



LAITILAN KAUPUNKI

KORTTELIN 5006 ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Versio 1.2



3.2.2023 (28.3.2023) (1.6.2023)

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	6
Muinaismuistot.....	6
Maanomistus	6
Tekninen huolto.....	6
Palvelut.....	6
2.2. Suunnittelutilanne.....	6
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	6
Maakuntakaava	7
Yleiskaava	8
Asemakaava	9
Rakennusjärjestys	10
Kaavan pohjakartta.....	10
Rakennuskiellot	10
3. Suunnittelun vaiheet.....	11
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	11
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	11
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	11
Viranomaisyhteistyö.....	11
Osalliset ja vireille tulo	11
Kaavaluonnos	11
Kaavaehdotus	11
Kaavan hyväksyminen.....	12

4. Asemakaavan kuvaus 13

4.1.	Kaavan rakenne	13
	Mitoitus.....	13
4.2.	Aluevaraukset	13
	Korttelialueet	13
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	13
	Asemakaavamuutoksen suhde voimassa olevaan yleiskaavaan.....	13
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
	Vaikutukset yritystoimintaan	15
	Taloudelliset vaikutukset.....	15

5. Asemakaavan toteutus 16

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	16
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	16

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 4) Vastine mielipiteeseen kaavaluonnoksesta

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	17.11.2022	Asetettu nähtäville 9.12.2022
1.0	Kaavaehdotus	3.2.2023	Asetettu nähtäville 10.2.2023
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	(28.3.2023)	Hyväksytty Laitilan kaupunginvaltuustossa 15.5.2023 § 34
1.2	Arkistoversio	(1.6.2023)	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

LAITILAN KAUPUNKI KORTTELIN 5006 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöä 400419-10-241 korttelissa 5006.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Osa korttelia 5006.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	9.12.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	9.12.2022 – 22.12.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	10.2.2023 – 13.3.2023
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	15.5.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Laitilan Hartikkalassa, noin puolentoista kilometrin päässä Laitilan keskustan palveluista.

Suunnittelualue rajautuu idässä erillispientalotonttiin ja muissa ilmansuunnissa puistoon sekä lähivirkistysalueisiin.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa asuinpientalojen korttelialuetta voimassa olevan asemakaavan mukaiselle sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Tuulensuuntien lounaispuolella. Asemakaavamuuotos koskee suunnittelualueella voimassa olevan asemakaavan mukaista sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee pääasiassa pientaloasutusta sekä lähivirkistysaluetta.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,22 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa rakentunutta pihapiiriä. Suunnittelualueen ympäristössä on runsaasti lähivirkistysalueita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee yksi päivähoitokäytössä ollut rakennus. Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin pientalovaltaista asutusta.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita.

Maanomistus

Suunnittelualue on seurakunnan omistuksessa.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen alueella.

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Laitilan kaupungin palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

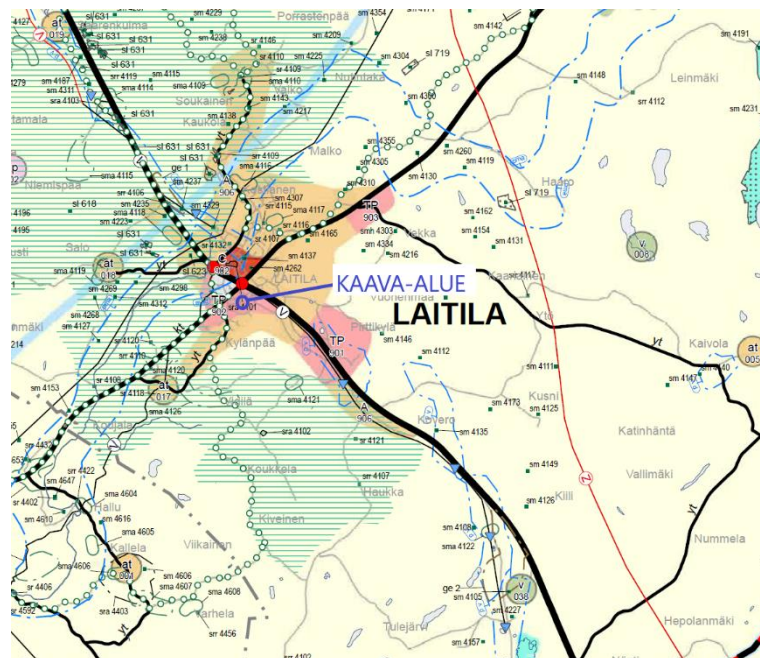
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

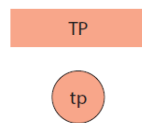
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on Varsinais-Suomen maakuntakaavassa osoitettu työpaikkatoimintojen alueeksi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa:



**TYÖPAIKKATOIMINTOJEN ALUE / KOHDE (TPLMK, VSMK)**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä

ALUEKOHTAINEN SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (Vahdontien, Ohitustien, Tampereen valtatie, Lentosemantien ja LL-alueen rajaaman alueen sisäpuoliset TP-alueet):

Rakentaminen tulee suunnitella niin, että se ei yksin tai yhdessä muiden hankkeiden tai suunnitelmien kanssa merkittävästi muuta Natura 2000 -alueen Pomponrahka vesitaloutta.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu työpaikkatoimintojen alueeksi. Aluetta koskee myös taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueen merkintä.

**TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä, seudullista palveluverkkoa vahvistava alue.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa turvaamalla alueen palvelut maankäyttöä kehittämällä ja edistämällä palvelujen kestävää saavutettavuutta.

Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö ja liikenneverkko suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.

Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhteisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus

Varsinais-Suomen luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

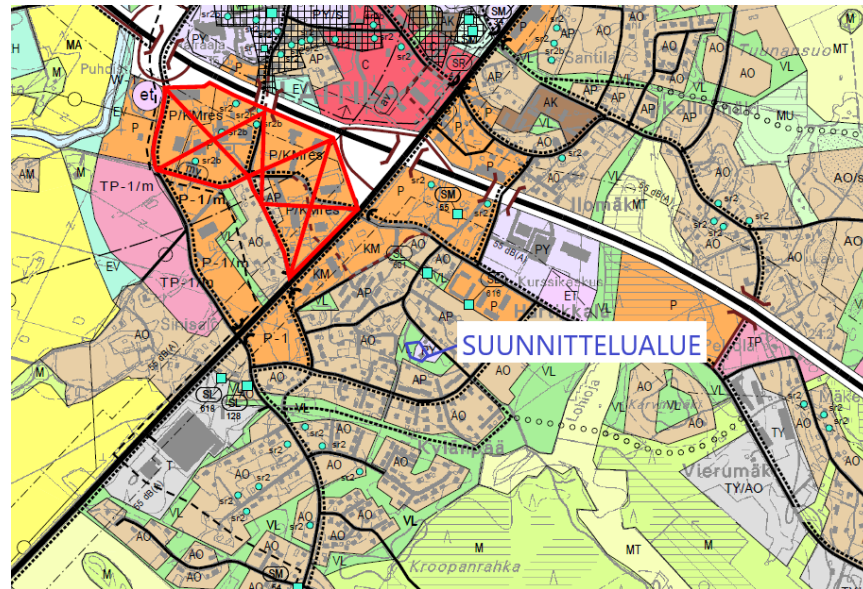
Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Kaavamuuotosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on 2009 voimaan tullut oikeusvaikutteinen keskustan osayleiskaava. Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). PY-alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista. VL-alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella

sallitaan näitä toimintoja palveleva rakentaminen. Alueella harjoitettava maa- ja metsätalous sekä sen edellyttämä rakentaminen eivät saa vaarantaa alueen virkistyskäyttöä.

Ote osayleiskaavasta:



PY

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Alue varataan pääasiassa kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista.

VL

LÄHIVIRKISTYSALUE.

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella sallitaan näitä toimintoja palveleva rakentaminen. Alueella harjoitettava maa- ja metsätalous sekä sen edellyttämä rakentaminen eivät saa vaarantaa alueen virkistyskäyttöä.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Osayleiskaava on MRL 42 § mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Osayleiskaavan alueella on osalla asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolisista osista voimassa MRL 16 § mukainen suunnittelutarve. Alueet on määritelty rakennusjärjestyksessä.

Untamalan kyläalueella sille osoitetun rak-merkinnän alueella on rakennusluvan edellytyksenä hyväksytyjen rakennustapaohjeiden noudattaminen tai museoviranomaisen puoltava lausunto.

Keskustan lähialueilla tai mikäli kyseessä on ympäristön ja taajamarakenteen kannalta vaikutuksiltaan merkittävä rakennus- tai maankäyttöhanke, tulee rakentamista ohjata asemakaavalla.

Rakentamisessa ja ympäristötoimenpiteiden yhteydessä tulee ottaa huomioon osayleiskaava-alueella runsaasti tavatut kulttuurihistorialliset esiintymät ja mahdollisesti jatkossa esille tulevien muinaisjäännelöydösten vaikutus rakentamiseen ja maankäyttöön. Tarve tarkempiin tutkimuksiin maankäyttöhankkeiden yhteydessä tulee määrittää tapauskohtaisesti yhteistyössä museoviranomaisten kanssa. Muinaisjäännökset on rauhoitettu Muinaismuistolain nojalla.

Alueella esiintyvät uhanalaisten lajien elinympäristöt on otettava huomioon yksityiskohtaisessa kaavoituksessa ja rakentamisessa.

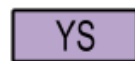
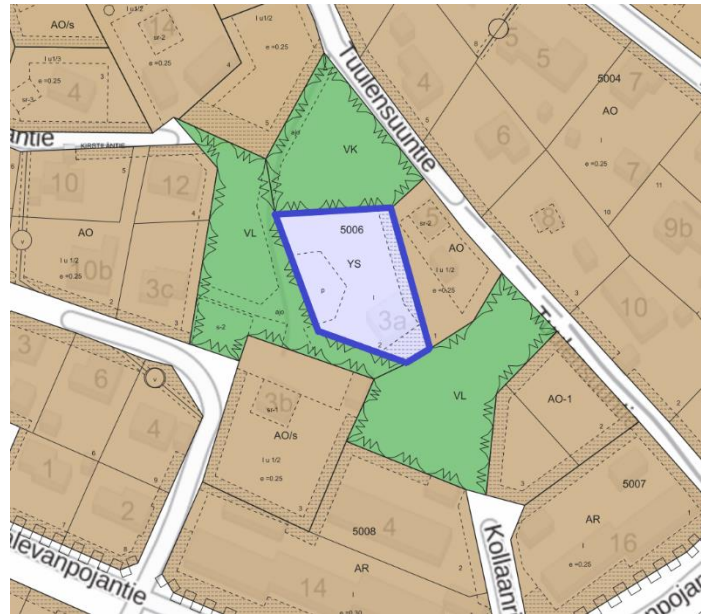
Pohjavesialueilla tulee yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen yhteydessä ottaa huomioon pohjavesien suojelun vaatimukset.

Kaikki rakennukset tulee sijoittaa ja toteuttaa siten, että tulvavesi ei vahingoita rakenteita.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Laitilan kaupunginvaltuuston 14.3.2011 hyväksymä Hartikkalan asemakaavamuutos. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS).

Ote voimassa olevasta kaavasta Laitilan asemakaavayhdistelmässä (kaava-alue rajattu sinisellä) :



Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Yleiset määräykset:

Tonttien rakennukset tulee rakentaa rakennusalalle. Rakennuksen etäisyys, ellei kaavasta muuta johdu, tulee olla kadun reunasta vähintään 5m ja tontin rajasta vähintään 4m. Talousrakennuksen saa rakentaa lähemmäs kuin 4m etäisyydelle tontin rajasta naapurin suostumuksella sekä paloturvallisuusnäkökohdat huomioiden.

Rakennusjärjestys

Laitilan kaupungissa on voimassa 10.5.2019 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Pohjakartta on Laitilan kaupungin ylläpitämä asemakaavan pohjakartta.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Laitilan kaupungin aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 17.11.2022

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta 27.6.2022 § 179. Vireilletulosta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla 9.12.2022.

17.11.2022 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 9.12.2022 alkaen Laitilan kaupungin verkkosivuilla sekä osoitteessa www.asebakaava.fi/projektit/laitila

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 9.12.–22.12.2022.

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta. Kaavaluonnoksesta ei saatu lausuntoja. Mielipide sekä kaavan laatijan vastine mielipiteeseen on selostuksen liitteenä 4.

Kaavakartalle ei ole tehty muutoksia mielipiteiden perusteella.

Kaavaehdotus

Täydennetty 28.3.2023:

3.2.2023 päivätty kaavaehdotus on asetettu nähtäville 10.2.2023.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 10.2.–13.3.2023.

Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta ei saatu lausuntoja. 3.2.2023 päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Täydennetty 1.6.2023:

Laitilan kunnanvaltuusto on hyväksynyt 3.2.2023 päivätyn korttelin 5006 asemakaavan muutoksen kokouksessaan 15.5.2023 § 34.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu kiinteistöstä 400-419-10-241. Kaava-alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutoksessa alueelle osoitetaan asuinpienalojen korttelialuetta (AP).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,22 hehtaaria. Kaava-alue osoitetaan kokonaisuudessaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP).

Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e=0.30$ mukaisesti noin 660 k-m². Rakennusoikeus ei muutu kaavamuutoksessa.

Asemakaavan seurantalomake (Liite 1) lisätään kaavan ehdotusvaiheessa yksityiskohtaisen mitoituksen esittämiseksi.

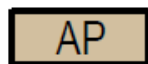
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 5006



Asuinpienalojen korttelialue.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Suunnittelualue on 2009 voimaan tulleessa oikeusvaikutteisessa keskustan osayleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Kaavamuutos ei ole yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Alueen käyttö lähivirkistysalueena ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueena ei kuitenkaan toteuta nykyisellään kaupungin tarpeita ja kaavamuutostyö on käynnistetty kaupungin toimesta.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan vähäistä vaikutusta väestökehitykseen alueella, kun voimassa olevan asemakaavan mukaisella YS-alueella sallitaan kaavamuutoksen myötä asuminen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Yhdyskuntatalous

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaava-alue tukeutuu nykyiseen tie- ja katuverkostoon. Kaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia alueen liikennemäärien kasvuun.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön tai muinaismuistojen kohteita.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisten verkostojen alueella.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja, jotka tulisi huomioida kaavassa. Suunnittelualue on entisen päivähoitorakennuksen rakentunutta pihapiiriä.

Kaavamuutoksesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Alueelta ei ole tiedossa merkittäviä lajihavaintoja, jotka edellyttäisivät erityistä suojelua kaavassa.

Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>.)

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavamuutoksesta ei ole tiedossa erityisiä vaikutuksia yritystoimintaan.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan taloudellisia vaikutuksia muille kuin alueen maanomistajille.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan.

Rakennuspaikkojen suunnittelussa pitää varmistaa, että mahdollisissa onnettomuustilanteissa pelastusajoneuvoilla on vapaa pääsy onnettomuuskohteeseen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Laitilan kaupunki

Turussa 3.2.2023 (28.3.2023) (1.6.2023)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.