



Nakkilan kunta POHJOIS-ARANTILAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:
Arantilan kylän kortteleita 208-210 ja 216-217 sekä puisto-, katu- ja liikennealuetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Arantilan kylän korttelit 208, 216 ja 217 sekä lähivirkistys- ja katualuetta

Selostus 14.11.2006 (päivitetty 09.01.2007)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Nakkilan kunnan
Arantilan kylän
kortteleita 208-210 ja 216-217 sekä puisto-, katu- ja liikennealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Nakkilan kunnan
Arantilan kylän
korttelit 208, 216 ja 217 sekä lähivirkistys- ja katualuetta.

Vireilletulo: 18.10.2004

Käsittelyt ja nähtävilläolot:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
kunnanhallitus 18.10.2004
nähtävillä 28.10.-25.11.2004
Luonnos
kunnanhallitus 26.6. ja 11.9.2006
nähtävillä 14.9.-12.10.2006
Ehdotus
kunnanhallitus 20.11.2006 ja . .2007
nähtävillä 30.11.-29.12.2006
valtuusto . .2007

Suunnittelija:

31.7.2005 saakka aluearkkitehti Susanna Roslöf
1.8.2005 alkaen vs. aluearkkitehti Marjut Savolainen
Ulvilan kaupunki, Loukkurantie 1 ,28450 Vanha-Ulvila
p. (02) 677 4718, fax (02) 677 4798

Piirtäjä: Piirto-Sipari Oy / Virpi Sipari

Eteläranta 6, 28100 Pori
p. (02) 529 9380

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Nakkilan keskustaajaman itäpuolella Arantilan kylässä. Alue muodostuu kahdesta erillisestä, Harjavallantien vastakkaisille puolille sijoittuvasta osasta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 5 ha.

Suunnittelualue käsittää Harjavallantien ja Kurulantien välissä sijaitsevat korttelit nro 208-210, Harjavallantien lounaispuolelle sijoittuvat korttelit nro 216-217, kortteleiden väliin sijoittuvat kevyen liikenteen väylät, puisto- ja urheilualueet sekä Kurulantien ja Varikkotien katualueet ja osia Harjavallantien liikennealueesta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Pohjois-Arantilan asemakaavan muutos. Tarkoituksena on täydentää ja tiivistää kaava-alueen rakennetta muodostamalla uutta pientaloasutusta rakentamattomille yleisten rakennusten ja kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueille. Koko suunnittelualueella tarkastetaan ja ajanmukaistetaan kortteli-, virkistys-, katu- ja liikennealueiden rajaukset ja käyttötarkoituserkinnot. Lisäksi asemakaavaan merkitään kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävät kohteet.

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
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	5
3.1.4 Maanomistus	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1 Osalliset	9
4.3.2 Vireilletulo	9
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	9
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	10
4.4 Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	11
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	12
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1 Kaavan rakenne	13
5.1.1 Mitoitus	13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3 Aluevaraukset	14
5.3.1 Korttelialueet	14
5.3.2 Muut alueet	15
5.4 Kaavan vaikutukset	15
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
5.5 Ympäristön häiriötekijät	16
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
5.7 Nimistö	16
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	16

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Seurantalomake
2. Pohjakartan hyväksymiskirje
3. Asemakaavakartat
4. Havainnepiirros
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.9.2004 (päivitetty 12.6.2006)
6. Mielenpito, muistutukset ja lausunnot

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Pohjois-Arantilän asemakaavamuutoksen suunnittelu on käynnistynyt elokuussa 2004. Nakkilan kunnanhallitus päätti 18.10.2004 pidetyssä kokouksessa kaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta.

28.10.-25.11.2004 välisenä aikana julkisesti nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt kolme mielipidettä otettiin kaavan valmisteluvaiheessa huomioon kaavaselostuksen kohdassa 4.3.3, Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, kuvatulla tavalla.

Valmisteluvaiheessa alueen rakentamiskelpoisuutta selvitettiin alustavien luonnosten ja pohjatutkimuksen avulla. Asemakaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtävillä 14.9.-12.10.2006 väliseksi ajaksi mielipiteiden saamista varten. Mielipiteitä ei jätetty.

Asemakaavaehdotus valmistui 14.11.2006 ja se asetettiin julkisesti nähtävillä 30.11. - 29.12.2006 väliseksi ajaksi. Saatujen viranomaislausuntojen perusteella kaavaehdotusta muutettiin kohdassa 4.3.4, Viranomaisyhteistyö, kuvatulla tavalla. Yksi osallinen jätti kaavaehdotuksesta suullisen muistutuksen, jonka johdosta kaavaehdotusta ei kuitenkaan ollut tarpeen muuttaa.

Asemakaavan muutoksessa on kyse muusta kuin merkitykseltään vähäisestä toimenpiteestä, jolloin kaavamuutoksen hyväksyminen kuuluu Nakkilan kunnanvaltuuston toimivaltaan. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen valtuuston hyväksyttäväksi. Valtuuston hyväksymispäätöstä seuraavan valitusajan (30 vrk) jälkeen kunta kuuluttaa asemakaavan muutoksen hyväksymisestä ja kaavan lainvoimaisuudesta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten (YT) sekä yleisten rakennusten (Y) korttelialueet on muutettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Vanhojen AL-, AT- ja AO- korttelialueiden väliin sijoittuneet puisto- ja urheilualueet (P ja VU) on liitetty erillispientalojen korttelialueeseen (AO) ja osoitettu istutettaviksi alueen osiksi.

Harjavallantiehen rajautuvien korttelialueiden osalta niiden liikennealueen (LYT) puoleinen raja on korjattu tien haltuunottorajan mukaiseksi. Kurulantie on muutettu päätyväksi kaduksi, ja siitä erotettu katualue on nimetty Hakamäentiekseksi. Toistaiseksi rakentamattoman Varikkotien katualue on siirretty maankäytöllisesti järkevämmälle paikalle. Korttelien 209 ja 210 väliin sijoittunut rakentamaton kevyen liikenteen väylä on poistettu tarpeettomana. Tonteille 217-3 sekä 216-3 ja 4 on osoitettu maanalaista johtoa varten varatut alueen osat.

Asemakaavan muutoksella korttelit 209 ja 210 liitetään kortteliin 208. Kortteleihin 208, 216 ja 217 muodostuu yhteensä kymmenen uutta, pinta-aloiltaan 1285...2574 m²:n suuruista erillispientaloille osoitettua rakentamispaiikkaa (tonttia). Asemakaavassa esitetty tonttijako on ohjeellinen. Rakennusoikeus on osoitettu joko tehokkuuslukuna $e=0,2...0,25$ tai rakennusaloittain.

Kaava-alueen vanhoihin kaavamerkintöihin ja -määräyksiin tehdyt muutokset koskevat ohjeellisia tonttien rajoja, korttelialueiden käyttötarkoitusta, rakennusoikeutta ja rakennusten kerroslukua sekä alueen maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottamista.

Osa kaava-alueella sijaitsevien Koskenranta I:n, Heinon ja Mäenrinnan tilojen rakennuksista on osoitettu suojeltaviksi tai säilytettäväksi rakennuksiksi (sr-1 ja sr-2) niiden kulttuurihistoriallisten, rakennushistoriallisten ja maisemallisten arvojen vuoksi. Mäenrinnan tilalla sijaitseva rautakautinen hauta on merkitty alueen osaksi, jolla sijaitsee kiinteä muinaisjäänös (sm-1).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nakkilan keskustaajaman itäpuolella Arantilan kylässä. Alue muodostuu kahdesta erillisestä, Harjavallantien vastakkaisille puolille sijoittuvasta osasta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 5 ha.

Suunnittelualue käsittää Harjavallantien ja Kurulantien välissä sijaitsevat korttelit nro 208-210, Harjavallantien lounaispuolelle sijoittuvat korttelit nro 216-217, kortteleiden väliin sijoittuvat kevyen liikenteen väylät, puisto- ja urheilualueet sekä Kurulantien ja Varikkotien katualueet ja osia Harjavallantien liikennealueesta.



Näkymä Harjavallantieltä suunnittelualueelle toukokuussa 2006, kortteli nro 208 (AL-, AT- ja puistoaluetta). Kuvan keskellä Koskenranta I:n päärakennus ja taustalla navetta. (MS)



Näkymä Harjavallantieltä korttelin nro 217 YT-alueelle toukokuussa 2006. (MS)

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on vähän luonnontilaista kasvillisuutta. Tyhjällä Y-tontilla kasvaa kaunis, noin 20...30-vuotias koivikko. YT-korttelialueen reunoilla on nuorehkoa, tiheäkasvuista lehtipuustoa. AL-, AT- ja AO- korttelialueet sekä niiden väliin sijoittuvat puisto- ja urheilualueet ovat puutarhamaisesti istutettuja ja hoidettuja yksityispihoja. Korttelin 209 rakentamattomia tontteja käytetään viljelysmaana. Maasto on loivasti kumpuilevaa ja korkeuserot pieniä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Pohjois-Arantila sijaitsee Nakkilan ydinkeskustan länsipuolella, Siltatien, Harjavallantien ja Kokemäenjoen rajaamalla alueella. Jyrkältä rantapenkereeltä alkava pientalovaltainen asuinalue liittyy keskustaa ympäröivään taajamarakenteeseen idässä ja lännessä. Etelässä ja kaakossa pientaloaluetta rajaa laaja maa- ja metsätalousvaltainen haja-asutusalue.

Kyläkuva ja rakennuskanta

Arantilan kylä on paikoin melko tiiviisti rakennettu, kyläkuvaltaan ja rakennuskannaltaan epäyhtenäinen asuinalue. Arantilan väljä maaseutukylämäinen ilme muuttui voimakkaasti 1960-luvulla ja sen jälkeen toteutetun täydennysrakentamisen myötä, jolloin vanhojen rakennusten lomaan, aiemmin rakentamattomille pelto- ja metsäalueille toteutettiin useita uusia asuinpienaloja.

Täydennysrakentamisesta huolimatta Pohjois-Arantilan katukuva on säilynyt varsin avoimena ja väljänä. Asemakaavaan merkityjä tontteja on yhteensä 14, joista viisi on tällä hetkellä rakentamattomia. Harjavallantien varteen sijoittuvien tonttien tien puoleiset osat ovat puutarhamaisesti istutettuja ja rakennukset sijoittuvat melko etäälle katualueesta.

Suunnittelualueen rakennuskanta on muodostuu yhdestä asuin- ja liikerakennuksesta, kahdesta maatilan talouskeskuksesta, viidestä omakotitalosta ja yhdestä varastohallista. Vanhin rakennus on peräisin 1800-luvun loppupuolelta ja uusimmat 1980-luvulta. Kaikki rakennukset ovat harja- tai aumakattoisia ja I...I ½ -kerroksisia. Julkisivumateriaaleina on käytetty puuta, tiiltä, peltiä, rappausta ja luonnonkiveä.

Palvelut, työpaikat

Suunnittelualue tukeutuu Nakkilan keskustan kaupallisiin ja julkisiin palveluihin ja työpaikkatarjontaan.

Virkistys

Kunnan liikuntakeskus ja urheilukentät sijaitsevat Kokemäenjoen rannalla noin 0,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Kaavoitettava alue liittyy Nakkilan viheralueverkostoon Hohtarinpuiston ja Kokemäenjokea reunustavan virkistysalueen välityksellä.

Liikenne

Arantilan kylän halki kulkeva Harjavallantie (pt 2453) johtaa Nakkilan keskustasta Harjavallan kaupungin keskustaan. Yhtenäinen kevyen liikenteen verkosto yhdistää Arantilan Nakkilan keskustaajamaan ja sen ympärille sijoittuviin muihin kunnan osiin.

Harjavallantien liikennemäärä oli vuonna 2005 noin 1000 ajoneuvoa/vrk. Pääosa liikenteestä suuntautuu tien varrella sijaitseviin asuin-, liike- ja maatalouskiinteistöihin. Seudullisen linja-autoliikenteen (Pori-Nakkila-Harjavalta-Kokemäki –linja) ja raskaan liikenteen osuus on vähäinen, noin 30 ajoneuvoa/vrk.

Kapea, alueen tonttikatuna toimiva Kurulantie on kestopäällystetty ja valaistu. Kääntöpaikan ja Harjavallantien välinen Kurulantien osa, korttelien 209 ja 210 väliin sijoittuva kevyen liikenteen väylä sekä korttelien 216 ja 217 väliin sijoittuva Varikkotie ovat toistaiseksi rakentamattomia katualueita.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Nakkilan yleiskaava-alueen rakennusinventointi on tehty vv. 1992-1995 maankäytön suunnittelua varten (kts. 3.2.1, Rakennusinventointi). Inventoinnin mukaan suunnittelualueella sijaitsevien Koskenranta I:n (RN:o 2:138), Heinon (1:191) ja Mäenrinnan (1:34) tilojen rakennukset ovat rakennus- ja/tai kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaita kohteita. Tilalla 1:119 sijainnut kansakoulurakennus on purettu 1970-luvulla.

Koskenranta I:n päärakennuksen arvellaan olevan peräisin 1800-luvun loppupuolelta. Nykyisen asunsa se on saanut 1920-luvulla, jolloin rakennusta on laajennettu sekä pituus- että leveysuunnassa. Tilan suuri kiviavetta on peräisin 1910-luvulta. Päärakennuksen ja navetan välissä sijainneet rinki- ja aittarivi on purettu, mutta säilyneet rakennukset muodostavat yhä kauniin, maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokkaan pihapiirin. Alun perin umpinainen piha on nykyään kahdelta sivultaan avoin ja rakentamattomilta osiltaan puistomaisesti istutettu.



Koskenranta I:n (vas.) päärakennus ja Heinon talo (oik.) toukokuussa 2006. (MS)



Vasemmalla Mäenrinnan navetta, oikealla sauna/autosuojarakennus ja päärakennus maaliskuussa 2006. (MS)

Kyläkuvassa erittäin näkyvälle paikalle sijoittuva, maisemallisesti arvokas Heinon talo on rakennettu vuonna 1930. Rakennuksen alkuperäinen asu säilyi 1990-luvulle saakka, jolloin toteutettu laajennusosa ja koko rakennuksen kattava peruskorjaus heikensivät olennaisesti kohteen rakennushistoriallisia arvoja.

Mäenrinnan tilakeskukseen kuuluvat navetta ja vanha sauna/autosuojarakennus ovat valmistuneet vuonna 1939 ja päärakennus 1940. Rakennukset ovat säilyneet sekä ulko- että sisäpuolelta lähes alkuperäisessä asussaan, ja ne muodostavat maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokkaan yhtenäisen kokonaisuuden.

Arvokkaan rakennuskannan lisäksi Mäenrinnan tilan pohjoiskulmassa sijaitsee seutu- ja osayleiskaavoihin merkitty kiinteä muinaisjäänös. Ilmeisesti Penttalan rautakautiseen kalmistoon ja asuinalueeseen liittyvä hautapaikka on inventoitu vuonna 1952 (Satakunnan kiinteät muinaisjäänökset, kohde nro 19, Valjala, Mj.rek.nro 531 1 0019). Inventointi on tarkastettu ja alueella suoritettu kaivauksia 1980-luvulla.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kunnallisen vesijohto- ja viemäriverkoston piiriin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Korttelissa 217 sijainneen tielaitoksen varikolla on tiettävästi käsitelty ympäristölle haitallisia aineita, jotka maaperään joutuessaan aiheuttavat pilaantumisvaaran. Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutasojen ohjearvot eivät kaava-alueella ylity, mutta Harjavallantien ajoneuvoliikenteen synnyttämä melu ja ääriä saattaa kuitenkin aiheuttaa vähäisiä häiriöitä välittömästi liikennealueen vieressä sijaitseville kiinteistöille.

3.1.4 Maanomistus

Nakkilan kunta omistaa kiinteistöt RN:o 1:119, 1:285 ja 1:117. Suunnittelualan muut kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa:

RN:o 2:82	Tähtinen S ja Levanto A-P
RN:o 2:138 ja 1:142	Unkuri I
RN:o 1:72 ja 1:88	Lohivuo J ja J
RN:o 1:127	Koivumäki A ja A
RN:o 1:141 ja 1:190	Mäkilä H ja M
RN:o 1:191	Valtonen J ja P
RN:o 1:301	Rahkola A ja T
RN:o 1:70	Hakamäki J ja E
RN:o 1:300	Oikarinen M
RN:o 1:286	Kiinteistö Oy Kankeri
RN:o 1:34 ja 1:42	Viherlehto L

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueidenkäytön valtakunnalliset tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 § 2. mom. mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

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

Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaavan laadinta on käynnistynyt helmikuussa 2003. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (15.9.2003) laatimisen jälkeen maakuntakaavan laatiminen on edennyt valmisteluvaiheeseen.

Seutukaava

Satakunnan seutukaava 5 on vahvistettu ympäristöministeriössä 11.1.1999. Suunnittelualue kuuluu seutukaavassa taajamatoimintojen alueeseen (A-28, Keskusta). Suunnittelualueella sijaitsee lisäksi muinaisjäänös (SM).

Seutukaavassa taajamatoimintojen aluetta koskevat seuraavat määräykset (M) ja suositukset (S):

- M1 Taajamatoimintojen alueilla (A) tulee yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa erityistä huomiota kiinnittää yhdyskuntarakenteen täydentämiseen ja tiivistämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla.
- M2 Taajamatoimintojen alueilla (A) tulee yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa meren, järvien, jokien ja muiden vesistöjen rantavyöhyke osoittaa ensisijaisesti virkistysalueiksi ja muiksi vapaiksi rannoiksi.
- S12 Taajamatoimintojen alueilla (A) tulisi ennen uusien alueiden kaavoittamista uudistaa vanhentuneet toteutumattomat ja tehottomat kaavat, ottaa käyttöön muut valmiiksi kaavoitetut alueet sekä hyödyntää jo valmiit tekniset verkostot.
- S13 PORIN (A-33, A-35), ULVILAN (A-46), NAKKILAN (A-28), HARJAVALLAN (A-5) ja KOKEMÄEN (A-16) taajamien yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulisi ottaa huomioon raideliikenteen kehittämismahdollisuuksien tukeminen Kokemäenjokilaakson vyöhykkeellä.

Osayleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Nakkilan taajamaosayleiskaava 2010, jonka Turun ja Porin lääninhallitus on vahvistanut 31.5.1993. Osayleiskaavassa suunnittelualue on suurimmaksi osaksi osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Kiinteistö 1:119 on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Suunnittelualueen eteläosassa on kaistale lähivirkistysaluetta (V).

Osayleiskaavaan merkitty suojelukohde nro 35.19 on suunnittelualueella sijaitseva rautakautinen hauta (Satakunnan kiinteät muinaisjäännekohteet, muinaisjäännekohteiden nro 19, Valjala, Mj.rek.nro 531 1 0019).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 13.3.1981 vahvistunut Pohjois-Arantilan asemakaava. Asemakaavassa alueelle on muodostettu viisi korttelia (nrot 208 – 210, 216 ja 217), joita rajaavat puisto- ja urheilualueet (P, U), kauttakulku- tai sisääntulotielle tielle varattu alue (LYT), katualueet sekä yleiselle jalankululle varattu alue.

Kortteli 208 muodostuu asunto- ja liikerakennusten korttelialueesta (AL) ja maatilojen talouskeskusten korttelialueesta (AT). AL-alueen tonttitehokkuus on $e=0,5$ ja AT-alueen $e=0,1$. Kortteli 210 ja suurin osa korttelista 209 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO, $e=0,25$).

Kortteli 209 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y, $e=0,3$), kortteli 216 maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AT, $e=0,2$) ja kortteli 217 kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (YT, $e=0,3$).

Asemakaavassa AL-, AT ja AO-alueille osoitettu rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I 1/2. Y- ja YT-alueiden suurin sallittu kerrosluku on I.

Pohjakartta

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

Rakennusjärjestys

Nakkilan valtuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.12.2001 (90 §). Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2002 lukien.

Rakennettavuus selvitys

Korttelin 209 tontti 6 (yleisten rakennusten korttelialue) sisältyy Geoline Oy:n 20.1.2005 päivättyyn viiden kohteen rakennettavuus selvitykseen, jossa maaperän kerrosrajoja ja kantavuutta on tutkittu painokairausten avulla. Selvityksessä todetaan, että tontille voidaan rakentaa yksi- tai useampikerroksisia rakennuksia maanvaraisesti perustaen. Rakennuksista tulevat kuormat voidaan siirtää hiekkamoreeniin varaan perusmuurianturoilla tai pilarianturoilla. Rakennusten perustukset tulee routasuojata.

Rakennus inventointi

Nakkilan yleiskaava-alueen rakennus inventointi on valmistunut vuonna 1995. Inventoiduista Arantilan alueen kohteista suunnittelualueella sijaitsevat Koskenranta I (kohde nro 77), Heino (nro 76) ja Mäenrinta (nro 75).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelu on tarpeen, koska kaava-alueen maankäytölle asetetut tavoitteet ovat muuttuneet eikä voimassa oleva asemakaava vastaa kaikilta osin toteutunutta tilannetta.

Korttelissa 209 ja 217 sijaitsevat yleisille rakennuksille (Y) sekä kunnallisteknisille rakennuksille ja laitoksille varatut korttelialueet (YT) ovat käyneet tarpeettomiksi. Asemakaavan toistaiseksi rakentamattomat katualueet ovat tarpeettoman suuria, ja niiden sijainti on toteutuneeseen tilanteeseen nähden epäkäytännöllinen. Liikerakennusten ja asuinpientalojen korttelialueiden sekä niiden väliin sijoittuvien puistoalueiden osalta asemakaava on osin vanhentunut ja epätarkoituksenmukainen. Lisäksi alueella sijaitsevaa muinaismuistoaluetta ja muita rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaita kohteita ei ole merkitty voimassa olevaan asemakaavaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pohjois-Arantilan asemakaavan muutoksen suunnittelu on käynnistynyt elokuussa 2004. Asemakaavan muutoksen suunnittelijaksi valittiin Nakkilan kunnan aluearkkitehti Susanna Roslöf. Nakkilan kunnanhallitus päätti 18.10.2004 pidetyssä kokouksessa kaavamutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat

- 1) kaavamutosalueella ja sen naapureina sijaitsevien kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja työntekijät,
- 2) viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, sekä
- 3) muut henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuuotos on tullut vireille 28.10.2004. Vireilletulosta ilmoitettiin julkisella kuulutuksella.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Asemakaavamutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesta nähtäville asettamisesta ilmoitettiin osallisille kuulutuksella ja kirjeitse. Aloitusvaiheessa suunnittelualue käsitti Harjavallantien ja Kurulantien välissä sijaitsevat korttelit nro 208-210 ja Kurulantien katualueen, sekä kortteleiden väliin sijoittuvan kevyen liikenteen väylän, puisto- ja urheilualueet.

Nähtävilläoloaikana 28.10.-25.11.2004 jätettiin kolme mielipidettä. Asko Rahkola esitti, että Kurulantietä ei saa rakentaa voimassa olevan kaavan mukaiseksi lenkiksi. Ismo Unkuri pyysi, että tilat 1:142 ja 2:138 yhdistettäisiin ja tilojen alueelle merkitty puistoalue poistettaisiin asemakaavasta. Tilan 2:138 käyttötarkoitus tulisi muuttaa asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AOL) ja rakennusoikeudeksi merkittäisiin e=0,3. Lisäksi Kurulantien katualueeseen kuuluvat tilojen osat voitaisiin erottaa tiloista, mikäli se katsotaan järkeväksi toimenpiteeksi. Kolmannen mielipiteen jättänyt henkilö ilmoitti olevansa kiinnostunut ostamaan omakotitalotontin korttelista 209.

Valmisteluvaiheessa em. mielipiteet otettiin huomioon siten, että Kurulantien rakentamaton osa muutettiin kevyen liikenteen väyläksi. Tilat 1:142 ja 2:138 osoitettiin asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AOL/s). Tilan 1:142 alueelle merkitty puistoalue liitettiin AOL/s-1- korttelialueeseen ja osoitettiin istutettavaksi alueen osaksi. Vanhan kansakoulun tontti 1:119 jaettiin kolmeksi omakotitontiksi.

Ismo Unkurin mielipiteessä esitetty tilojen yhdistäminen ja niiden erottaminen Kurulantien katualueesta edellyttää erillistä kiinteistötoimitusta, joka voidaan tehdä kaavamutoksen vahvistumisen jälkeen. Samassa yhteydessä on tarkoituksenmukaista erottaa myös muut Kurulantien katualueelle ulottuvat yksityisomistuksessa olevat kiinteistöt, ja muodostaa katualueesta yksi yhtenäinen kunnan omistama kiinteistö.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa suunnittelualueen alkuperäinen rajausta muuttui. Keväällä 2005 suunnittelualueeseen lisättiin Harjavallantien lounaispuolelle sijoittuva kortteli nro 217, jonka maankäytön suunnittelusta laadittiin kunnan ja maanomistajan välinen kaavoitussopimus.

Suunnittelun edetessä keväällä 2006 katsottiin tarpeelliseksi liittää kaavamuutosalueeseen myös kortteli nro 216 sekä Varikkotien katualue ja osia Harjavallantien liikennealueesta, joiden osalta asemakaava on osin vanhentunut ja epätarkoituksenmukainen. Lisäksi korttelissa 216 sijaitseva muinaismuistoalue puuttuu voimassa olevista asemakaavoista.

Ennen kaavaluonnoksen laatimista vs. aluearkkitehti keskusteli maanomistajien kanssa Mäenrinnan ja Koskenranta I:n kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaiden kohteiden suojelusta sekä korttelin 209 rakentamattomia osia koskevan tonttijaon muutoksista. Lisäksi kortteleihin 209 ja 217 muodostettavien uusien pientalotonttien rakentamiskelpoisuutta selvitettiin alustavien luonnosten ja pohjatutkimuksen avulla.

Kaavaluonnos kuulutettiin julkisesti nähtäville 14.9.-12.10.2006 väliseksi ajaksi. Mielipiteitä ei jätetty.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus valmistui 14.11.2006 ja se asetettiin julkisesti nähtäville 30.11.-29.12.2006 väliseksi ajaksi.

Jari Hakamäki jätti 27.12.2006 tilaa RN:o 1:70 koskevan suullisen muistutuksen, jossa todettiin, että Hakamäentien katualue tulisi sijoittua kokonaan ko. kiinteistön ulkopuolelle. Asiasta käydyn puhelinkeskustelun yhteydessä todettiin, että kiinteistön 1:70 alueelle sijoittuva katualueen osa on pinta-alaltaan varsin pieni, noin 180 m². Todellisuudessa varsinaisen ajoväylän leveys on noin puolet kaavassa osoitetun katualueen leveydestä, jolloin nykytilanne ei uudenkaan ajoväylän rakentamisen yhteydessä tulisi juurikaan muuttumaan.

Saadun palautteen perusteella suunnitelmaa ei ollut tarpeen muuttaa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksessa on kyse muusta kuin merkitykseltään vähäisestä toimenpiteestä, jolloin kaavamuutoksen hyväksyminen kuuluu Nakkilan kunnanvaltuuston toimivaltaan. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen valtuuston hyväksyttäväksi. Valtuuston hyväksymispäätöstä seuraavan valitusajan (30 vrk) jälkeen kunta kuuluttaa asemakaavan muutoksen hyväksymisestä ja kaavan lainvoimaisuudesta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa suunnittelualueen rakennushistoriallisten ja maisemallisten arvojen huomioimisesta keskusteltiin Satakunnan Museon rakennustutkija Liisa Nummelinin kanssa. Voimassa olevassa asemakaavassa suojeltavia tai säilytettäviä kohteita ei ole osoitettu lainkaan, ja keskustelun tuloksena todettiin, että inventoinnin perusteella arvokkaaksi todetut rakennukset ja ympäristöt on merkittävä asemakaavaan.

Mäenrinnan tilan pohjoisosaan sijoittuvan muinaismuistoalueen rajaus ja sitä koskevat kaavamääräykset ja –merkinnät laadittiin Museoviraston intendentti Tuula Heikkurinen-Montell'n ohjeiden mukaisesti.

Harjavallantien liikennealuetta koskevista muutoksista keskusteltiin Tiehallinnon edustajien kanssa. Raimo Järvinen Turun tiepiiristä ilmoitti, että liikennealueen ja siihen rajautuvien korttelialueiden väliset rajat voidaan tarkastaa liikennealueen haltuunottoajan mukaiseksi. Katu- ja ajoneuvoliittymät voidaan sijoittaa luonnoksen mukaisille paikoille, mikäli risteyskohtiin osoitetaan tiehallinnon ohjeiden mukaiset näkemäalueet.

Tiehallintoon oltiin yhteydessä myös korttelin 217 mahdollisten pilaantuneiden maa-alueiden johdosta. Tielaitoksen varikkotoiminnan aikana alueella on tietävästi käsitelty ympäristölle haitallisia aineita, mutta tarkempaa tietoa niiden koostumuksesta tai määrästä ei onnistuttu hankkimaan.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus valmistui 14.11.2006 ja se asetettiin julkisesti nähtäville 30.11.-29.12.2006 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana pyydettiin viranomaislausunnot Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, Satakunnan museolta, Harjavallan seudun terveydenhuollon kuntayhtymältä sekä Nakkilan kunnan tekniseltä- ja rakennus- ja ympäristölautakunnalta.

Ylitarkastaja Esa Hoffrén ilmoitti suullisesti 21.12.2006 pidetyn kehittämiskeskustelun yhteydessä, että Lounais-Suomen ympäristökeskus ei pidä kirjallisen lausunnon antamista tarpeellisenä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet on kaavaehdotuksessa huomioitu riittävällä tavalla, ja vähäinen yleiskaavasta poikkeaminen on perusteltua. Kaavaselostuksessa tulee kuitenkin mainita, että Harjavallantien liikenteestä aiheutuva melu ei ylitä valtioneuvoston päätöksen mukaisia ohjearvoja.

Satakunnan museolla ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa. Harjavallan seudun terveydenhuollon kuntayhtymä ei jättänyt lausuntoa nähtävilläoloajan kuluessa.

Teknisen lautakunnan antamassa lausunnossa todettiin, että Harjavallantien eteläpuolisella alueella kortteleissa 216 ja 217 sijaitsevat vesijohdot ja viemärit tulee siirtää ja niille on kaavassa osoitettava johtoja varten varatut alueen osat.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan antamassa lausunnossa huomautettiin, että korttelin 208 tontilla 5 sijaitsevan asuinrakennuksen sr-2 –merkintä on tarpeeton, koska rakennus on peruskorjattu eikä sillä enää ole kulttuuri- tai rakennushistoriallista arvoa. Myös korttelin 216 tontilla 1 sijaitsevan autotallirakennuksen sr-2 –merkinnän tarpeellisuutta tulisi harkita. Kaavaselostuksen kohdassa 3.2.1 on rakennusinventoinnin tulosten esitystapaa koskeva virhe. Korttelin 208 tontille 2 on myönnetty rakennuslupa, jonka mukainen pellettivarasto ei mahdu kaavaehdotuksen mukaiselle rakennusalueelle. Lisäksi korttelin 217 tontin 4 länsikulmassa tulisi tutkia mahdollisen Arontien jatkeen tilantarve.

Lausuntojen huomioon ottaminen:

Lounais-Suomen ympäristökeskuksen antaman suullisen lausunnon perusteella kaavaselostukseen lisättiin maininta siitä, että Harjavallantien liikenteestä aiheutuva melu ei ylitä valtioneuvoston päätöksen mukaisia melutasojen ohjearvoja.

Teknisen lautakunnan antaman lausunnon perusteella suunnitelmaa muutettiin siten, että tonteille 217-3 sekä 216-3 ja 4 osoitettiin maanalaista johtoa varten varatut alueen osat.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan antaman lausunnon perusteella suunnitelmaa muutettiin siten, että korttelin 208 tontin 2 rakennusalojen rajausta muutettiin lausunnon edellyttämällä tavalla. Lisäksi kaavaselostuksen kohdasta 3.2.1, Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset, poistettiin lause ”Inventoinnin tulokset on koottu Risto Käsälän toimittamaan Nakkilan rakennuskulttuuria-kirjaan (Lions Club Nakkila, Nakkilan kunta 1995)”.

Kaavaehdotuksen sr-2 –merkinnän sisältöä käsiteltiin 21.12.2006 pidetyssä kunnan ja Lounais-Suomen ympäristökeskuksen välissä kehittämiskeskustelussa. Tällöin todettiin, että sr-2- merkinnällä osoitettuja rakennuksia ole varsinaisesti suojeltu, vaan ne on osoitettu rakennuksiksi, joiden säilyminen on suotavaa. Lisäksi todettiin, että sr-2 -merkinnän käyttö on maisemallisista tai kulttuurihistoriallisista arvoista johtuen perusteltua myös silloin, kun kohteiden rakennushistorialliset arvot ovat julkisivukorjausten tai muiden rakennustoimenpiteiden johdosta heikentyneet kuten tontin 208-5 kohdalla on tapahtunut.

Tontilla 216-1 sijaitsevan tilakokonaisuuden muodostavien rakennusten eriaikainen toteutus ei vaikuta niiden suojelun tai säilyttämisen tarpeeseen. Sr-1 merkintään verrattuna sr-2 –merkintä ei osallista maakuntamuseota eikä esimerkiksi estä rakennusten purkamista, joten ko. kaavamääräys tulee käytännössä toteutumaan kunnan rakennusvalvonnan oman harkinnan mukaisena.

Tontin 217-4 länsikulmaan osoitettiin kaavan valmisteluvaiheen yhteydessä VL-alue, jonka myötä AO-korttelialueiden väliin jäävän viheralueen leveys on kapeimmillaankin yli 20 metriä. Mahdollisen Arontien jatkeen sijainnin ja tilantarpeen määrittäminen on Nakkilan taajamayleiskaavan tarkastamisen yhteydessä tutkittava ongelma, jota ei voida tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä ratkaista.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan tekemien sr-2 –merkintää ja Arontien jatketta koskevien huomaustusten perusteella suunnitelmaa ei ollut tarpeen muuttaa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Aloituvaiheessa nähtävillä olleen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan Pohjois-Arntilan asemakaavan muutoksessa tarkastellaan alueen kortteleiden käyttötarkoituksia ja rakennusoikeuksia. Tavoitteena on vastata alueen muuttuneisiin maankäytön tarpeisiin. Työn aikana tutkitaan mahdollisuutta muuttaa yleisten rakennusten korttelialueen (Y) käyttötarkoitusta erillis- tai kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi (AO tai AR).

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Prosessin aikana suunnittelualueen alkuperäinen rajausta muuttui. Keväällä 2005 suunnittelualueeseen lisättiin Harjavallantien lounaispuolelle sijoittuva kortteli 217, jonka maankäytön suunnittelusta laadittiin kunnan ja maanomistajan välinen kaavoitussopimus.

Suunnittelun edetessä keväällä 2006 katsottiin tarpeelliseksi liittää kaavamutosalueeseen myös kortteli nro 216 sekä Varikkotien katualue ja osia Harjavallantien liikennealueesta, joiden osalta asemakaava on osin

vanhentunut ja epätarkoituksenmukainen. Lisäksi korttelissa 216 sijaitseva muinaismuistoalue puuttuu voimassa olevista asemakaavoista.

Tavoitteeksi tarkentui Pohjois-Arantilän asemakaavan muuttaminen siten, että kaava-alueen rakennetta täydennetään ja tiivistetään muodostamalla uutta pientaloasutusta rakentamattomille yleisten rakennusten (Y) ja kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten (YT) korttelialueille. Koko suunnittelualueella tarkastetaan ja ajanmukaistetaan kortteli-, virkistys-, katu- ja liikennealueiden rajaukset ja käyttötarkoituksmerkinnät. Lisäksi asemakaavaan merkitään kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävät kohteet.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alustavia vaihtoehtoja oli kaksi: voimassa olevan asemakaavan säilyttäminen, tai sen muuttaminen kohdassa 4.4. esitettyjen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Nykyinen asemakaava ei vastaa suunnittelualueen muuttuneisiin maankäytön tarpeisiin, eikä kaikilta osin luo riittävää pohjaa alueen täydennys- ja uudisrakentamisen ohjaamiselle. Kaava ei myöskään tue alueella olevien rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaiden kohteiden säilymistä ja suojelua koskevien tavoitteiden toteutumista.

Kiinteistön RN.o 1:119 osoittaminen yleisten rakennusten korttelialueeksi johtuu kiinteistöllä sijainneesta, jo 1970-luvulla puretusta vanhasta kansakoulurakennuksesta. Nykykäytännön mukaan julkiset palvelut pyritään sijoittamaan kunnan ydinkeskustaan, eikä ko. tontille soveltuvalla uudella julkisella rakennuksella ole tarvetta. Lisäksi Y-korttelialue sijoittuu olemassa olevan asutuksen keskelle paikkaan, jossa toimivien ja turvallisten liikennejärjestelyiden toteuttaminen olisi vaikeaa, jolloin korttelialueen nykyisen käyttötarkoituksmerkinnän säilyttämiselle ei ole perusteita.

Korttelin 217 YT-käyttötarkoituksmerkintä johtuu paikalla sijainneesta tielaitoksen varikosta, jonka toiminta on päättynyt ja tontti siirtynyt yksityisomistukseen 1990-luvun alussa. Sittemmin korttelialue on toiminut mm. rakennusjätteen ja lumen läjityspaikkana, ja sen keskellä sijaitseva peltihalli kiinteistönomistajan liiketoimintaan liittyvänä varastona. Uusia kunnallisteknisiä rakennuksia tai laitoksia ei ole tarkoituksenmukaista sijoittaa olemassa olevan asutuksen keskelle eikä niille ole ko. alueella muutoinkaan tarvetta, jolloin nykyisen käyttötarkoituksmerkinnän säilyttämiselle ei ole perusteita.

Y- ja YT-korttelialueet sijaitsevat olemassa olevan pientaloasutuksen keskellä, jolloin niiden osoittaminen asuinkäyttöön on johdonmukainen, ympäristöä ja kyläkuvaava eheyttävä toimenpide. Alustavissa luonnoksissa alueiden tulevaa maankäyttöä tutkittiin vaihtoehtoisin luonnoksina. Jatkotyöskentelyn pohjaksi valitussa vaihtoehdossa YT-alueelle sijoitettiin seitsemän erillispientaloille osoitettua, pinta-aloiltaan 1285...2574 m²:n suuruista rakentamispaikkaa. Y-korttelialue jaettiin kolmeksi, pinta-alaltaan 1319...1460 m²:n suuruiseksi erillispientalojen rakentamispaikaksi.

Korttelien 208-210 väliin sijoittuvat, toteuttamatta jääneet puisto- ja urheilualueet (P, VU) mielletään yksityisalueiksi, eivätkä ne sijainnistaan johtuen sovellu yleiseen virkistyskäyttöön. Alueita ei ole tarkoitus jatkossakaan rakentaa voimassa olevan kaavan mukaisiksi puistoalueiksi, jolloin aluevarausten säilyttämiselle ei ole perusteita.

Varikkotien osalta vaihtoehdot olivat katualueen siirtäminen tai pysyttäminen nykyisellä paikallaan, joista ensin mainittua pidettiin tulevan maankäytön ja nykyisen kasvillisuuden kannalta huomattavasti parempana vaihtoehtona.

Kurulantien katualueen täydentämisestä voimassa olevan kaavan mukaiseksi ”lenkiksi” todettiin, ettei se ole alueen liikennejärjestelyiden toimivuuden kannalta välttämätöntä. Myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyssä mielipiteessä ”lenkkiä” vastustettiin, koska se lisää liikennettä Kurulantien kaakkoispäässä. Kurulantien suunnitteluun liittyivät myös korttelin 209 rakentamattomat tontit nro 3-5, joiden rakentamiskelpoisuutta voitiin liikennejärjestelyjä muuttamalla parantaa.

Rakennusinventointien ja arkeologisten selvitysten perusteella suunnittelualueella on neljä kulttuuri- tai rakennushistoriallisesti tai maisemallisesti arvokasta kohdetta, joita ei oltu voimassa olevassa asemakaavassa huomioitu lainkaan. Suojelumerkintöjen puuttuminen voi johtaa kohteiden kulttuuriarvojen heikentymiseen, jolloin niiden osoittaminen suojeltaviksi tai säilytettäväksi kohteiksi on välttämätöntä.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa asemakaavaratkaisussa Y- ja YT-korttelialueet muutetaan erillispientalojen rakentamispaikoiksi. Korttelien 208-210 väliin sijoittuneet rakentamattomat puisto- ja urheilualueet liitetään erillispientalojen korttelialueeseen ja muutetaan istutettavaksi alueiksi. Koko kaava-alueen kaavamääräykset ja -merkinnät ajanmukaistetaan ja tarkastetaan toteutunutta tilannetta vastaaviksi. Kortteli- ja muiden alueiden rajat korjataan toteutuneen tai tavoitteena olevan maanomistustilanteen mukaisiksi. Lisäksi kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävät alueet ja kohteet merkitään asemakaavaan.

Asemakaavaratkaisun perusteina ovat kohdissa 4.4 ja 4.5. esitetyt tavoitteet ja tarpeet sekä seutukaavan ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisen maankäytön suunnittelun periaatteet, jotka edellyttävät kunnalta mm. yhdyskuntarakenteen täydentämistä ja tiivistämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla, sekä vanhentuneiden, toteutumattomien ja tehottomien kaavojen uudistamista ennen uusien alueiden kaavoittamista.

Kaavan vaikutusten arviointi on esitetty kohdassa 5.4.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa vanhat kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten (YT) sekä yleisten rakennusten (Y) korttelialueet on muutettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Korttelien 208-210 väliin sijoittuneet puisto- ja urheilualueet (P, VU) on liitetty erillispientalojen korttelialueeseen (AO) ja osoitettu istutettaviksi alueen osiksi. Harjavallantiehen rajautuvien korttelialueiden osalta niiden liikennealueen (LYT) puoleinen raja on tarkastettu tien haltuunottoajan mukaiseksi.

Asemakaavan muutoksella korttelit 209-210 liitetään kortteliin 208. Kortteleihin 208, 216 ja 217 muodostuu yhteensä 10 uutta, pinta-aloiltaan 1285...2574 m²:n suuruista erillispientaloille osoitettua rakentamispaikkaa (tonttia). Asemakaavassa esitetty tonttijako on ohjeellinen.

Kurulantie on muutettu päätyväksi kaduksi, ja toistaiseksi rakentamattoman Varikkotien katualue on siirretty maankäytöllisesti järkevämmälle paikalle. Korttelien 209 ja 210 väliin sijoittunut kevyen liikenteen väylän aluevaraus on poistettu tarpeettomana.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala yht.	5,0938 ha
AO-1, AO-2, AOL/s-1 ja AM/s-1 -alueet	4,4701 ha (87,8%)
VL-alue	0,0180 ha (0,4%)
Katu- ja liikennealueet	0,6057 ha (11,9%)

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Muutoksen jälkeen asemakaavalla voidaan ohjata kaava-alueen täydennys- ja uudisrakentamista aiempaa harkitummalla tavalla. Muutos täydentää seutu- ja osayleiskaavoissa esitettyjä kulttuurihistoriallista ympäristöä koskevia määräyksiä ja edesauttaa alueen kulttuuriperinnön ja arvokkaan rakennuskannan säilymistä.

Vanhat Y- ja YT-korttelialueet sijaitsevat olemassa olevan pientaloasutuksen keskellä, jolloin niiden osoittaminen asuinkäyttöön eheyttää alueen ympäristökuva. Uudisrakentamiseen tarkoitetut rakennusalat on sijoitettu olemassa oleviin rakennuksiin nähden siten, että ne antavat tilaa kyläkuvan kannalta tärkeille rakennuksille eikä rakentaminen vaaranna suojelumerkinnällä osoitettujen rakennusten tai kohteiden säilymistä. Uudisrakentamisen vaikutusta kyläkuvaan on vähennetty myös katu- ja liikennealueiden varteen ja korttelialueiden väliin sijoittuvien istutusalueiden avulla. Uudisrakennusten ulkoasuun liittyvien yksityiskohtaisten määräysten sijaan asemakaavalla ohjataan kiinnittämään erityistä huomiota alueen kyläkuvaan ja rakennuksista muodostuviin korttelikokonaisuuksiin.

Asemakaavassa annettujen määräysten lisäksi kaavan toteutumista ohjataan rakentamista koskevan lainsäädännön ja kunnan rakentamismääräysten avulla, joiden sisältöä ei ole kaavamääräysten muodossa tarpeen kerrata.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO-1 Erillispientalojen korttelialue

Korttelin 208 tontit 3-13 ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO-1). Korttelialueen rakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, kyläkuvaan ja korttelikokonaisuuteen. Rakennusalan ulkopuolella sijaitsevan, ennen asemakaavan vahvistamista rakennetun asuin- tai talousrakennuksen saa pysyttää paikoillaan. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$.

AO-1- korttelialueella rakennusten suurin sallittu kerrosluku 1/3 k I u 2/3 tarkoittaa sitä, että kerrosalaan laskettavaksi tilaksi saa rakentaa kellarikerroksessa 1/3 ja ullakon tasolla 2/3 rakennuksen ensimmäisen kerroksen kerrosalasta. Määräys ulv 20% tarkoittaa sitä, että rakennuksen ullakon tasolle on sijoitettava joko välittömästi tai myöhemmin kerrosalaan laskettavaksi tilaksi sisustettavaa tilaa määrä, joka vastaa vähintään 20%:a ensimmäisen kerroksen kerrosalasta.

Joillakin tonteilla on asemakaavassa osoitettu rakennusten pääasiallinen harjan suunta sekä ne rakennusalojen rajat, joihin rakennus on sijoitettava kiinni. Rakennusten sijoittuminen määräytyy alueen vanhan rakennuskannan ja/tai tavoiteltavana olevan alue- ja maisemarakenteen perusteella.

AO-1- korttelialueella sijaitseva Heinon talo (tila 1:191, tontti 208-5) on osoitettu rakennukseksi, jonka säilyminen on suotavaa (sr-2). Rakennusinventoinnin kohdenro 76:1, luettelointiperusteena maisemalliset arvot.

AO-2 Erillispientalojen korttelialue

Korttelin 216 tontit 2-4 sekä korttelin 217 tontit 1-4 ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO-2), jolla uudisrakennusten ja niihin liittyvien maanpäällisten rakennelmien kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ja ympäristöön sopivuuteen sekä korttelikokonaisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Maapohjan mahdollisesti pilaantuneet osat tulee kartoittaa ja kunnostaa ennen alueen rakentamista.

AO-2- korttelialueella rakennusoikeus on osoitettu rakennusalohtaisesti. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 1/3 k II tarkoittaa sitä, että kerrosalaan laskettavaksi tilaksi saa rakentaa kellarikerroksessa 1/3 rakennuksen ensimmäisen kerroksen kerrosalasta. Asemakaavassa osoitetut rakennusten pääasiallinen harjan suunta sekä ne rakennusalan rajat, joihin rakennus on sijoitettava kiinni, määräytyvät tavoiteltavana olevan alue- ja maisemarakenteen perusteella.

Tonteille 217-3 sekä 216-3 ja 4 on osoitettu maanalaista johtoa (vesijohdot, viemärit ym.) varten varattuja alueen osia.

AOL/s-1 Erillispientalojen ja liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään

Korttelin 208 tontit 1-2 ovat erillispientalojen ja liikerakennusten korttelialuetta, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AOL/s-1). Enintään 30% tontin tai rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta voidaan rakentaa liiketiloiksi. Korttelialueen rakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Uudisrakennusten koon ja muodon sekä julkisivumateriaalien, värityksen ja julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua kohdesuojelumerkinnällä osoitettuihin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. Ennen rakentamista tai muihin ympäristöön vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

AOL/s-1 –korttelialueella rakennusoikeus on osoitettu rakennusalohtaisesti. Rakennusoikeuden määrää osoittavan luvun yhteydessä oleva merkintä +säi tarkoittaa sitä, että olemassa olevassa rakennuksessa saadaan kerrosalaan kuulumattomia tiloja muuttaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin tai rakennusalan enimmäiskerrosalasta. Rakennusten kerroslukua (1/3 k I u 2/3) ja rakennusoikeuden käyttämistä ullakon tasolla (ulv 20%) koskevat määräykset ovat samat kuin AO-1 – korttelialueella.

AOL/s-1 –korttelialueella sijaitsevan Koskenranta I:n (tila 2:138, tontti 208-2) asuin- ja navettarakennukset merkitään suojeltaviksi kohteiksi (sr-1). Rakennusinventoinnin kohdenrot 77:1 ja 77:2, luettelointiperusteena rakennushistorialliset ja maisemalliset arvot.

AM/s-1 Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään

Korttelin 216 tontti 1 on maatilojen talouskeskusten korttelialuetta, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AM/s-1). Korttelialueen rakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Uudisrakennusten koon ja muodon sekä julkisivumateriaalien, värityksen ja julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua kohdesuojelumerkinnällä osoitettuihin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen. Ennen

rakentamista tai muihin ympäristöön vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

AM/s-1- korttelialueella rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,20$. Rakennusten kerroslukua (1/3 k l u 2/3) koskeva määräys on sama kuin AO-1 ja AOL/s-1 –korttelialueilla.

AM/s-1- korttelialueella sijaitsevan Mäenrinnan (tila 1:34, tontti 216-1) asuinrakennus merkitään suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1) ja piharakennukset kohteiksi, joiden säilyminen on suotavaa (sr-2). Rakennusinventoinnin kohdenrot 75:1 ja 75:2, luettelointiperusteena rakennushistorialliset ja maisemalliset arvot.

AM/s-1- korttelialueella sijaitseva rautakautinen hauta merkitään alueen osaksi, jolla sijaitsee kiinteä muinaisjäänös. Muinaisjäänöskohde nro 19, Valjala. Mj.rek.nro 531 1 0019.

Suojeltavia tai säilytettäviä kohteita koskevat kaavamääräykset ja -merkinnät

Merkinnällä sr-1 on osoitettu kulttuurihistoriallisin, rakennushistoriallisin ja/tai maisemallisin perustein suojeltavat rakennukset. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 § 2.mom. nojalla määrätään, että rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa tehtävien muutos- tai korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että niiden rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen rakennuksia muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Merkinnällä sr-2 on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja/tai maisemallisesti arvokkaat rakennukset, joiden säilyminen on suotavaa. Rakennuksissa tehtävien muutos- tai korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että niiden rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Merkinnällä sm-1 on osoitettu alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Kaikki aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat tulee lähettää museovirastoon lausuntoa varten.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet

Korttelin 217 länsikulmaan on osoitettu noin 180 m²:n suuruinen lähivirkistysalue (VL), joka liittyy alueen luoteispuolella olevaan puistoalueeseen ja noudattaa Arantilantien varrella sijaitsevan korttelin 218 tontille nro 3 (RN:o 1:143) asemakaavassa osoitetun puistoalueen linjausta.

Katu- ja liikennealueet

Harjavallantiehen rajautuvien korttelialueiden rajat on tarkastettu liikennealueen haltuunottoajan mukaisiksi. Liikenne- ja katualueiden risteyksiin on osoitettu tiehallinnon ohjeiden mukaiset näkemäalueet. Ajoneuvoliittymien sijaintia osoittavat kaavamerkinnät on tarkastettu toteutunutta tilannetta vastaaviksi.

Kurulantien rakentamaton osa on muutettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Kurulantien eteläpää on linjattu uudelleen ja nimetty Hakamäentien. Toistaiseksi rakentamaton Varikkotie on siirretty korttelin 217 keskiosaan. Varikkotien ja korttelin 217 eteläpuolella olevan virkistysalueen väliin on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteutuessa kaava-alueen rakenteessa olevat aukot täyttyvät asuinpientaloilla, jotka liittyvät luontevasti ympäröivään rakennuskantaan ja Nakkilan keskustaajaman rakenteeseen. Uudisrakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia Harjavallantien katukuvaan, sillä suurin osa tyhjistä rakentamiskoista sijoittuu olemassa olevien rakennusten väleihin ja/tai paikoille, joissa rakennusten ja liikennealueen väliin jää nykyisestä puustosta ja muusta kasvillisuudesta muodostuva suojavyöhyke.

Kaavan liikenteelliset vaikutukset ovat pieniä ja muutokset kehittyvät hitaasti koko alueen rakentumisen myötä. Uusille tonteille suuntautuva ajoneuvoliikenne kulkee Harjavallantien kautta, jonka liikenne ei kaava-alueen asukasmäärän kasvamisen johdosta lisäänty merkittävästi. Toistaiseksi rakentamattomien kaavateiden ja alueen sisäisten kevyen liikenteen väylien linjauksissa on pyritty minimoimaan asukkaille liikenteestä aiheutuvat häiriöt ja katualueiden pinta-ala.

Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maisemakuvaan tai luonnonympäristöön. Maisema voi muuttua uudisrakentamisen vaikutuksesta lähinnä vanhojen Y- ja YT-korttelialueiden Harjavallantien

vastaisilla sivuilla. Muut uudisrakentamiseen tarkoitetut rakennuspaikat sijoittuvat vanhan rakennuskannan ja kasvillisuuden lomaan siten, että maisemakuva säilyy lähes ennallaan. Pusikoitumaan päässeiden alueen osien ottaminen asuinkäyttöön luo edellytykset alueen paremmalle hoidolle ja ympäristökuvan kohenemiselle.

Kaavalla ei ole merkittäviä ilmaan tai ilmastoon, kasvi- tai eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvia vaikutuksia.

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaava lisää pientalotonttien tarjontaa Nakkilan keskustaajaman alueella, ja sen toteutuminen voi kasvattaa alueen asukaslukua 10-12 kotitalouden eli noin 30 asukkaan verran. Alueen viihtyvyyden avaintekijöitä ovat sen kylämäinen miljöö, hyvät liikenneyhteydet ja keskustaajaman palvelujen läheisyys. Asukasluvun kasvulla voidaan myös odottaa olevan nuorentava vaikutus alueen ikärakenteeseen, joka osaltaan edesauttaa kylän säilymistä elävänä asuinympäristönä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä kunnallistekniikan ja katujen rakentamisesta tai julkisten palvelujen kehittämisestä aiheutuvia kustannuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutasojen ohjeavrot eivät kaava-alueella ylity, mutta Harjavallantien ajoneuvoliikenteen synnyttämä melu saattaa kuitenkin aiheuttaa vähäisiä häiriöitä välittömästi liikennealueen vieressä sijaitseville kiinteistöille. Liikenteen äänet on torjuttavissa paitsi kevyin rakenteellisen keinoin, myös sijoittamalla rakennukset ja vihermassat tonteille siten, että ne muodostavat suojaisia pihapiirejä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.7 Nimistö

Kurulantiestä erotettu katualue nimetään Hakamäentiekseksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttamiseksi ei ole toistaiseksi laadittu erityisiä suunnitelmia. Keskustaajaman ja joen tuntumaan sijoittuvilla asuinpienaloilla voidaan ennakoita olevan jonkin verran kysyntää, jolloin rakentamattomien AO-korttelialueiden toteuttaminen voidaan tarvittaessa aloittaa heti asemakaavan vahvistumisen jälkeen.

Tilojen RN:o 2:138 ja 1:142 yhdistäminen sekä niiden ja muiden Kurulantien katualueelle ulottuvien, yksityisomistuksessa olevien kiinteistöjen erottaminen katualueesta edellyttää erillistä kiinteistötoimitusta, joka voidaan tehdä kaavamuutoksen vahvistumisen jälkeen.