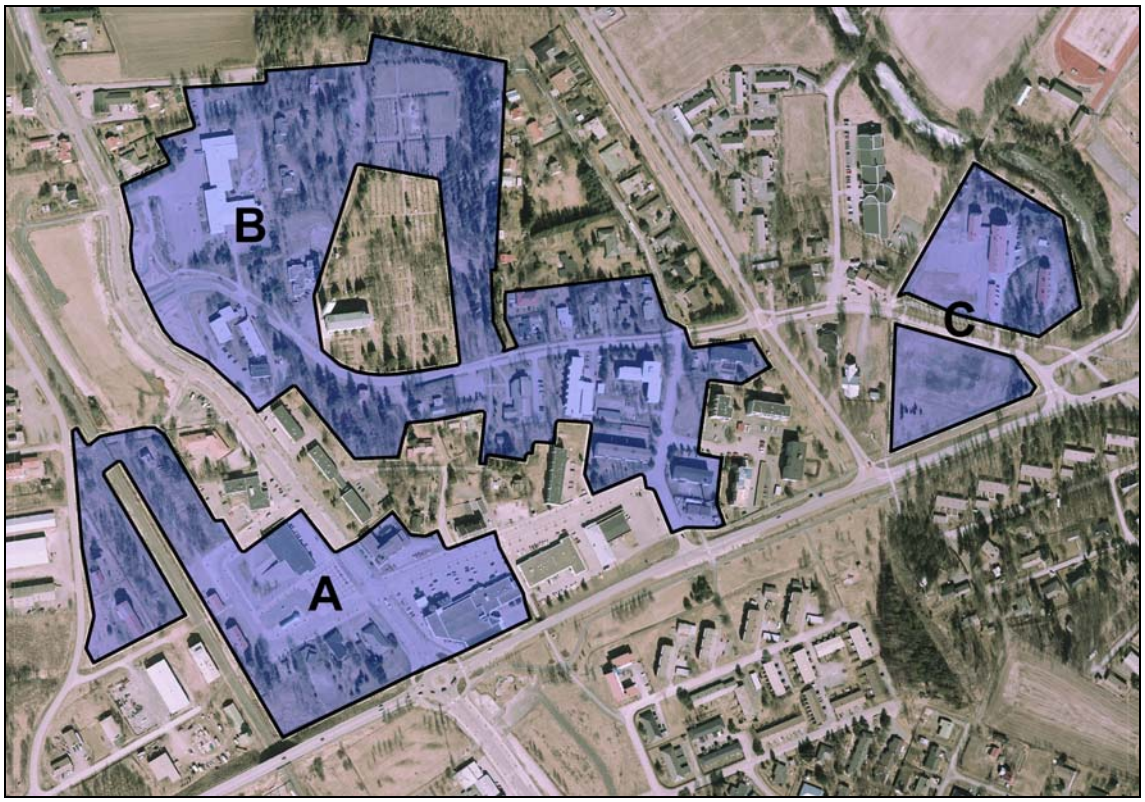
M A A J A V E S I

NAKKILA

KESKUSTAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

20.9.2005

KAAVASELOSTUS



Vireilletulo:	25.10.2004
Kaavaluonnos:	30.5.2005
Kaavaehdotus:	20.9.2005
Kunnanhallitus:	
Kunnanvaltuusto:	

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

TÄMÄ KAAVASELOSTUS KOSKEE 20.9.2005 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVALUONNOSKARTTAA.

1.1 Tunnistetiedot

NAKKILA

Asemakaava: Keskustan alueen asemakaavan muutos

Kaavatunnus:

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 2, 83, 84, 89a, 91, 106, 107 ja 404, osia kortteleista 4, 16, 19, 20, 86, 87 ja 92, sekä niihin liittyviä virkistys-, katu-, liikenne- ja erityisalueita.

Muodostuu: Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 2, 83, 84, 89a, 91, 106, 107 ja 404, sekä osat kortteleista 4, 16, 19, 20, 86, 87 ja 92, sekä niihin liittyviä virkistys-, katu-, liikenne- ja erityisalueita.

Laatija: Maa ja Vesi Oy, Tampereen toimisto, Hämeenkatu 23 A, 33200 Tampere. Kaavan laatija projektipäällikkö, arkkitehti SAFA Jarmo Lukka ja suunnittelija RA, arkkit.yo Pasi Vierimaa.

Nakkilan kunnan toimesta työtä ovat ohjanneet kunnanjohtaja Kalevi Viren, kunnansihteeri Matti Sjögren, aluearkkitehti Susanna Roslöf, rakennustarkastaja Seppo Saarimaa sekä tekninen johtaja Harri Kukkula.

Tampereella 20.9.2005

Jarmo Lukka
projektipäällikkö

Pasi Vierimaa
RA, arkkit.yo

Maa ja Vesi Oy
Tampereen aluetoimisto

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue muodostuu useista Nakkilan kunnan keskustan kortteleista, mukaan lukien mm. torin ja aseman ympäristö, radan varsi, osa Porintien varren liikekortteleista sekä Kirkkokatu siihen rajautuvine alueineen. Idempänä suunnittelualueeseen kuuluu ns. Kolmiokentän alue sekä koulun ja kesäteatterin alue. Kaavamuutosalue koostuu neljästä erillisestä osa-alueesta, jotka on merkitty kirjaimin A – C (kaksi itäisintä aluetta muodostaa yhdessä alueen C). Kaavamuutosalueen sijainti ja rajaus on merkitty kansilehden kuvaan.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

KESKUSTAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutoksen tarkoituksena on:

- tutkia mahdollisuutta osoittaa kortteliin 106 lisäasuinrakentamista ja/tai julkista rakentamista (kirjasto)
- tutkia kirjaston sijoittamismahdollisuutta myös muille vaihtoehtoisille paikoille (kunnantalon länsipuolelle ja Porintien varteen nykyisen Kelan taloon)
- osoittaa korttelissa 87 sijaitsevalle vanhusten palvelutalolle laajennusalue
- huomioida Kirkkokadulle laaditun yleissuunnitelman toteuttaminen tarpeellisin katualuevarauksin
- tarkastella rakennusoikeuksia kortteleissa 91, 106, 107 sekä mahdollisesti muissa torin seudun kortteleissa
- tehdä teknisluonteisia muutoksia, kuten esim. korttelinosien välisen rajan siirtäminen kiinteistörajaa vastaavaksi korttelissa 107
- tarkistaa aluevarauksien mitoituksia kahdessa kohdassa, joissa kevyenliikenteenväylät alittavat rautatien
- tarkastaa tiealueen rajauksia Porintien osalta suhteessa siihen rajautuviin kortteli- ym. alueisiin
- tarkistaa rakennusalan rajoja suhteessa Porintiehen ja rakennusoikeuden määrä korttelissa 89a, sekä
- tarkastella mahdollisuutta poistaa toistaiseksi rakentamaton Puutarhatie asemakaavasta
- tarkistaa asemakaavaa korttelissa 84 kehitysvammaisten palvelutalon ja –asuntojen rakentamisen mahdollistamiseksi
- tarkistaa asemakaavaa korttelissa 83 osoittamalla koulun läheisyydessä sijaitsevat asuinkerrostalo ja kesäteatteri omiksi korttelialueiksi

Kaava-alue:	n. 22,0	hehtaaria
Korttelialuetta:	n. 14,2	hehtaaria
Rakennusoikeutta:	n. 55900	k-m²

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2	Suunnittelutilanne	9
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	13
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3	Aluevaraukset	19
5.4	Kaavan vaikutukset	25
5.5	Ympäristön häiriötekijät	27
5.6	Kaavamerkinnät ja –määräykset	28
5.7	Nimistö	30
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	30

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. asemakaavan seurantalomake
2. ote Satakunnan seutukaava 5:stä
3. ote Nakkilan taajamaosayleiskaava 2010:stä
4. ote ajantasakaavasta (poistuva asemakaava)
5. osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 1.9.2004
6. vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kirkkokadun sekä Nakkilan kunnanviraston tontin yleissuunnitelmat, SCC Viatek (nyk. Ramboll Finland), 31.1./20.4.2004
- Kirkkopolun alikäytäväsuunnitelmat, Geoinsinöörit Oy (nyk. Ramboll Finland), 26.8.1997
- Nakkilan keskustan kehittäminen, yleissuunnitelma 1999, Maa ja Vesi Oy
- Nakkilan kunnan kirjastohanketyöryhmän raportti, 24.3.2004
- Lohkomis- ja yleistietoimituskartat, Maanmittauslaitos
- Nakkilan palvelutalon laajennussuunnitelmaluonnokset, arkkitehtitoimisto Jukka Koivula, 12.5.2005
- Kehitysvammaisten asuinrakennusten alustavat suunnitelmaluonnokset, Arkkitehti Oy Asmala, 22.12.2004
- Rakennettu kulttuuriympäristö, Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisu 16, 1993
- Satakunnan rakennusperinne, Satakunnan Seutukaavaliitto, Sarja A: 177, 1990
- Nakkilan rakennuskulttuuria, Känsälä Risto, 1995
- Rakennettavuusselvitys, Geoline Oy, 20.1.2005 (Kolmiokentän alue, ym.)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Nakkilan kunnanhallitus päätti 8.3.2004 pyytää tarjoukset kaavamuutoksen laatimisesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 1.9.2004.

Kunnanhallitus päätti 25.10.2004 hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja että asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan ilmoitustaululla ja virallisissa lehdissä. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin internet-sivuilla ja se on ollut nähtävillä 28.10.-25.11.2004. Nähtävillä oloaikana jätettiin kaksi mielipidettä kaavoitushankkeeseen liittyen.

1.12.2004 järjestettiin valmisteluvaiheen keskustelupäivä Nakkilan kunnantalolla. Kaavamuutoksen lähtökohtia käytiin läpi lähinnä alueella toimivien yritysten edustajien ja kiinteistönomistajien kanssa.

Kaavaluonnos on laadittu 30.5.2005 ja se on pidetty julkisesti nähtävillä 16.6.-15.7.2005. Luonnoksesta jätettiin kolme mielipidettä tai lausuntoa. 19.8.2005 järjestettiin neuvottelu, jossa kaavaluonnoksesta keskusteltiin vuorollaan Satakunnan Museon, Nakkilan seurakunnan sekä rautatieasemarakennuksen omistajan kanssa. Kirjallisen palautteen ja neuvottelun pohjalta on laadittu vastineet 7.9.2005. Vastineissa on esitetty, että kaavamuutosaluetta pienennetään jättämällä Kukantie, kortteli 17 sekä osa korttelista 16 pois suunnittelualueesta.

Kaavaehdotus on laadittu 20.9.2005. Nakkilan kunnanhallitus käsittelee vastineet sekä kaavaehdotuksen.

2.2 Asemakaava

Tärkeimpiä kaavamuutoksessa ratkaistavia asioita ovat kirjaston sijoituspaikan osoittaminen, Kirkkokadun yleissuunnitelman huomioiminen katualuemitoituksessa sekä laajennusalueen ja lisärakennusoikeuden osoittaminen vanhusten palvelutalolle. Kaavamuutoksella on myös muutettu ns. Kolmiokentän aluetta, sekä erotettu Kirkonseudun koulun vieressä sijaitseva asuinkerrostalo omaksi korttelialueekseen. Lisäksi on tarkasteltu mm. rakennusoikeuksia keskustan alueen eri kortteleissa. Muut tarkasteltavat asiat ovat lähinnä teknisluonteisia. Kaavan tavoitteet on kirjattu tarkemmin kohtiin 4.1 ja 4.4.

Asemakaavamuutos on laadittu Nakkilan keskustan uudelle pohjakartalle. Kaavamuutosalueen osalta tarkastaja on hyväksynyt pohjakartan. Lopullinen hyväksymismerkintä tehdään syyskuun aikana.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamista seuraa Nakkilan kunta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu osasta Nakkilan kunnan ydinkeskustan kortteleita ja muista alueista. Lähes koko alue on rakennettua ympäristöä. Alueella sijaitsee mm. julkisia ja yksityisiä palveluita, asutusta, kaksi koulua sekä hautausmaa-alue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Nakkilan keskusta liittyy osaltaan Leistilän – Tattaran - Villilän – Masian kulttuurimaisemaan (Rakennettu kulttuuriympäristö; Museovirasto). Kulttuurimaiseman arvoiksi on määritelty Nakkilalle tunnusomaiset laajat viljelysmaat, jotka levittäytyvät pääasiassa valtatien länsipuolelle. Oman arvonsa maisemaan tuo Nakkilan kirkko, joka näkyy mäen laelta kauas ympäristöön. Varsinaisella suunnittelualueella ympäröivän maiseman merkitys jää kuitenkin suhteellisen vähäiseksi.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueen korkeustasot vaihtelevat n. välillä 19 … 32 m mpy (merenpinnan yläpuolella). Korkeimmat maastonkohdat sijaitsevat Nakkilan kirkon seutuvilla.

Suunnittelualueen rakennetuilla osilla maaperä on rakennettavuudeltaan vähintäänkin kohtalainen. Kolmiokentän alueella (osa-alue C) on tehty rakennettavuusselvitys, jonka mukaan aluetta ei suositella rakennuskäyttöön. Rakentaminen on kuitenkin mahdollista tietyin edellytyksin.

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä, joten kasvillisuuden ja eläimistön ei voitane olettaa olevan merkittävää. Alueella ei ole erityisiä luontotyyppejä, luonnonmuistomerkkejä eikä maiseman tai luonnon historiallisia ominaispiirteitä.

Vesistöt ja vesitalous

Keskusta-alue on tehokkaammin rakennettua, ja myös pintamateriaalit ovat useammin vettä läpäisemättömiä, jolloin suurin osa sadevedestä ohjautuu sadevesiviemäreihin, osa haihtuu. Maahan imeytyminen on tehokkainta virkistysalueilla, omakotitaloalueilla sekä hautausmaa-alueella, joilla maanpinta on pääasiassa vettä läpäisevää.

Suunnittelualueella ei ole pohjavesiä eikä vesialueita.

Maa- ja metsätalous

Kaavamuutosalueella ei ole maa- ja metsätaloutta.

Luonnonsuojelu

Kaavamuutosalueella tai sen lähiympäristössä ei ole luonnonsuojelualueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Nakkilan keskusta-alue on yhdyskuntarakenteeltaan suhteellisen tiivistä. Väljempää rakennetta esiintyy kirkon ja hautausmaan sekä omakotitaloalueen ympäristössä.

Taajamakuva

Osa-alue A. Viime vuosina keskusta-aluetta on kehitetty ja rakennettu uusia rakennuksia, joiden myötä taajamakuva on tiivistynyt. Osa-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on kuitenkin myös matalia kaupallisten palveluiden rakennuksia, jotka tilaa vievine pysäköintialueineen muodostavat epäyhtenäistä ja jäsentymätöntä ympäristöä. Keskusta-alueelle on laadittu Nakkilan keskustan kehittämisen yleissuunnitelma, jossa on otettu kantaa myös kauppojen ympäristöön, joten alueen ilmeen kohentuminen myös siltä pohjalta on mahdollista.

Osa-alue B. Osa-alue muodostuu Kirkkokadusta ja siihen rajautuvista alueista. Kirkkokatu on suhteellisen viihtyisä tonttikatumainen katu, jonka varrella on tyypillistä omakotitaloaluetta, Nakkilan edustava kirkko hautausmaineen, seurakuntatalo sekä muita palveluita (koulu, kirkkoherranvirasto, palvelutalo). Kirkon kohdalla katu nousee koko suunnittelualueen korkeimmalle kohdalle.

Osa-alue C. Osa-alue on taajamakuvaltaan hyvin väljää. Ns. kolmiokentän alue on lähinnä virkistyskäytössä toimiva rakentamaton alue. Koulu ja samassa pihassa oleva asuinkerrostalo sijaitsevat etäällä Kirkkokadusta, väliin jää koulupiha. Koulun takana puron varressa sijaitsee Nakkilan kesäteatteri. Osa-alue rajautuu yleiseen tiehen (Siltatie) sekä sen ja Kirkkokadun leveähköön risteysalueeseen.

Asuminen

Suunnittelualueella on jonkin verran kerrostaloasumista. Osa-alueella B tai sen läheisyydessä sijaitsee alun toistakymmentä pientaloa.

Palvelut

Koska kaavamuutosalue on osa Nakkilan keskustaa, on palvelutarjonta monipuolista. Kaavamuutosalueella on julkisia palveluita, (mm. kunnantalo, kaksi koulua, seurakuntakeskus) sekä yksityisiä palveluita (mm. kaupat, erikoistavarakaupat, vanhusten palvelutalo asuntoineen ja kesäteatteri).

Kaavamuutosalueeseen rajoittuen tai välittömässä läheisyydessä sijaitsee lisäksi mm. kirjasto, kirkko, päiväkoti sekä kaupallisia palveluita.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Pääasiassa työpaikkoja tarjoavat em. palvelut.

Virkistys

Kaavamuutosalueella ei ole juurikaan virkistyspalveluita (urheilualueet ja –kentät, leikkikentät, jne.). Osa-alueeseen C kuuluva Kolmiokentän alue toimii jossain määrin peli- yms. alueena.

Osa-alue C:n koillispuolella, Aro-ojan takana muutaman sadan metrin päässä koululta sijaitsevat urheilukenttä ja liikuntakeskus.

Liikenne

Osa-alue A sekä osittain B rajautuvat itä-länsi –suuntaiseen yleiseen tiehen (Siltatie). Tätä vasten suunnittelualueen läpi kulkee toinen yleinen tie Porintie. Porintie toimii tärkeänä keskustan sisäisenä väylänä, jonka varrella on myös palveluita. Osa-alueen B läpi kulkee Kirkkokatu, joka liittyy lännessä Porintiehen ja idässä Siltatiehen. Osa-alueiden B ja C välissä kulkee pohjois-etelä –suuntainen Arontie, joka myös välittää liikennettä keskustan pohjoispuolisille asuinalueille. Lisäksi A- ja B-alueet yhdistää palveluiden kannalta tärkeä Kauppatie. Torin ja entisen rautatieaseman alueen Porintiehen liittävät Torikatu, Asemakatu ja Ratamestarinkatu.

Useilla kaavamuutosalueen teillä ja kaduilla on olemassa molemminpuoliset, erilliset kevyenliikenteenväylät tai jalkakäytävät. Kirkkokadulla tilanne vaihtelee nykytilanteessa, mutta laaditun Kirkkokadun yleissuunnitelman perusteella sen molemmin puolin tullaan todennäköisesti rakentamaan kevyenliikenteenväylät.

Yleiset pysäköintialueet sijaitsevat torin vieressä ja Porintien varressa kunnantalon ja koulun läheisyydessä. Muuten pysäköinti tapahtuu tonteilla. Isompia korttelialueisiin kuuluvia pysäköintialueita on Kauppatien varren liikkeiden pihoissa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Nakkilan taajamaosayleiskaava 2010:n mukaan kaavamuutosalueella sijaitseva entinen rautatieasemarakennus on luokiteltu rakennushistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi ja kirkon lähellä sijaitseva meijerimuseo historialliseksi arvokkaaksi rakennukseksi. Lisäksi *Nakkilan rakennuskulttuuria* –teoksessa on mainittu v. 1937 rakennettu vanha kunnantalo (kunnanlääkärintalo), seurakunnan omistama, luultavasti 1800-luvun lopulla rakennettu Pikku-Pappila, ratamestarin ja asemamiehen asuinrakennus sekä Nakkilan mylly (1919 / 1950).

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueelle on rakennettu kunnallistekniikka. Alueella ei sijaitse merkittäviä jätehuollon tai muita yhdyskuntateknisen huollon alueita, eikä mastoja tai voimaloita.

Erityistoiminnat

Kaavamuutosalueen kautta kulkee kolme ilmajohdoin toteutettua sähkölinjaa. Alueella ei sijaitse puolustusvoimien alueita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Osa-alueen A läpi kulkee Pori – Kokemäki (Tampere) –rautatie. Muita merkittäviä häiriö- tai suojelualueita ei kaavamuutosalueella ole.

Sosiaalinen ympäristö

Koska kaavamuutosalue koostuu useista keskustan kortteleista suhteellisen laajalla alueella, sisältyy alueeseen sekä kerrostalo- että pientaloasumista. Myös palvelutarjonta on laajaa, ja kaavamuutosalueelta tai sen välittömästä läheisyydestä löytyy mm. kouluja, päiväkoti ja vanhusten palvelutalo.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisten, kunnan ja seurakunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Seutukaava

Nakkilan kunnan alueella on voimassa Satakunnan seutukaava 5, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 11.1.1999. Seutukaavassa lähes koko kaavoitettava alue on osoitettu *taajamatoimintojen alueeksi* (A). Merkinnällä osoitetaan rakentamisalueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle, sekä pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Osa-alueesta A on pieni osa rautatien länsipuolella osoitettu *teollisuustoimintojen alueeksi* (T). Merkinnällä osoitetaan alueita teollisuuskäyttöön niihin kuuluvine liikennealueineen, suojavyöhykkeineen ja yhdyskuntateknisen huollon alueineen sekä muine alueen pääasiallisia toimintoja palvelevine tiloineen, mm. varastot ja toimistot.

Osa-alueella B sijaitsee Meijerimuseo, joka on osoitettu kulttuurihistoriallisin perustein suojelukohteeksi merkinnällä kh-487. Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat lisäksi seuraavat suojelukohteet: Nakkilan kirkko (kh-216), kotiseutumuseo (kh-218) sekä seurojentalo Karhula (kh-489). Alueen pohjoispuolella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas alue, vanhat liikerakennukset (kh-490).

Osa-alueen A läpi kulkee rautatie. Osa-alueiden B ja C välissä kulkee sähkölinja.

Ote Satakunnan seutukaava 5:stä on liitteenä 2.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Nakkilan taajamaosayleiskaava 2010, joka on vahvistettu Turun ja Porin lääninhallituksessa 31.5.1993. Siinä suunnittelualueelle on osoitettu toimintoja seuraavasti:

Osa-alue A. *Keskustatoimintojen alue* (C), *yksityisten palvelujen ja hallinnon alue* (PK), sekä *rautatieliikenteen alue* (LR). Rautatieasemarakennus on osoitettu rakennushistoriallisin perustein suojelukohteeksi (5).

Osa-alue B. *Julkisten palvelujen ja hallinnon alue* (PY), *keskustatoimintojen alue* (C), *kerrostalovaltainen asuntoalue* (AK), *pientalovaltainen asuntoalue* (AP), *hautausmaa-alue* (EH) sekä hieman *virkistysaluetta* (V). Meijerimuseo on osoitettu historiallisin perustein suojelukohteeksi (2). Osa-alueen sisään kaavamuutosalueeseen kuitenkaan kuulumatta jää suojelukohde Nakkilan kirkko.

Osa-alue C. *Julkisten palvelujen ja hallinnon alue* (PY). Osa-alueen länsipuolelle jää suojelukohde työväentalo (6).

Ote Nakkilan taajamaosayleiskaavasta on liitteenä 3.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa useita eri aikaan hyväksyttyjä asemakaavoja. Koko alue on asemakaavoitettu.

Osa-alue A. Ydinkeskustassa on voimassa Keskustan asemakaavan muutos, joka on vahvistunut 5.3.2001. Toimintoja on osoitettu keskustatyyppisesti painottuen, eli liike- toimisto- ja toimitilarakennuksille, sekä jonkin verran asumiselle ja teollisuudelle sekä hieman pysäköinnille. Radan varressa sijaitseva ratamestarin talo sekä vanha kunnantalo on osoitettu suojeltaviksi (sr-1). Suojelumääräyksiä on osoitettu myös asemarakennuksen korttelialueelle.

Osa-alue B. Alueella on voimassa Keskustan asemakaavan muutos (vahv. 2001) sekä Keskustan rakennuskaavan muutokset (vahv. 1999, 1990 ja 1981). Toimintoja on osoitettu yleisille ja kirkollisille rakennuksille, hautausmaalle, asumiselle (kerrostalot ja erillispientalot), sekä jonkin verran virkistykselle ja pysäköinnille.

Osa-alue C. Alueella on voimassaoleva asemakaava, jossa toimintoja on osoitettu yleisille rakennuksille ja virkistykselle.

Ote ajantasakaavasta on liitteenä 4.

Asemakaavaluonnokset

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaluonnoksia.

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Nakkilan kunnan rakennusjärjestys.

Kiinteistörekisteri

Alue kuuluu kiinteistörekisterijärjestelmän piiriin.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on Nakkilan keskustan alueen uusi kaavoituksen pohjakartta 1:2000. Kaavamuutosalueen osalta tarkastaja on hyväksynyt pohjakartan. Lopullinen hyväksymismerkintä tehdään syyskuun aikana. Mikäli pohjakarttaan tulee tarkistuksia, ne huomioidaan asemakaavassa nähtävillä pidon jälkeen ja kaavaprosessia muutetaan tarvittaessa.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Suojelupäätökset

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa suojelupäätöksiä. Osa-alue B:n sisään, kaava-alueeseen kuitenkaan kuulumatta jää Nakkilan kirkko, jonka Kirkkohallitus päätti 25.2.2003 määrätä suojeltavaksi kirkkolain 14 luvun 5 §:n 1 momentin nojalla. Hautausmaa-alue kuuluu kaavamuutosalueeseen.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

-

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, mm. inventoinnit

Nakkilan kunnan asettama kirjastohanketyöryhmä on laatinut 24.3.2004 raportin kirjaston kahdesta sijoitusvaihtoehdosta. Alueelle ei ole tehty luonto-, maisema-, melu- ym. selvityksiä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Keskustan alueella on tullut esille useita toisistaan riippumattomia toimenpiteitä, jotka vaativat asemakaavan tarkistamista. Tärkeimpiä ratkaistavia asioita ovat kirjaston sijoitusvaihtoehtojen tarkastelu, Kirkkokadun yleissuunnitelman huomioiminen katualuemitoituksessa, rautatien alittavien kevyenliikenteen tunneleiden tilavarausten tarkistaminen, sekä joidenkin rakennusoikeuksien, rakennusalojen ja kiinteistörajojen tarkistaminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutokseen on ryhdytty kunnan omasta aloitteesta. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 8.3.2004 pyytää tarjoukset keskustan asemakaavamuutoksen laatimisesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen kiinteistönomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin nyt tehtävät kaavat saattavat huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat:

1. Kaavoitettavan alueen maanomistajat ja asukkaat

2. Julkishallinnon ja yrityselämän osalliset

- Nakkilan kunnan hallintokunnat
- Satakuntaliitto
- Lounais-Suomen ympäristökeskus
- Tiehallinto, Turun tiepiiri
- Museovirasto
- Satakunnan museo
- Nakkilan seurakunta (myös maanomistaja)
- Ratahallintokeskus
- Nakkilan Yrittäjät ry, sekä muut alueen yrittäjät
- Lammaisten Energia Oy
- Nakkilan Lämpö Oy
- Lännen Puhelin Oy

3. Yhteisölliset osalliset

- Nakkilan Palvelutaloyhdistys ry
- Kiinteistö Oy Vuokra-asunnot
- Harrastajateatteri Nakkilan Napakat ry

4. Muut osalliset

- lähialueiden maanomistajat ja asukkaat
- muut kuntalaiset

4.3.2 Vireilletulo

Kunnanhallitus käsitteli ja hyväksyi 25.10.2004 osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka on päivätty 1.9.2004. Samalla kunnanhallitus päätti ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta. Vireilletulosta on kuulutettu ilmoitustaululla ja virallisissa lehdissä (MRL 63 §, MRA 30 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on myös julkaistu kunnan internet-sivuilla (www.nakkila.fi), ja se on ollut nähtävillä 28.10.-25.11.2004.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana jätettiin kaksi mielipidettä kaavoitushankkeeseen liittyen. 1.12.2004 järjestettiin valmisteluvaiheen keskustelupäivä Nakkilan kunnantalolla. Päivä jaettiin noin puolen tunnin keskusteluaikoihin siten, että läsnä olivat Nakkilan kunnan, kaavan laativan konsultin sekä vuorollaan tärkeimpien osallisten edustajat. Tässä vaiheessa kaavamuutoksen lähtökohtia käytiin läpi lähinnä alueella toimivien yritysten edustajien ja kiinteistönomistajien kanssa.

Kaavaluonnos on laadittu 30.5.2005, ja se on ollut julkisesti nähtävillä 16.6.-15.7.2005. Luonnoksen eri ratkaisuja on käyty läpi kunnan edustajien ja kaavan laativan konsultin kesken. Luonnoksesta jätettiin kolme mielipidettä tai lausuntoa. 19.8.2005 järjestettiin neuvottelu, jossa kaavaluonnoksesta keskusteltiin vuorollaan Satakunnan Museon, Nakkilan seurakunnan, rautatieasemarakennuksen omistajan sekä palvelutalo Keinustoolin ja KOY Nakkilan vuokra-asuntojen edustajien kanssa. Kirjallisen palautteen ja neuvottelun pohjalta on laadittu vastineet 7.9.2005. Vastineissa on esitetty, että Kukantie, kortteli 17 sekä korttelin 16 tontit 6-11 jätetään pois kaavamuutosalueesta.

Kaavaehdotus on laadittu 20.9.2005. Nakkilan kunnanhallitus käsittelee vastineet sekä kaavaehdotuksen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoitteena on:

- Osoittaa kortteliin 106 lisärakentamista asumiselle ja/tai julkiselle rakennukselle (kirjasto). Vaihtoehtoisesti tutkitaan kirjaston sijoittamista Porintien varteen nyk. Kelan taloon sekä kunnantalon tontille Porintien ja Kirkkokadun risteykseen.
- Osoittaa korttelissa 87 sijaitsevalle vanhusten palvelutalolle laajennusaluetta ja huomioida se rakennusoikeudessa. Samalla tarkistetaan viereisen asuinkerrostalon rakennusoikeus.
- Huomioida Kirkkokadulle laaditun yleissuunnitelman toteuttaminen tarpeellisin katualuevarauksin.
- Tarkastella rakennusoikeuksia kortteleissa 106, 107 sekä mahdollisesti muissa torin seudun kortteleissa.
- Tehdä teknisluonteisia muutoksia, kuten esim. korttelinosien välisen rajan siirtäminen kiinteistörajaa vastaavaksi korttelissa 107.

- Tarkistaa aluevarauksien mitoituksia kahdessa kohdassa, joissa kevyenliikenteenväylät alittavat rautatien.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Seutukaava

Asemakaavamuutoksen tavoitteet eivät ole ristiriidassa seutukaavasta johdettujen tavoitteiden kanssa. Meijerimuseon osoittaminen suojelukohteeksi asettaa tavoitteita asemakaavamuutokselle.

Yleiskaava

Asemakaavamuutoksen tavoitteet eivät ole ristiriidassa yleiskaavasta johdettujen tavoitteiden kanssa. Asemarakennuksen ja meijerimuseon osoittaminen suojelukohteiksi asettaa tavoitteita asemakaavamuutokselle.

Voimassa oleva asemakaava, lähialueiden asemakaavat

Voimassa olevat asemakaavat eivät aseta erityisiä tavoitteita kaavamuutokselle. Voimassa olevassa asemakaavassa kunnantalon vanha osa sekä ratamestarin talo on osoitettu suojeltaviksi. Suojelumääräyksiä on osoitettu myös asemarakennuksen kortteliin. Kaavamuutosalueeseen sisältyy sellaisia kortteli- tai muita alueita, joihin ei kohdistu muita muutostarpeita kuin niiden raja suhteessa rinnakkaisiin alueisiin. Tällaisia ovat mm. useat Kirkkokadun varren alueet.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemarakennuksen ja ratamestarin talon ympäristöjen sekä meijerimuseon ja kunnantalon vanhan osan suojelulliset arvot tulisi huomioida myös asemakaavamuutoksessa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kunnan tarkentuneet tavoitteet

Kaavoitustyön valmisteluvaiheessa on kaavamuutosalueella tai sen läheisyydessä tullut esiin myös seuraavat asiat, jotka on katsottu luontevaksi käsitellä samassa kaavamuutoksessa:

- Tarkastaa tiealueen rajauksia Porintien osalta suhteessa siihen rajautuviin kortteli- ym. alueisiin (maanmittauslaitoksen yleistietoimitus).
- Tarkistaa rakennusalan rajoja suhteessa Porintiehen ja rakennusoikeuden määrää korttelissa 89a.
- Tarkastella mahdollisuutta poistaa toistaiseksi rakentamaton Puutarhatie asemakaavasta.
- Tarkistaa asemakaavaa korttelissa 84 kehitysvammaisten palvelutalon ja –asuntojen rakentamisen mahdollistamiseksi.
- Tarkistaa asemakaavaa korttelissa 83 osoittamalla koulun läheisyydessä sijaitseva asuinkerrostalo omaksi korttelialueeksi.

Osallisten tavoitteet

Osa esitetyistä tavoitteista on lähtöisin alueen maanomistajilta ja muilta alueella toimivilta tahoilta. Lisäksi osalliset ovat esittäneet seuraavia tavoitteita:

- Puutarhatien poistamisen vuoksi ovat Kukantien varren asukkaat esittäneet toiveensa Kukantien ja hautausmaa-alueen kautta mahdollisesti tapahtuvan läpiajon estämiseksi ja lisääntyvän liikenteen vähentämiseksi. Tavoite on osittain ristiriidassa Nakkilan seurakunnan pysäköintialueeseen kohdistuvien tavoitteiden kanssa.
- Satakunnan Museo on esittänyt muutoksia rakennussuojelullisiin tavoitteisiin.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavamuutoksella tarkistetaan joidenkin keskusta-alueen kortteleiden rakennusoikeuksia. Paikoin tavoitteena on tehostaa rakentamista ja ohjata sitä myös taajamakuvaa eheyttävään suuntaan. Kaavamuutoksella tarkistetaan myös rakennussuojeluun liittyviä määräyksiä ja merkintöjä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Koska kaavamuutoksen tavoitteet ovat pääasiassa teknisluonteisia tarkistuksia, ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä vaihtoehtoisia luonnoksia. Merkittävin osatekijä, joka vaatii vaihtoehtotarkastelua, on kirjaston sijoittaminen. Ennen varsinaista luonnosvaihetta kirjaston kolmea eri sijoitusvaihtoehtoa tarkasteltiin kunnan ja kaavan laatijan edustajien kesken siten, että kirjasto sijoittuisi joko *1.* kortteliin 106 (torin seutu), *2.* kortteliin 20 (Pankkiviinikan rakennus) tai *3.* kortteliin 2 (kunnantalon vierusta); ks. oheinen kuva.

Seuraavassa on kuvattu vaihtoehtoja tarkemmin:

Vaihtoehto 1. Kirjasto on sijoitettu torin ja sen vieressä sijaitsevan pysäköintialueen viereen, nykyisen Osuuspankin talon radan puoleiselle tyhjälle

tontille (kortteli 106). Vaihtoehto on ollut mukana myös kirjastohanketyöryhmän raportissa 24.3.2004.

Vaihtoehdossa Pankkiviinikan tontti korttelissa 20 on säilytetty voimassa olevan kaavan mukaan AL-alueena (*Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue*). Myös kunnantalon kortteli 2 on pidetty voimassa olevan kaavan mukaisena Y-alueena (*Yleisten rakennusten korttelialue*).

Vaihtoehto 2. Kirjasto on sijoitettu nk. Pankkiviinikan rakennukseen Porintien itäpuolelle torin kohdalle (kortteli 20, tontti 4). Vaihtoehto on ollut mukana myös kirjastohanketyöryhmän raportissa.

Vaihtoehdossa kortteliin 106 on kaavailtu Osuuspankin mukaisen KTY-alueen (*Toimitilarakennusten korttelialue*) laajentamista koko torin ja pysäköintialueen leveydelle sekä AL-alueen (*Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue*) osoittamista korttelin luoteiskulmaan. Kunnantalon kortteli 20 on jätetty voimassa olevan kaavan mukaiseksi Y-alueeksi (*Yleisten rakennusten korttelialue*).

Vaihtoehto 3. Kirjasto on sijoitettu kunnantalon kortteliin sen länsipuolelle. Kortteliin on aiemman kaavoituksen yhteydessä muodostunut lisäaluetta, kun Porintien linjausta on muutettu. Vaihtoehto ei ollut mukana kirjastohanketyöryhmän raportissa.

Vaihtoehdossa kortteliin 106 on sijoitettu vaihtoehdon 2 mukainen KTY – AL –ratkaisu. Pankkiviinikan kortteli 20 puolestaan säilytettiin voimassa olevan kaavan mukaisena AL-alueena (*Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue*).

4.5.2 Alustavien vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, vertailu ja valinta

Kirjasto on kunnan keskustan keskeisimpiä rakennuksia. Kulttuurirakennuksena sen sijainti ja näkyvyys keskustassa on tärkeää. Sijaintiin vaikuttaa myös liikenteellinen saavutettavuus ja julkisena rakennuksena se täytyy olla myös erilaisten ikäluokkien ja ihmisryhmien (liikuntarajoitteiset, lapset, vanhukset) helposti käytettävissä. *1)* Torin läheisyyteen sijoitettuna kirjasto tukisi toriympäristön julkista luonnetta sekä täydentäisi yhdyskuntarakennetta ja taajamakuvaa. Alue on myös korkeussuhteiltaan tasaista, joka puoltaa eri väestöryhmille tarkoitetun rakennuksen sijoittamista. Ao. paikassa kirjasto on parhaiten saavutettavissa myös linja-autoliikenteen kannalta. *2)* Jos kirjasto sijoittuisi Pankkiviinikan rakennukseen, kirjastohanketyöryhmän raportin mukaan siihen tulisi tehdä laajennus, ennen kuin se soveltuisi kirjastotoimintaan. Rakennuksen ulkoasu ei välttämättä ole kovin luonteenomainen kulttuurirakennukselle. Kirjastohanketyöryhmän raportin mukaan Pankkiviinikan ratkaisu olisi torivaihtoehtoa edullisempi, tosin tietyin edellytyksin. *3)* Kunnantalon kortteliin sijoittuessaan kirjasto jää muita vaihtoehtoja kauemmaksi ydinkeskustasta, joten ratkaisulla voisi olla hieman yhdyskuntarakennetta hajauttava vaikutus, vaikkakin se kyseisellä paikalla sijoittuisi lähelle koulua. Tontin topografian vuoksi se voi olla vaikea valjastaa luontevasti pienehkön kirjaston käyttöön.

Kunnan ja kaavan laatijan edustajien välisten keskustelujen perusteella päädyttiin laatimaan kaavaluonnos vaihtoehdon 1 mukaan. Luonnos pää-

tettiin laatia siten, että torin vierustan tontti osoitetaan sisällöltään väljästi yleisten rakennusten korttelialueena, eli sitä ei suoranaisesti osoiteta juuri kirjastoa varten. Samalla kunnantalon kortteliin päätettiin lisätä rakennusoikeutta sen verran, että kirjaston sijoittaminen myös sinne on kaavallisesti mahdollista; korttelin käyttötarkoitus (Y) mahdollistaa sen jo.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Koska asemakaavasta ei ole tehty vaihtoehtoisia kaavaluonnoksia, on seuraavassa kuvattu joidenkin osatekijöiden ratkaisuperusteita osa-alueittain.

Osa-alue A

Korttelia 106 lukuun ottamatta käyttötarkoitukset ovat säilyneet ennallaan. Rakentamistehokkuuksia on nostettu tai pidetty ennallaan, poikkeuksena asemarakennuksen kortteli, jossa rakennuksen suojelutavoitteiden varmistamiseksi tehokkuutta on laskettu.

Onnipekan tontin (kortteli 89a) rakennusoikeutta ei ole lähtötavoitteista poiketen nostettu, koska korttelin pinta-ala on kasvanut, ja tehokkuusluvun kautta myös rakennusoikeus on kasvanut.

Teollisuuskorttelin 404 eteläiseen tonttiin ei lähtötilanteessa kohdistunut muutostarpeita, mutta tontti on otettu mukaan kaavamuutokseen, jotta korttelissa on voitu säilyttää ohjeellinen tontinraja.

Osa-alue B

Keskeisimmän osatekijän muodostaa Kirkkokadun aluevarauksen tarkistaminen katusuunnitelmien toteuttamisen mahdollistamiseksi. Suunnitelmat sisältävät kadun tyyppipoikkileikkauksen, mutta ei tarkempia korkeustasoja huomioivia leikkauskuvia. Katualueen laajennukset on pyritty tekemään tarkoituksenmukaisesti sitä rajaavat alueet huomioiden. Pohjoispuolella katualuetta on levennetty koulun ja sen viereisen pysäköintialueen kohdalla, sekä jonkin matkaa seurakuntatalon kohdalla. Itäpäässä levennystä on tehty hieman hautausmaa-alueen ja omakotitaloalueen kohdalla, n. 2 m:n verran. Kadun eteläpuolella levennystä on tehty eniten kunnantalon kohdalla lähellä Porintien risteystä. Vähemmän katua on levennetty idempänä asuintontin ja edelleen kirkkoherranviraston sekä palvelutalon kohdalla. Katualuetta on tarkistettu myös Kiertotien puolella. Levennystä on n. 1…2 m voimassa olevaan kaavaan nähden.

Palvelutalon korttelissa on huomioitu suunnitteilla olevan palvelutalon laajennus. Tämä on vaatinut tarkistuksia mm. rakennustehokkuuteen ja rakennusalan rajoihin. Voimassa olevan kaavan mukainen AK-alue (*Asuinkerrostalojen korttelialue*) on muutettu samaksi YSA-1-alueeksi palvelutalon kanssa (*Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen*).

Kirkkoherranviraston länsipuolella oleva Y-alue on muutettu LPA-alueeksi (*Autopaikkojen korttelialue*), jolloin se vastaa alueen nykytilannetta. Alue on osoitettu kirkkoherranviraston käyttöön.

Osa-alue C

Koulun kanssa samassa korttelissa sijaitsee asuinkerrostalo, joka on kaavamuutoksessa erotettu vallitsevan tilanteen mukaan omaksi AK-korttelialueekseen. Kerrostalon pohjoispuolella sijaitsevan kesäteatterin aluetta ei ole katsottu tarpeen osoittaa omaksi korttelialueekseen, koska käytännössä koulun piha toimii kesäteatterin paikoitusalueena.

Ns. Kolmiokentän YV-alue on muutettu YS-alueeksi (*Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue*). Korttelialueen ja puistoalueen välistä rajausta on muutettu siten, että se huomioi kortteliin laadittujen alustavien suunnitelmien mukaisen rakentamisen. Tarkoituksena on rakentaa kehitysvammaisten palvelutalo ja –asuntoja.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Nakkilan kunnanhallitus päätti 8.3.2004 pyytää tarjoukset kaavamuutoksen laatimisesta.

Kunnanhallitus päätti 25.10.2004 hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (1.9.2004) ja että asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan ilmoitustaululla ja virallisissa lehdissä. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin internet-sivuilla ja se on ollut nähtävillä 28.10.-25.11.2004

Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnoksen 6.6.2005 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville 16.6.-15.7.2005 väliseksi ajaksi sekä päätti ilmoittaa nähtäville asettamisesta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 22,0 ha. Asuinrakennusten korttelialueita on n. 4,2 ha (muutos n. +0,36 ha), yleisten rakennusten korttelialueita n. 8,0 ha (n. -0,14 ha), liike- ja toimistorakennusten korttelialueita n. 0,8 ha (n. -0,49 ha), teollisuusalueita n. 1,0 ha (n. –0,01 ha), liikenne-, katu-, pysäköinti- ja torialueita n. 4,1 ha (n. +0,36 ha), virkistysalueita n. 1,4 ha (n. –0,07 ha) sekä hautausmaa-aluetta n. 2,5 ha. Rakennusoikeutta muodostuu n. 55900 k-m² (muutos n. +4500 k-m²). Asemakaavan seurantalomake on liitteenä 1.

Kaavamuutoksen myötä väestömäärä kasvanee hieman. Asuinrakennusten korttelialueet lisääntyvät n. 0,36 ha:lla. Lisäalueet sijoittuvat kortteliin torin vieressä sekä muihin keskusta-alueen ydinkortteleihin.

Kaavamuutoksen mahdollistama palvelurakennusten rakentaminen tuo keskustaan jonkin verran uusia työpaikkoja.

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutos ei aiheuttane merkittävää tarvetta palvelujen lisäämiselle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu suojelumääräyksiä, joista osa on voimassa olevien kaavojen mukaisia, osa uusia. Rakennusoikeuksien lisäämisellä on pitkällä aikavälillä todennäköisesti taajamakuvaa eheyttävä vaikutus.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kortteli 2

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Kortteli muodostuu yhdestä tontista, jolla sijaitsee kunnantalo. Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0.40. Yksi rakennus on osoitettu suojeltavaksi (sr-1). Tontin eteläosaan on osoitettu pysäköimispaikka (p). Muuten rakennusalan raja on osoitettu väljästi tontin rajoja mukaillen.

Kaavamuutoksessa korttelia on pienennetty, jotta Kirkkokadun suunnitelmien toteuttaminen on mahdollista. Myös itäpuolelta kulkevan, Porintien ja Kirkkokadun yhdistävän kevyenliikenteenväylän huomioiminen on vaatinut korttelirajan muuttamista. Korttelin käyttötarkoitus on säilynyt yleisten rakennusten korttelialueena (Y) ja kerrosluku II:na. Tehokkuuslukua on nostettu e=0.50:een, jolla on huomioitu korttelialueen pieneneminen ja mahdollisuus sijoittaa tontille kirjastorakennus. Vanha kunnantalo on osoitettu edelleen suojeltavaksi (sr-1). Rakennusala on väljä. Pysäköinnille on osoitettu osa-alue.

Kortteli 4, tontit 4 ja 6

Tontilla 4 sijaitsee koulu ja se on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Kerrosluku on II ja rakennusoikeus e=0.30. Kirkon ja seurakuntatalon tontti 6 on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Kerrosluku on II ja rakennusoikeus e=0.20. Rakennusala mukailee korttelialueen rajoja.

Kaavamuutoksessa tontin 4 käyttötarkoitusta on tarkennettu lisämääräyksellä (YO-1: *Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusten arkkitehtuurille ja julkisivukäsittelyille ominaiset piirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Aikakauden arkkitehtuurille vieraita materiaaleja ja julkisivujen käsittelyjä tulee välttää*). Muutoin määräykset on pidetty ennallaan. Tontin 6 käyttötarkoitus on pidetty ennallaan, samoin kerrosluku ja rakennusoikeus (YK, II, e=0.20). Seurakuntatalo on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Kummankin tontin osalta kort-

telialuetta on hieman pienennetty Kirkkokadun puolelta, jotta katusuunnitelmien toteuttaminen on mahdollista.

Kortteli 16, tontit 1-5

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin osa on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0.25. Rakennusalan raja kiertää yhtenäisenä korttelin osan rajoja mukaillen, jatkuen yhtenäisenä pohjoispuoleisille tonteille. Tonttikohtaisesti on osoitettu ohjeellisia rakennusaloja. Pääosa katuihin rajautuvista alueista on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi.

Kaavamuutoksessa korttelia on hieman pienennetty Kirkkokadun puoleiselta sivulta, jotta Kirkkokadun yleissuunnitelmien toteuttaminen on mahdollista. Rajan siirto on n. 1,5 m, enimmilläänkin vielä alle 2 m. Kerrosluvuksi on osoitettu edelleen I ja rakennusoikeudeksi e=0.25. Tontti 5 on jaettu toteutuneen kiinteistörajan mukaan, uusi tontti on n:o 12. Ohjeelliset rakennusalat on jätetty pois, muuten rakennusalat on pyritty pitämään entisellään.

Kortteli 19, tontit 1 ja 2

Tontti 1 on voimassa olevassa kaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kerrosluvuksi on osoitettu I 1/2 ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0.25. Rakentamisen sijoittaminen on vapaata; ainoastaan etäisyyteen Kirkkokadusta on otettu kantaa. Tontti 2 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

Tonttiin 1 ei kaavamuutoksella ole tehty muita muutoksia kuin korttelialueen lievä pienentäminen Kirkkokadun puoleiselta sivulta, jotta yleissuunnitelmien toteuttaminen on mahdollista; rajan siirto on hieman yli metrin. Tontti 2 on nykytilanteen mukaan muutettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja se on osoitettu seurakuntakeskuksen käyttöön merkinnällä (87-5). Tontin eteläreuna on osoitettu istutettavan alueen osaksi.

Kortteli 20, tontti 4

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.50. Porintien varsi on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Kauppatien puoleisella osalla on pysäköimispaikka (p).

Kaavamuutoksessa tontti on yhä osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kerrosluku on nostettu III:een ja rakennusoikeus e=0.80:een. Pysäköinnille on osoitettu osa-alue. Istutettavaa alueen osaa on pienennetty kattamaan vain risteykseen rajautuva kulma.

Kortteli 83

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Kortteli muodostuu yhdestä tontista, jolla sijaitsee Kirkonseudun koulu, 2-kerroksinen rinteeseen sovitettu rivitalo sekä kesäteatteri. Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0.20. Rakennusala kattaa lähes koko korttelin.

Kaavamuutoksessa kortteli on jaettu kahteen tonttiin. Tontti 1 kattaa koulun ja kesäteatterin alueen. Käyttötarkoitusta on tarkennettu lisämääräyksellä (YO-1: *Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusten arkkitehtuurille ja julkisivukäsittelyille ominaiset piirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Aikakauden arkkitehtuurille vieraita materiaaleja ja julkisivujen käsittelyjä tulee välttää*). Kerrosluku ja rakennusoikeus on pidetty ennallaan (II, e=0.20). Alueen pohjois- ja länsireunaan on osoitettu varaukset sähkölinjoille. Tontti 2 käsittää 2-kerroksisen rivitalon. Käyttötarkoitusmerkinnäksi on osoitettu AK (*Asuinkerrostalojen korttelialue*). Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeudeksi e=0.20. Rakennusala on rajattu tontin länsiosalle.

Kortteli 84

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli muodostuu yhdestä tontista, joka on osoitettu YV –alueeksi (*Huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialue*).

Kaavamuutoksessa korttelialueen rajausta on muutettu ja käyttötarkoitus on osoitettu merkinnällä YS (*Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue*). Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeudeksi e=0.40. Rakennusala mukailee korttelin rajoja.

Kortteli 86, tontit 1, 2 ja 6

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 1 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennusoikeudeksi e=0.30. Rakennusala on rajattu irti kadusta. Tontit 2 ja 6 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). Kerrosluvuksi tontille 2 on osoitettu 1/2 III ja tontille 6 III. Rakennusoikeudet ovat e=0.50. Rakennusala on paikoin rajattu irti kaduista.

Kaavamuutoksessa tonttien käyttötarkoitukset, kerrosluvut ja rakennusoikeudet on pidetty ennallaan. Korttelialueita on pienennetty hieman Kiertotien puolelta, jotta yleissuunnitelmien toteuttaminen on mahdollista.

Kortteli 87, tontit 3 ja 5 - 7

Voimassa olevassa asemakaavassa tontit 3 ja 7 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK). Kerrosluvuiksi on osoitettu 1/2 III ja rakennusoikeudeksi e=0.50. Rakennusala on rajattu irti katualueista. Tontin 7 länsireunassa kulkee alueen sisäinen kevyenliikenteenväylä. Tontti 5 on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0.50. Rakennusalan rajalla rakentaminen on kohdistettu etäämmälle Kirkkokadusta. Eteläkulman kautta kulkee osa-alue kevyenliikenteenväylää varten. Tontti 6 on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen (YSA-1). Kerrosluvuksi on osoitettu III ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0.85. Rakennusalan rajalla rakentaminen on kohdistettu etäämmälle Kirkkokadusta. Eteläkulman kautta kulkee osa-alue kevyenliikenteenväylää varten.

Kaavamuutoksessa tontti 3 on osoitettu edelleen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Myös kerrosluku ja rakennusoikeus on pidetty ennallaan: 1/2 k III, e=0.50. Tontin 5 käyttötarkoitus on jätetty ennalleen (kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue; YK), samoin kerrosluku ja rakennusoikeus (II, e=0.50). Rakennusalaa on jonkin verran muutettu, se on kuitenkin rajattu irti korttelialueen rajoista. Tonttien 6 ja 7 käyttötarkoitus on muutettu merkinnäksi YSA-1 (*Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoineen*). Kerrosluvuksi on osoitettu 1/2 k IV. Tontille 6 on osoitettu rakennusoikeutta 3400 k-m². Tontille 7 rakennusoikeutta on osoitettu 2300 k-m² sekä erillistä talousrakennusta, esim. autotallia varten 120 k-m². Rakennusoikeuksien, tonttijaon sekä rakennusalojen määrittämisessä on huomioitu palvelutalon laajentaminen, asuinrakennuksen luhtikäytävien mahdollinen lasittaminen sekä yhdyskäytävän rakentaminen rakennusten välille.

Kortteli 89a

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0.50. Rakennusala mukailee väljästi jo rakennettua rakennusta. Kauppatien puoleiselle osalle on osoitettu pysäköimispaikka (p).

Korttelialuetta on hieman laajennettu Kauppatien ja Porintien suuntiin. Porintien osalta on noudatettu suoritetun yleistietoimituksen rajausta. Kerroslukuna on säilytetty II ja rakennusoikeus on edelleen e=0.50. Korttelialueen laajentuminen tuo näin ollen lisää rakennusoikeutta. Rakennusalan raja huomioi olemassa olevan rakennuksen ja suunnitellun laajennuksen; lännessä raja mahdollistaa Porintiehen kiinni rakentamisen. Pysäköintialue on osoitettu osa-alueena (p), samoin olemassa oleva polttoaineen jakelupiste (pj).

Kortteli 91

Tontti 1 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0.40. Tontit 2 ja 3 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0.40. Rakennusalan raja kiertää yhtenäisenä korttelin, rakennusala painottuu Torikadun puoleiselle osalle. Rakennus on rakennettava Torikadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni.

Kaavamuutoksessa tonttien käyttötarkoitukset on säilytetty ennallaan (Y, AL). Kerroslukuja on kasvatettu III:een ja tehokkuuslukuja e=0.60:een. Rakennusalaa on laajennettu hieman lähemmäksi Porintietä. Rakennukset on edelleen rakennettava Torikadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni.

Kortteli 92, tontit 1, 4 ja 5

Voimassa olevassa asemakaavassa tontit on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö tulee säilyttää (K-1/s). Lisämääräyksissä on otettu kantaa korjaus- ja muutostöihin, ja niiden mukaan joissakin tilanteissa on Satakunnan museolle varattava tilaisuus lausunnon an-

tamiseen. Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0.40. Ratamestarin talo on osoitettu suojeltavaksi (sr-1).

Kaavamuutoksessa käyttötarkoitus on pidetty ennallaan (K-1/s). Myös kerrosluku ja rakennusoikeus on pidetty samana (II, e=0.40). Ratamestarin talo on osoitettu edelleen suojeltavaksi. Rakennusala mukailee korttelin osan rajoja, raja on kuitenkin jätetty irti ratamestarin talon suojelualuerajauksesta suojelun turvaamiseksi. Rakennusaloille on annettu harjasuuntaa osoittavat viivat.

Kortteli 106

Kortteli koostuu kahdesta tontista, joista toisella sijaitsee Osuuspankin talo. Kortteli on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Alueelle voidaan myös sijoittaa liike- ja opetustoimintaan tarkoitettuja tiloja. Kerrosalasta enintään 30 % saa käyttää asuinhuoneistoja varten. Kerrosluvuksi on osoitettu 1/2 k II, ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0.50. Rakennusalat ovat tonttikohtaisia ja ne mahdollistavat lähelle katuja tai toria rakentamisen.

Kaavamuutoksessa Osuuspankin tonttia 2 on pienennetty. Käyttötarkoitukseksi on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Kerrosluvuksi on osoitettu voimassa olevan kaavan mukainen 1/2 k II ja rakennusoikeudeksi e=0.80. Asumisen salliva merkintä on muutettu tonttikohtaiseksi, %-osuus on pidetty kuitenkin ennallaan (ast 30%). Nykytilanteen mukaan tontille on osoitettu pysäköimispaikat. Rakennusala rajautuu lähelle katua ja kiinni torialueeseen. Tontti 1 on osoitettu myös asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kerrosluvuksi Osuuspankin puoleiseen päähän on osoitettu 1/2 k IV, jolloin rakennus muodostunee suunnilleen saman korkuiseksi Osuuspankin rakennuksen kanssa. Rakennusalan radan puoleiseen päähän kerrosluvuksi on osoitettu matalampi, 1/2 k III. Tehokkuusluvuksi on osoitettu e=0.80. Tontin 1 eteläpuolelle pysäköintialueen viereen on muodostettu tontti yleisiä rakennuksia varten (Y), johon voi sijoittaa esim. kunnan kirjaston. Kerrosluvuksi on osoitettu 1/2 k II. Pienestä tontista johtuen tehokkuusluku on korkea, e=0.90. Rakennusalaa ei ole rajattu. Rakennus tulee rakentaa kiinni pysäköintialueen puoleiseen rajaan.

Kortteli 107

Tontit 1 ja 2 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö tulee säilyttää (K-1/s). Lisämääräyksissä on otettu kantaa korjaus- ja muutostöihin, ja niiden mukaan joissakin tilanteissa on Satakunnan museolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen. Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeus tehokkuusluvuilla e=0.30 (tontti 1) ja e=0.60 (tontti 2). Tontilla 2 kerrosalasta enintään 30 % voidaan osoittaa asumiselle (as 30%). Rakennusala kiertää yhtenäisenä korttelialueen rajoja mukaille. Tontti 3 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Alueelle voidaan rakentaa linja-autoasema. Kerrosluku on myös II, rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.40. Rakennusala mukailee tontin rajoja.

Kaavamuutoksessa tonttien käyttötarkoitukset on säilytetty ennallaan (K-1/s sekä K-1), mutta niiden välistä rajaa on siirretty voimassa olevaa kiin-

teistörajaa vastaavaksi. Tonttien 1 ja 2 osalta kerrosluku on laskettu I u 2/3:een, tehokkuusluku on osoitettu kummallekin samana, e=0.40. Tontin 2 osalta rakennusoikeuden pienenemisen vuoksi asumisen %-osuutta on kasvatettu, jolloin kerrosala asuinhuoneistoja varten säilyy suunnilleen ennallaan. Uudella merkinnällä (ast 45%) asuminen on kohdistettu vain kyseiseen tonttiin. Asemarakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi. Tonttien rakennusaloja on muutettu siten, että ne eivät jatku tontin rajan yli, eikä uudisrakentaminen kiinni asemarakennukseen ole mahdollista. Tontin 3 kerrosluku ja rakennusoikeus on säilytetty ennallaan (II, e=0.40). Rakennusala on rajattu irti korttelialueen rajoista.

Kortteli 404

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0.40. Rakennusala kiertää yhtenäisenä korttelin rajoja mukaillen. Tontteja on kaksi.

Kaavamuutoksessa korttelia on jonkin verran pienennetty tontin 2 puoleisesta päästä kevyenliikenteen alikulun tilanvarauksen vuoksi. Vanha Myllyrakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1), korttelin rakennusala on rajattu irti suojelualueen rajasta. Muuten korttelin merkinnät on pidetty ennallaan.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet

Voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueita (VP) sijaitsee korttelin 91 eteläpuolella Siltatien varressa, Kirkkokadun eteläpuolella kirkon kohdalla, Kiertotien itäpuolella vanhusten palvelutalon kohdalla sekä ns. Kolmiokentän alueella.

Kaavamuutoksessa kaikki puistoalueet ovat säilyneet. Niiden pinta-aloihin on tullut pieniä muutoksia esim. katualueiden ja kevyenliikenteenväylien uusien rajausten vuoksi. Suurimmat muutokset kohdistuvat Kirkkokadun varren ja Kolmiokentän puistoihin. Kirkkokadulla osa puistosta on muutettu pysäköintialueeksi, Kolmiokentän alueella puiston ja korttelin 84 välistä rajausta on suunnattu uudelleen. Uutta puistoaluetta on hiukan muodostunut lisää pohjoisen kevyenliikenteen alikulun viereen mitoitusten tarkistuksen vuoksi; ko. paikassa puisto liittyy kaavamuutosalueen ulkopuolella jatkuvaan puistoon.

Liikennealueet

Kirkkokatua on paikoin levennetty Kirkkokadun yleissuunnitelmat huomioiden. Näin suunnitelmien mukainen kevyenliikenteenväylän ja kadunvarsipysäköinnin rakentaminen tulee mahdolliseksi. Enimmillään levennystä on n. 2 m. Paikoin levennystä ei ole tehty lainkaan, kuten kirkon muurin kulman kohdalla ja siellä missä voimassa oleva asemakaava jo tarjoaa tarpeeksi tilaa. Näissä paikoissa katualuetta ei ole myöskään kavennettu.

Porintien rajausta on muutettu Maanmittauslaitoksen yleistietoimituksen mukaisesti. Kauppatien rajausta on hieman muutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesta tilanteesta kiinteistörajojen mukaan.

Kevyenliikenteen pohjoisen alikulkutunnelin mitoitus noudattaa aiemmin tehtyjä suunnitelmia. Alueeseen on otettu mukaan vaadittujen luiskien lisäksi n. 2 m:n levyinen vyöhyke. Tämä on jonkin verran pienentänyt korttelin 92 pohjoisosaa. Eteläisestä alikulkutunnelista ei ole tehty suunnitelmia. Korkeussuhteet ovat suhteellisen lähellä pohjoista alikulkua, joten alueen mitoituksessa on käytetty samaa periaatetta.

Rautatien läheisyydessä kulkevan kevyenliikenteenväylän Granholminkujan linjausta on hiukan muutettu aseman puoleisesta päästä siten, että korttelia 92 on voitu jonkin verran kasvattaa.

Kunnantalon korttelin eteläpuolella sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukainen kevyenliikenteenväylä yhdistäen Porintien ja Kirkkokadun. Rajauksessa on huomioitu kunnanviraston tontin yleissuunnitelma. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset kevyenliikenteenväylät on todettu myös seurakuntakeskuksen länsipuolella, yhdistäen Villentien ja Kirkkokadun, sekä korttelin 87 sisässä, yhdistäen Kiertotien ja korttelipuiston. Väylien mitoitus on pyritty pitämään ennallaan, vain Kirkkokadun yleissuunnitelmat huomioiden.

Erityisalueet

Kaavamuutosalueella sijaitseva hautausmaa on säilynyt EH-alueena ja lähes ennallaan. Ainoa muutos koskee Kirkkokadun puoleista rajaa, josta hautausmaa-aluetta on hieman pienennetty Kirkkokadun katusuunnitelmien toteuttamiseksi. Kirkon muuriin rajoittuva länsikulma on kuitenkin pidetty ennallaan.

Suojelu-, maa- ja metsätalous- sekä vesialueet

Ei ole.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen myötä yhdyskuntarakenne tiivistyy jonkin verran. Suurimman muutoksen tuo torin ympäristön rakentamistehokkuuden lisääntyminen ja kerroslukumäärien kasvaminen. Kirjasto tai muu julkinen rakentaminen sopii hyvin torin läheisyyteen, jossa se tukeutuu muihin palveluihin ja uudisrakennuksena tukee ydinkeskustan tiivistämistä ja täydentämistä. Tiiviyttä lisää Y -tontin pohjoispuolelle sijoittuva AL -tontti. Molemmat tontit ovat nykyisellään rakentamattomia. Rakentamistehokkuutta on lisätty myös muissa torin lähiympäristön kortteleissa, palvelutalon korttelissa 87 sekä jonkin verran kunnantalon korttelissa 2.

Taajamakuva säilynee pääosin entisenkaltaisena. Torin lähiympäristössä on jonkin verran osoitettu korttelin tai rakennusalan rajoja, joihin on rakennettava kiinni. Sama linja on jo toteutunut Osuuspankin talon kohdalla.

Kirkkokadun varsi muuttunee hieman yleissuunnitelman mukaisten kevyenliikenteenväylien rakentamisen myötä; muutos on todennäköisesti katutilaa tiivistävä.

Kaavamuutoksella ei liene suuria vaikutuksia väestöön tai asumiseen. Torin lähiympäristössä asumisen salliva rakentaminen lisääntyy jonkin verran, joten palveluihin tukeutuva kerrostaloasuminen voi parantaa asuntotarjontaa esim. vanhuksille. Osa-alueelle C sijoittuva YS -korttelialue tuo toteutuessaan asuntoja erityisryhmille.

Kaavamuutoksen vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin tai elinkeinotoimintaan jäänevät myös suhteellisen vähäisiksi. Alueelle ei ole juurikaan osoitettu sellaisia toimintoja, joiden toteutuminen ei olisi ollut mahdollista jo voimassa olevan kaavan mukaan.

Kaavamuutoksen vaikutukset virkistykseen lienevät erittäin vähäiset. Olemassa olevat virkistysalueet ovat säilyneet pääosin ennallaan. Kirkkokadun varressa meijerimuseon puistoalue pienenee hieman pysäköintialueen vuoksi. Ns. Kolmiokentän (osa-alue C) puistoalue muuttaa hieman muotoaan ja kasvaa hieman.

Liikenteelliset ratkaisut säilyvät entisenkaltaisena. Liikenneväyliin ei ole osoitettu muutoksia. Uutta pysäköintiä on osoitettu Kirkkokadun varteen meijerimuseon viereen sekä kirkkoherranvirastoa palveleva alue viraston länsipuolelle. Kirkkokadun ja Kiertotien aluevaraukset levenevät paikoitellen. Levennyksen myötä kevyenliikenteenväylien toteuttaminen on mahdollista, jolla on liikenneturvallisuutta parantava vaikutus. Kaavamuutoksessa on huomioitu lisäksi Maanmittauslaitoksen Porintielle tekemä yleistietoimitus, joka on hieman täsmentänyt tiealueen rajoja.

Kaavamuutoksessa on annettu suojelevia tai säilyttäviä lisämääräyksiä alueiden käyttötarkoituksiin asemarakennuksen, ratamestarintalon sekä koulujen kortteleihin. Lisäksi usea rakennus on osoitettu suojeltavaksi osa-aluemerkinnällä (sr-1). Osa merkinnöistä on voimassa olevan asemakaavan mukaisia, osa uusia. Näin ollen kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön on myönteinen. Suojeltaviksi osoitetut rakennukset ovat:

1. rautatieasema
2. meijerimuseo
3. ratamestarin ja asemamiehen asuinrakennus
4. vanha kunnantalo (vanha kunnanlääkärintalo)
5. Nakkilan mylly
6. seurakuntatalo

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia muinaismuistoihin.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon, erityistoimintoihin, ympäristönsuojeluun tai ympäristöhäiriöihin tai sosiaaliseen ympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia suur-, lähi- tai kulttuurimaisemaan, eikä luonnonoloihin, luonnon monimuotoisuuteen, pienilmas-

toon, vesistöihin, vesitalouteen, maa- ja metsätalouteen tai luonnonsuojeluun.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset talouteen

Kokonaistaloudellisesti kaavamuutoksella ei liene merkittäviä vaikutuksia.

Kirjasto on ollut yksi keskeinen kaavamuutoksen osatekijä. Kirjastohanketyöryhmän raportin mukaan Pankkiviinikan rakennukseen sijoittuvan ratkaisu olisi torivaihtoehtoa edullisempi, kuitenkin tietyin varauksin. Vertailussa ei ole esim. huomioitu rakennuksen 2. kerroksen korjauskustannuksia.

Rakennustehokkuuden kasvaminen paikoin voi vaikuttaa talouteen myönteisesti pitkällä aikavälillä. Kirkkokadun leventämisen myötä kunnan lunastettavaksi tulevat vastaavat maa-alueet.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaavan toteutumisen myötä Kirkkokadulle voidaan rakentaa kevyenliikenteenväylä, jolla on liikenneturvallisuutta parantava vaikutus. Kaavamuutoksessa ei ole osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja, joten sillä ei liene muita merkittäviä vaikutuksia terveellisyyteen ja turvallisuuteen.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Keskusta-alueeseen tukeutuva asuminen lisääntynee jonkin verran, joten palveluja lähelleen kaipaavien väestöryhmien asuinolot paranevat jossain määrin. Näitä voivat olla esim. vanhukset. Kaavamuutoksella muodostuu lisää nimenomaan palvelutalojen ja niihin liittyvien asuntojen korttelialuetta.

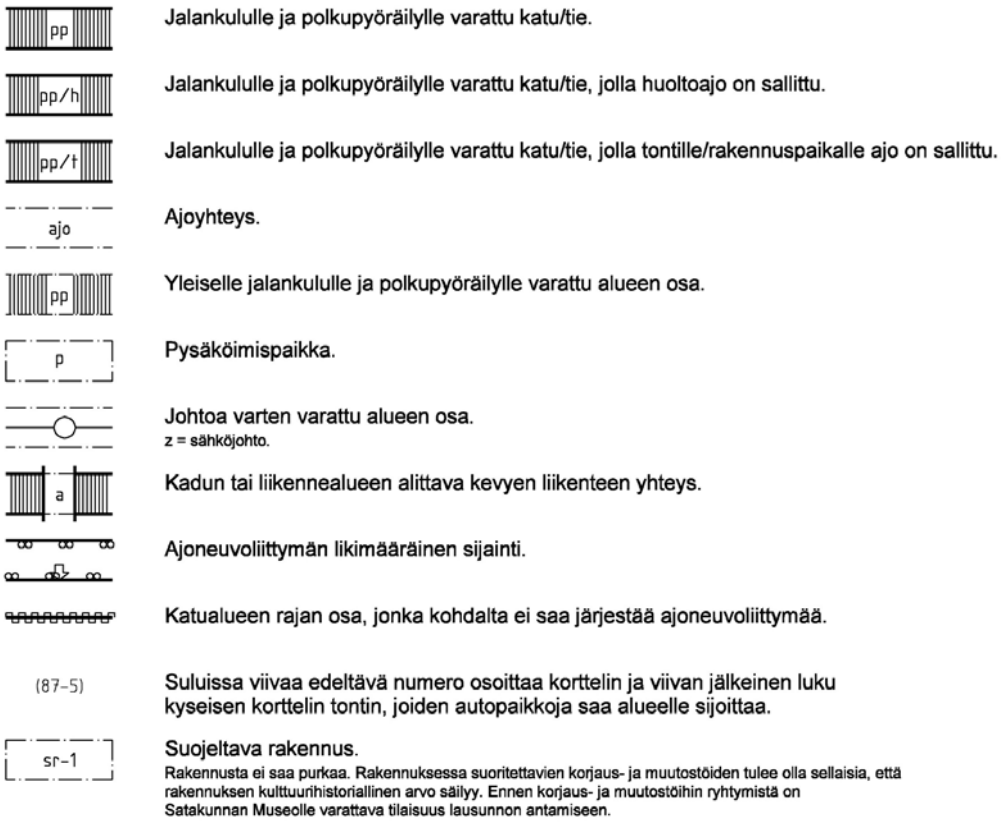
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Osa-alueen A läpi kulkee Pori – Kokemäki (Tampere) –rautatie. Kaavamuutoksessa ei ole erikseen varauduttu rautatiestä aiheutuvan melun tai tärinän torjuntaan.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
YO-1	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusten arkkitehtuurille ja julkisivukäsittelyille ominaiset piirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Aikakauden arkkitehtuurille vieraita materiaaleja ja julkisivujen käsittelyjä tulee välttää.
YS	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
YSA-1	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen.
YK	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
K-1	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa linja-autoasema.
K-1/s	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Rakennuksissa tai rakennelmissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen tai rakennelman kulttuurihistoriallinen ja taajamakuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Ennen kulttuurihistoriallista ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on Satakunnan Museolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.
TY	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
VP	Puisto.
LYT	Yleinen tie vierialueineen.
LR	Rautatiealue.
LP	Yleinen pysäköintialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
EH	Hautausmaa-alue.

	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin raja.
106	Korttelin numero.
12	Ohjeellisen tontin numero.
KIRKKOKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
4250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
ast 45%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää rakentamiseen asuinhuoneistoja varten.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
½kI	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Iu½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
pj	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Katuaukio/tori.
	Jalankululle varattu katu/tie.



5.7 Nimistö

Kaavamuutosalueen nimistö on pääosin voimassa olevan kaavan mukaista. Uutta nimistöä on ”Granholminkuja” radan varressa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutosalueesta ei ole laadittu havainnekuvaa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on suurilta osin mahdollista jo voimassa olevan asemakaavan mukaan. Kirkkokadun katusuunnitelmien, rautatiealikulkujen sekä joidenkin täydennysrakentamiskohteiden toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman. Kirkkokadun leventämisen myötä kunnan lunastettavaksi tulevat vastaavat maa-alueet.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista valvoo Nakkilan kunta.