiivis kokonaisuus. Nakkilan kunnan yleiskaavaa varten vuosina 1992-1995 laaditun ja vuonna 2010 päivitetyn rakennusinventoinnin mukaan keskiajalla Myllärinkylä on ollut jakautuneena kahteen tilaan Nissilään ja Pietilään. Nykyään arvokas kokonaisuus muodostuu neljän tilan rakennusryhmistä. Rantasen, Koskisen ja Pietilän tilojen päärakennukset ovat 1800-luvun lopulta ja Nissilän 1900-luvun alkupuolelta. Näistä tiloista asemakaavan muutosalueella sijaitsevat Nissilän, Pietilän ja Rantasen tilat.

Inventoinnin mukaan suunnittelualueella oleva Nissilän asuinrakennus on rakennettu vuonna 1901. Tyylikäs rakennus on säilyttänyt ulkoasussaan ja huonejoissaan varsin hyvin alkuperäiset piirteensä. Lisäksi rakennuksella on paikallishistoriallista arvoa ja se on maisemallisesti tärkeä. Nissilän pihapiirissä sijaitsee myös 1800-luvun alkupuolelle ajoitettu aitta, jossa on säilynyt alkuperäisiä piirteitä. Aitta sijaitsee maisemallisesti hyvällä paikalla.

Rantasen asuintalo on inventointitietojen mukaan siirretty Lammaisista voimalaitoksen tien päästä nykyiselle paikalleen 1890-luvulla. Navetta ja kellari ovat rakennushistoriallisesti mielenkiintoisia ja hyvin säilyneitä maa-tilan talousrakennuksia. Asuinrakennuksessa tapahtuneista muutoksista huolimatta rakennuksessa on säilynyt varsin runsaasti vanhoja piirteitä. Julkisivu kylätien puolelle on erityisen hyvin säilynyt. Rakennuksella on rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja.

Pietilän talo on toinen vanhoista Myllärinkylän taloista. Inventointitietojen mukaan pihapiirissä on ollut kolme asuinriviä. Kulmittain päärakennuksen kanssa pihan pohjoisreunalla on ollut kauppias Grandellin kauppapuoti. Toinen rivi oli kulmittain päärakennuksen kanssa pihan eteläreunalla. Lisäksi aivan tien poskessa oli hollitali.

Inventoinnissa Pietilä on arvotettu rakennushistoriallisesti, historiallisesti sekä maisemallisesti arvokkaaksi. Hyvin säilynyt, edustava pihapiiri rakennuksineen, joka sijaitsee maisemallisesti merkittävällä paikalla. Inventoinnin mukaan päärakennus on palanut vuonna 1875 ja noin v. 1880 siirrettiin Luvialta talo, joka sattui sopimaan vanhalle kivijalalle. Päärakennuksen alle jäi vanha suuri holvattu kivikellari, joka on edelleen käytössä. Päärakennus on ulkoasultaan varsin hyvin säilyttänyt alkuperäiset piirteensä. Rakennukseen liittyy paljon paikallista historiaa ja se on myös maisemallisesti hyvin edustava ja tärkeä kohde. Päärakennuksen lisäksi myös navetta on inventointitietojen mukaan syytä lisätä suojeltavaan rakennuskantaan.

Mirjaminkujan päähän sijoittuvalla suunnittelualueella on vuonna 2009 rakennettu omakotitalo.

#### *Palvelut, työpaikat*

Suunnittelualue tukeutuu Nakkilan keskustan kaupallisiin ja julkisiin palveluihin ja työpaikkatarjontaan.

#### *Virkistys*

Kunnan liikuntakeskus ja urheilukentät sijaitsevat Kokemäenjoen rannalla noin 2 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

#### *Liikenne*

Suunnittelualueen keskelle sijoittuu alueen kokoojaväylänä toimiva Myllärintie. Myllärintiehen liittyvät tonttikadut sekä idän että lännen puolelta. Suunnittelualueen pohjois- ja koillispuolella kulkee Porintie, joka on Friitalan-Nakkilan yhdistie. Yhtenäinen kevyen liikenteen verkosto yhdistää Myllärin alueen Nakkilan keskustajamaan ja sen ympärille sijoittuviin muihin kunnan osiin.

#### *Tekninen huolto*

Kunnan viemärijohdot sijaitsevat Myllärintien ja Satakunnantien varressa sekä korttelin 144 koillis- ja pohjoisreunassa. Vesijohto kulkee Myllärintien reunassa. Mirjaminkujalle vesijohto tulee Kangastilkku -kadun suunnasta.

#### *Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt*

Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuu Pori-Helsinki rautatie. Rautatie saattaa aiheuttaa melua ja tärinää lähi-alueelle.

### **3.1.4 Maanomistus**

Kaavamuutos koskee Nakkilan kunnan omistamaa Myllärinkylän kiinteistöä RN:o 531-408-6-18 (Takamylläri) sekä yksityisten maanomistajien Myllärinkylän kiinteistöjä RN:o 531-408-6-6 (Rantanen), RN:o 531-408-2-29 (Nissilä), RN:o 531-408-1-31 (Riihitontti), RN:o 531-408-6-17 (Iltarusko) ja RN:o 531-408-1-96 (Vaahteramäki) sekä Ruhaden kylän kiinteistöä RN:o 531-412-2-79 (Vappula).

## **3.2 Suunnittelutilanne**

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

#### *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000. Päätös on saanut lainvoiman 26.11.2001. Maankäyttö- ja rakennuslain 24.2 §:n mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Tavoitteet on jaettu alueidenkäyttöä ja alueiden käytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin. Erityistavoitteista tulevat asemakaavoissa sovellettaviksi ne, joita ei ole kohdennettu koskemaan maakunnan suunnittelua tai maakuntakaavoitusta. Tavoitteet on ryhmitelty sisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Valtioneuvosto on tarkistanut alueidenkäyttötavoitteita (hyväksytty 13.11.2008). Tarkistetut tavoitteet astuivat voimaan 1.3.2009. Tarkistuksessa kiinnitettiin erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja liiken-

nemäärien hillintään, alueidenkäytön energiakysymyksiin, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen ja Helsingin seudun asuntotuotantoon, liikenteeseen ja maankäyttöön.

#### *Maakuntakaava*

Vahvistetussa (30.11.2011 Ympäristöministeriö) Satakunnan maakuntakaavassa (LIITE 2) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A-28, keskusta). Taajamatoimintojen aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestävilä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryksikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m<sup>2</sup> ja muissa kunnissa alle 3000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön rajaukseen (kh-1, Leistikä-Tattara-Villilä-Masia-kulttuurimaisema). Aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuus siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Suunnittelualueella sijaitseva Myllärintie on osoitettu maakuntakaavassa historiallisena tienä. Historiallista tietä koskee seuraava suunnittelumääräys:

Kaikista niistä tien linjaukseen tai muuhun muuttamiseen liittyvistä suunnitelmista tai toimenpiteistä, jotka koskevat asemakaavoittamattomia tien osia, tulee varata museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.

#### *Yleiskaava*

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Nakkilan taajamaosayleiskaava 2010. Turun ja Porin lääninhallitus on vahvistanut osayleiskaavan 31.5.1993. Osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu suurimmaksi osaksi alueelle, joka yleiskaavassa on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Alueen rakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Pietilän maatalouskeskus on osoitettu maatalojen talouskeskusten alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AM/s). Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta. Alueen rakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. (LIITE 3).

#### *Asemakaava*

Suunnittelualueen länsiosalla on voimassa 11.9.1996 vahvistunut Myllärin asemakaava. Kaavamuutos koskee asemakaavassa asuinpienalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Rakennuslain 135 §:n nojalla määrätään, ettei alueella olevaa kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta tai rakennelmaa saa purkaa. Tällaisessa rakennuksessa tai rakennelmassa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen tai rakennelman kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa sijoituksen mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Lisäksi kaavamuutos koskee maa- ja metsätalousaluetta (M).

Korttelissa 144 on voimassa 13.2.2006 vahvistunut Myllärin asemakaava. Korttelin 144 tontit 1 ja 2 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO/s-1). Kaavamääräysten mukaan rakennuksissa



tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että niiden rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korttelialueen täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Uudisrakennusten koon ja muodon sekä julkisivumateriaalien, värityksen ja julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. Kaavamuutoksen korttelin 144 tonteille 5 ja 6 on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO-1). Korttelialueen rakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Uudisrakennusten koon ja muodon sekä julkisivumateriaalien, värityksen ja julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. (LIITE 9).

#### *Pohjakartta*

Asemakaavan pohjakarttana on Nakkilan keskustan alueen kaavoituksen pohjakartta 1:2000. Pohjakartan on tarkastanut ja hyväksynyt Porin kaupungin apulaiskaupungingeodeetti Kalervo Salonen 28.9.2005 (LIITE 6).

#### *Rakennusjärjestys*

Nakkilan kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 13.6.2011 § 26 ja se on tullut voimaan 1.8.2011.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Maanomistajan tavoitteena on ollut Myllärintien varren maa- ja metsätalousalueen osoittaminen pientalojen rakennuspaikoiksi.

Vuoden 2009 keväällä Mirjaminkujan päässä, korttelin 144 tontin 6 osalta tuli esille, että tonttia rasittaa vuodelta 1920 oleva voimajohtorasite. Nakkilan kunnanhallitus päätti 29.6.2009 (khal § 301) ohjeellisesta tonttijaon muutoksesta siten, että tontti 5 ja 6 yhdistetään ja voimajohtorasitteen kohta varataan puistoalueeksi. Asemakaavan muutos päätettiin laatia yksityisen maanomistajan kaavamuutoksen yhteydessä. Kaavaprosessin aikana rajausta on laajennettu koskemaan koko korttelia 143 sekä korttelin 144 tontteja 1 ja 2.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Nakkilan kunnanhallitus on hyväksynyt kaavoitus sopimuksen alueen maanomistajan kanssa 21.4.2008 (khal § 161). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (11.9.2008) on hyväksytty 29.9.2008 kunnanhallituksessa (khal § 351). Samalla on päätetty asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville ja kuuluttaa asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat

- 1) Alueen maanomistajat ja naapurit
- 2) Henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- 3) Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
  - Nakkilan kunta, ao. hallintokunnat
  - Varsinais-Suomen ELY-keskus
  - Satakuntaliitto
  - Satakunnan Museo
  - Museovirasto
  - Fortum Oy

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille 9.10.2008. Vireilletulosta ilmoitettiin julkisella kuulutuksella, kunnan ilmoitustaululla, internet-sivuilla sekä kunnan virallisissa ilmoituslehdissä.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutokseen laadinnan valmisteluun ovat osallistuneet kunnanjohtaja, kunnansihteeri, tekninen johtaja, rakennustarkastaja sekä ympäristösihteeri.

Valmisteluvaiheessa on oltu yhteydessä Fortumin edustajiin johtoalueiden mitoituksiin liittyvissä asioissa.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja luonnoksen julkisesta nähtäville asettamisesta ilmoitettiin osallisille kuulutuksella ja kirjeitse. Kuulutukset julkaistaan kunnan ilmoitustaululla, virallisessa ilmoituslehdessä (Sydän Satakunta) ja kunnan internet-sivuilla.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

##### *Aloitustavaihe*

Aloitustavaiheessa on oltu yhteydessä Satakunnan Museoon rakennusperintöön ja kulttuurimaisemaan liittyvissä asioissa.

##### *Valmisteluvaihe*

##### *Ehdotustavaihe*

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Satakunnan maakuntakaavassa alueelle on osoitettu taajamatoimintojen aluetta. Merkinnällä on osoitettu asumiseen ja muille taajamatoiminnoille kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamis-alueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu alueelle, joka on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s) sekä maatilojen talouskeskusten alueelle, jolla ympäristö säilytetään (AM/s). Asemakaavan muutos on lähtökohta-aineiston tavoitteiden mukainen.

# 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos sijoittuu Myllärintien kummallekin puolelle. Myllärintien lännenpuoleisella suunnittelualueella muodostetaan kaksi uutta rakennuspaikkaa korttelin 143 eteläpuolelle. Samalla korttelin merkinnät ja määräykset ajanmukaistetaan erityisesti rakennussuojeluun kannalta. Uudet erillispientalojen korttelialueen (AO-1) rakennuspaikat ovat kooltaan suurempia kuin muut lähialueen uudet tontit. Tavoitteena on muodostaa uutta korkeatasoista kulttuuriympäristöä, joka sopii väljyydeltään vanhojen maatilojen läheisyyteen. Kerroskorkeus uusilla tonteilla on I u 2/3, joka on sama kuin vanhoilla pihapiireillä. Rakennusoikeus on osoitettu uusille tonteille lukusarjalla, jossa asuntokerrosalaksi on merkitty 260 krs-m<sup>2</sup>, maanpäälisen autosuoja- ja talousterian kerrosalaksi 50 krs-m<sup>2</sup> ja erillisen saunarakennuksen kerrosalaksi on merkitty 25 krs-m<sup>2</sup>.

Korttelin 143 asuinpientalojen korttelialueella (AP/s-1) käyttötarkoituksmerkintään lisätään rakennusinventoinnin perusteella määräyksiä ympäristön säilyttämisestä, muutos- ja korjaustoimenpiteistä ja täydennysrakentamisesta. Tontilla 2 Nissilän vanha päärakennus merkitään rakennusinventoinnin perusteella suojeltavaksi rakennukseksi. Asuinpientalojen korttelialueella, tonteilla 1 ja 2, kerroskorkeus ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan.

Myllärintien katualueen lännenpuoleista rajaa tarkistetaan, jotta vesi- ja viemäriinjat sijoittuvat katualueelle.

Korttelin 144 Mirjaminkujan päässä olevat tontit 5 ja 6 yhdistetään tontiksi 5 ja Porintien puoleinen reuna osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Lähivirkistysalueelle osoitetaan puretun johtolinjan rasitteen sijainti ja linjan edellyttämä johtokatuvaraus. Korttelin 144 pohjoisosassa sijaitseva tontti 1 muutetaan lähivirkistysalueeksi sähkölinjan vaara-alueen vuoksi. Tontilla 2 tehdään sähkölinjan vaara-alueen vaatimat muutokset rakennusaloihin. Navetta osoitetaan myös suojeltavaksi rakennukseksi.

### 5.1.1 Mitoitus

Korttelin 143 asuinpientalojen korttelialueella (AP/s-1) tonteilla 1 ja 2 rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusvalla  $e=0.15$ . Tontin 1 pinta-ala on 6010 m<sup>2</sup>, jonka mukaan rakennusoikeus tontilla on 901 krs-m<sup>2</sup> ja tontin 2 pinta-ala on 9201 m<sup>2</sup>, jonka mukaan rakennusoikeus tontilla on noin 1380 krs-m<sup>2</sup>.

Korttelin 143 erillispientalojen korttelialueelle (AO-1) sijoittuu uusia tontteja 2 kpl. Tonttien pinta-alat ovat 3169 m<sup>2</sup> ja 3227m<sup>2</sup>. Tonttien rakennusoikeus on 335 krs-m<sup>2</sup>, jonka mukaan laskettu tehokkuusluku on noin  $e=0.10$ .

Korttelin 144 tontin 5 pinta-ala on noin 2023 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 355 krs-m<sup>2</sup>.

Mitoitusta koskeva kaavoituksen seurantalomake liitteenä (LITE 7).

Kaava-alueen pinta-ala yht.	3,75 ha
AP/s-1	1,52 ha
AO/S-1	0,90 ha
AO-1	0,85 ha
VL	0,20 ha
Katualue	0,11 ha

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteena on ollut muodostaa alueesta viihtyisä ja tasapainoinen kokonaisuus ja ohjata alueelle miljööseen soveltuvaa väljää rakentamista. Päärakennukset sijoittuvat Myllärintien varteen muodostaen tiiviin kylämäisen raitin.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### **AP/s-1 Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.**

Rakennuksissa ja ympäristössä tehtävien muutos- tai korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korttelialueen täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Uudisrakennusten koon ja muodon sekä julkisivumateriaalien, värityksen ja julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. Korttelialueen korjaus- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

#### **AO-1 Erillispientalojen korttelialue.**

Korttelialueen rakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Uudisrakennusten koon ja muodon sekä julkisivumateriaalien, värityksen ja julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen.

#### **AO/s-1 Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.**

Rakennuksissa tehtävien muutos- tai korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että niiden rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korttelialueen täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Uudisrakennusten koon ja muodon sekä julkisivumateriaalien, värityksen ja julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. Korttelialueen korjaus- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

### 5.3.2 Muut alueet

#### **VL Lähivirkistysalue.**

#### **VL-1 Lähivirkistysalue, niitty.**

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen toteutuessa uusien erillispientalojen korttelialueet ja niiden väestö täydentävät Myllärinkylän asuinalueita. Asemakaavan muutoksen toteutuessa alueen väestön rakenteessa ja kehityksessä ei tapahdu merkittäviä muutoksia. Alueen väestömäärä kasvaa alle 10 henkilöllä.

Myllärintien varren uusien tonttien rakentuessa alueen yleisilme tiivistyy ja täydentyy. Alueen täydennysrakentamisessa tulee huolehtia, että uudisrakentaminen soveltuu arkkitehtuuriltaan, mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään ympäröivään kulttuurimaisemaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin.

Kaavamuutoksella on vähäisiä vaikutuksia liikenteeseen sillä kaavamuutos mahdollistaa ainoastaan kahden uuden rakennuspaikan muodostumisen ja toisaalta Mirjaminkujan päästä ja korttelin 144 pohjoisosasta poistuu yhdet rakennuspaikat.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Myllärin asemakaavan muutoksen toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueiden länsipuolella sijaitseva rautatie saattaa aiheuttaa ajoittaista melua ja tärinää. Uusien pientalotonttien länsipuolella oleva puusto ja korkeampi maaston muoto suojaavat tontteja jonkin verran.

Etäisyydet voimalinjoihin ovat suositusten mukaisia. Asemakaavan muutosalueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

## **5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Kaavamerkinnät- ja määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä sekä kohdassa 5.3, Aluevaraukset.

# **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

## **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaava toteutuu yksityisten maanomistajien oman aikataulun mukaan. Mirjaminkujan päässä asemakaavan muutostyössä on ollut kyseessä toteutuneen tilanteen merkitsemisestä kaavaan.

Ulvilassa 2.5.2012  
Susanna Roslöf  
kaavoitusarkkitehti