



LAITILAN KAUPUNKI

VÄLIMETSÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Versio 1.2



6.2.2023 (28.3.2023) (24.5.2023)

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

| | |
|--|-----------|
| 1. Perus- ja tunnistetiedot | 4 |
| 1.1. Tunnistetiedot | 4 |
| 1.2. Kaava-alueen sijainti | 4 |
| 1.3. Kaavan tarkoitus | 4 |
| 2. Lähtökohdat..... | 5 |
| 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista | 5 |
| Alueen yleiskuvaus | 5 |
| Luonnonympäristö | 5 |
| Rakennettu ympäristö | 5 |
| Muinaismuistot..... | 5 |
| Maanomistus | 5 |
| Tekninen huolto..... | 5 |
| Palvelut..... | 5 |
| 2.2. Suunnittelutilanne..... | 5 |
| Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet..... | 5 |
| Maakuntakaava | 6 |
| Yleiskaava | 7 |
| Asemakaava | 8 |
| Rakennusjärjestys | 9 |
| Kaavan pohjakartta..... | 10 |
| Rakennuskiellot | 10 |
| 3. Suunnittelun vaiheet..... | 11 |
| 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen | 11 |
| 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö | 11 |
| Viranomaisyhteistyö..... | 11 |
| Osalliset, vireille tulo ja kaavaehdotus..... | 11 |
| Kaavan hyväksyminen..... | 11 |
| 4. Asemakaavan kuvaus | 12 |
| 4.1. Kaavan rakenne | 12 |
| Mitoitus..... | 12 |
| 4.2. Aluevaraukset | 12 |
| Korttelialueet | 12 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 4.3. | Asemakaavan vaikutukset..... | 13 |
| | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 13 |
| | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön | 13 |
| | Vaikutukset yritystoimintaan | 14 |
| | Taloudelliset vaikutukset..... | 14 |
| 5. | Asemakaavan toteutus..... | 15 |
| 5.1. | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 15 |
| 5.2. | Toteuttaminen ja ajoitus..... | 15 |
| 5.3. | Toteutuksen seuranta..... | 15 |

LIITTEET 1) Asemakaavan seurantalomake
2) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

| | | | |
|-----|-----------------------------|-------------|--|
| 1.0 | Kaavaehdotus | 6.2.2023 | Asetettu nähtäville 10.2.2023 |
| 1.1 | Kaava hyväksymiskäsittelyyn | (28.3.2023) | Hyväksytty Laitilan kaupungin hallituksessa 8.5.2023 § 105 |
| 1.2 | Arkistoversio | (24.5.2023) | |

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

LAITILAN KAUPUNKI VÄLIMETSÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöä 400-408-2-432 ja 400-408-2-548 korttelissa 324.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Osa korttelia 324.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

| | |
|---|-----------------------|
| Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu | 10.2.2023 |
| Kaavaehdotus on ollut nähtävillä | 10.2.2023 – 13.3.2023 |
| Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavan | 8.5.2023 |

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Laitilan Välimetsän alueella, noin puolen-toista kilometrin päässä Laitilan keskustan palveluista. Suunnittelualue rajautuu Potiveräjätiehen, leikkipuistoon sekä asuinpienalojen ja -rivitalojen korttelialueisiin.

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on uudelleen järjestellä kiinteistöjen 400-408-2-432 ja 400-408-2-548 rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia. Muutoksessa rakennuspaikkojen yhteenlaskettu rakennusoikeus pysyy muuttumattomana.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia. Asemakaavan muutos on tarkoitus laatia siten, että se voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä (MRA 27§ ja MRA 30§).

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Potiveräjätien länsipuolella. Asemakaavamuutos koskee osaa voimassa olevan asemakaavan mukaista erillispientalojen korttelialuetta 324. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee pientalo- ja rivitaloasutusta. Suunnittelualueen eteläpuolelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu leikki- puistoaluetta.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,39 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa rakentunutta pihapiiriä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi asuinpientaloa ja yksi talousrakennus. Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin pientalovaltaista asutusta.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä 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 alueidenkäyttö-tavoitteista ainakin seuraavat:

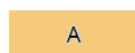
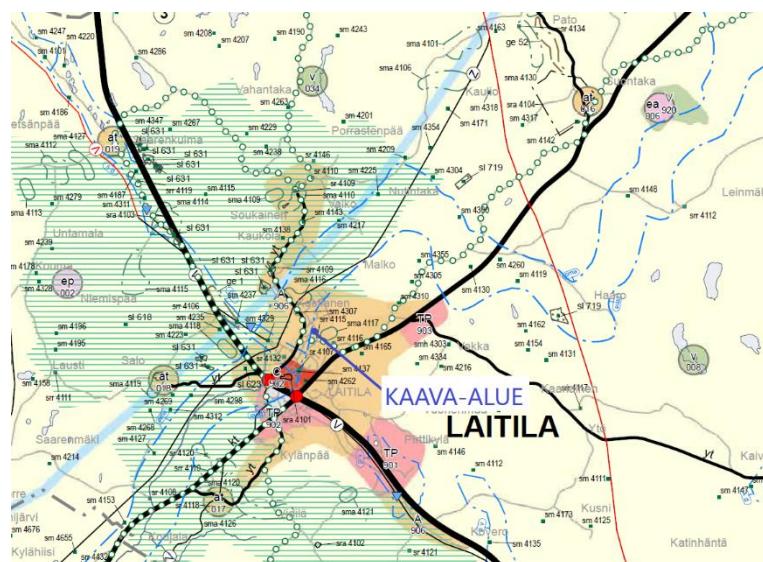
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin 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 taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee myös maakuntakaavassa osoitettua pintaveden muodostumisaluetta (Uudenkaupungin makeanvedenaltaan vedenmuodostumisalue). Suunnittelualue ei kuitenkaan sijoitu varsinaiselle muodostumisalueelle.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa:

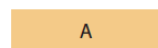


TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakunta- kaava

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. Suunnittelualaue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Aluetta koskee myös taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueen merkintä.



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.



TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

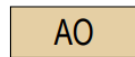
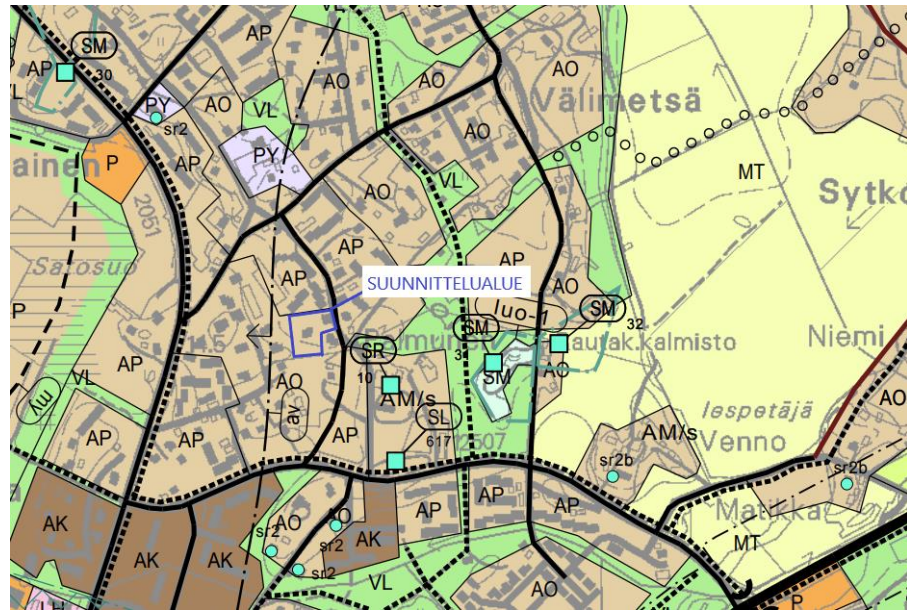
Varsinais-Suomen luontoarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

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

Suunnittelualaueella on 2009 voimaan tullut oikeusvaikutteinen keskustan osayleiskaava. Suunnittelualaue on osayleiskaavassa osoitettu erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AO). Alue varataan pääasiassa erillispientaloille ja kytketyille pientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asumiseen liittyviä työtiloja sekä palvelutiloja.

Ote osayleiskaavasta:

**ERILLISPIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.**

Alue varataan pääasiassa erillispientaloille ja kytketyille pientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asumiseen liittyviä työtiloja sekä palvelutiloja.

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 runsaina tavatut kulttuurihistorialliset esiintymät ja mahdollisesti jatkossa esille tulevien muinaisjäänne löydösten vaikutus rakentamiseen ja maankäyttöön. Tarve tarkempiin tutkimuksiin maankäyttöhankkeiden yhteydessä tulee määrittää tapauskohtaisesti yhteistyössä museoviranomaisten kanssa. Muinaisjäänne löydökset on rauhoitettu Muinaismuistolain nojalla.

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

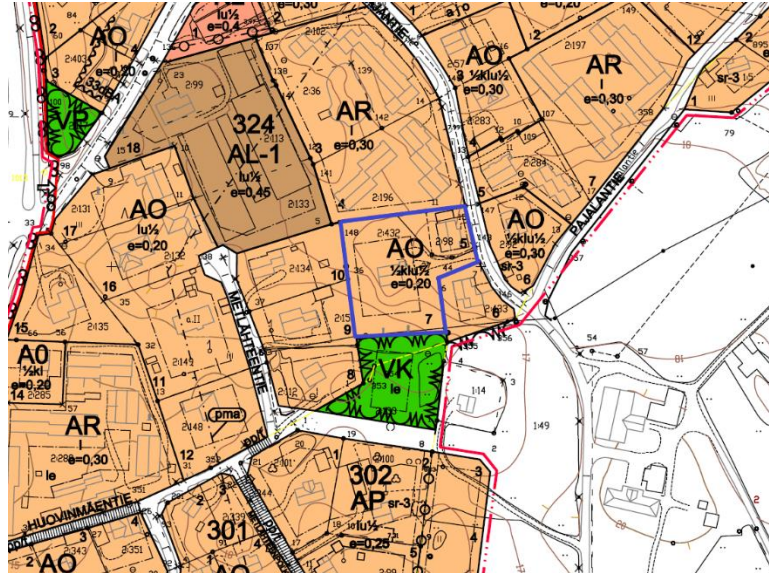
Pohjavesialueilla tulee yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen yhteydessä ottaa huomioon pohjavesien suojelun vaatimukset.

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

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Laitilan kaupunginvaltuuston 19.3.2012 hyväksymä Välimetsän asemakaava ja asemakaavan muutos. Suunnittelualue sijoittuu asemakaavan muutosalueelle.

Suunnittelualue on voimassa olevassa kaavassa osoitettu kahdeksi erillispientalon rakennuspaikaksi (AO). Ote voimassa olevasta kaavasta Laitilan asemakaavayhdistelmässä (kaava-alue rajattu sini-sellä):



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Yleiset määräykset:

AUTOPAIKKOJA ON RAKENNETTAVA SEURAAVASTI:
- ASUMINEN 1 AP/ASUNTO
- TOIMISTO- JA LIIKERAKENNUKSET 1 AP/60 K-M2.

RAKENTAMATTA JÄÄVÄT RAKENNUSPAIKAN OSAT, JOITA EI KÄYTETÄ AJOTEINÄ, LEIKKI-ALUEINA TAI PYSÄKÖINTIIN ON ISTUTETTAVA JA PIDETTÄVÄ HUOLITELLUSSA KUNNOSSA.

YRITYKSEN PIHAN ULKOVARASTOINTIIN KÄYTETTÄVÄ ALUE ON AIDATTAVA.

RAKENNUSTEN PÄÄASIALLISENA JULKISIVUMATERIAALINA EI SAA KÄYTTÄÄ PELTIÄ.

MILLOIN RAKENNUS RAKENNUSALALLA SIJOITETAAN 4 M LÄHEMMÄKSI NAAPURIN RAKENNUSPAIKAN RAJAA, EI TÄLLÄ SIVULLA SAA OLLA LÄPINÄKYVIÄ OSIA ALLE 180 CM KORKEUDELLA LATTIAN TASOSTA.

MILLOIN RAKENNUS RAKENNUSALALLA SIJOITETAAN IRTI NAAPURIN RAKEN- NUSPAIKAN RAJASTA, ON SE RAKENNETTAVA VÄHINTÄÄN 2 M:N PÄÄHÄN SIITÄ.

AR JA AL-ALUEILLA ON RAKENNETTAVA LEIKKIALUETTA VÄHINTÄÄN 10 M2 ASUNTOKERROSALAN 70 M2 KOHTI.

KOKONAAN MAANPÄÄLLISEN KELLARIKERROKSEN RAKENTAMINEN ON KIELLETTY.

Rakennusjärjestys

Laitilan kaupungissa on voimassa 10.5.2019 voimaan tullut raken- nusjärjestys.

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

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset, vireille tulo ja kaavaehdotus

Vireilletulosta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla 10.2.2023.

Kaavahankkeesta ei laadita osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Asemakaavamuutos on asetettu nähtäville suoraan ehdotuksena. Asemakaavamuutos on laadittu siten, että se voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä (MRA 27 § ja MRA 30 §)

Nähtävilläoloaikana kuntalaiset ja osalliset voivat antaa kaavasta kirjallisen muistutuksen Laitilan kaupunkiin. Nähtävilletulo kuulutetaan Laitilan kaupungin ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla. Ehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 10.2.-13.3.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta ei saatu lausuntoja. Kaavakartalle on ennen hyväksymiskäsittelyä lisätty puuttuva rakennusalamerkintä. Muutos on vähäinen, ja 6.2.2023 päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Täydennetty 24.5.2023:

Laitilan kaupunginhallitus on hyväksynyt 6.2.2023 päivätyn Välimetsän asemakaavan muutoksen 2 kokouksessaan 8.5.2023 § 105.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu kiinteistöistä 400-408-2-432 sekä 400-408-2-548. Kaava-alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavamuutoksessa on tarkoitus siirtää korttelin 324 rakennuspaikan 7 rakennusoikeutta rakennuspaikalle 5, jotta rakennuspaikalle 5 voidaan rakentaa lisää asumiseen tarkoitettuja tiloja ullakkokerrokseen. Kaavamuutoksella ei ole ulkoisia muutoksia ympäristölle.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,39 hehtaaria. Kaava-alue osoitetaan kokonaisuudessaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Rakennuspaikalle 5 osoitetaan rakennusoikeutta 275 k-m² ja rakennuspaikalle 7 500 k-m². Kahden rakennuspaikan yhteenlaskettu tehokkuus pysyy näin ollen voimassa olevan asemakaavan mukaisena (e=0.20).

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (Liite 1).

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Osa korttelia 324

AO-1

Erillispientalojen korttelialue.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkitystä väestörakenteen ja kehityksen kannalta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan yhden asuinrakennuksen laajentaminen ullakkotiloihin.

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 rakentunutta erillispientalojen 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 6.2.2023 (28.3.2023) (24.5.2023)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.