

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

MAANTILANKUJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

203 Torttilan kaupunginosan korttelin 17 tonttia 4 sekä puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

203 Torttilan kaupunginosan korttelin 17 tontti 5.



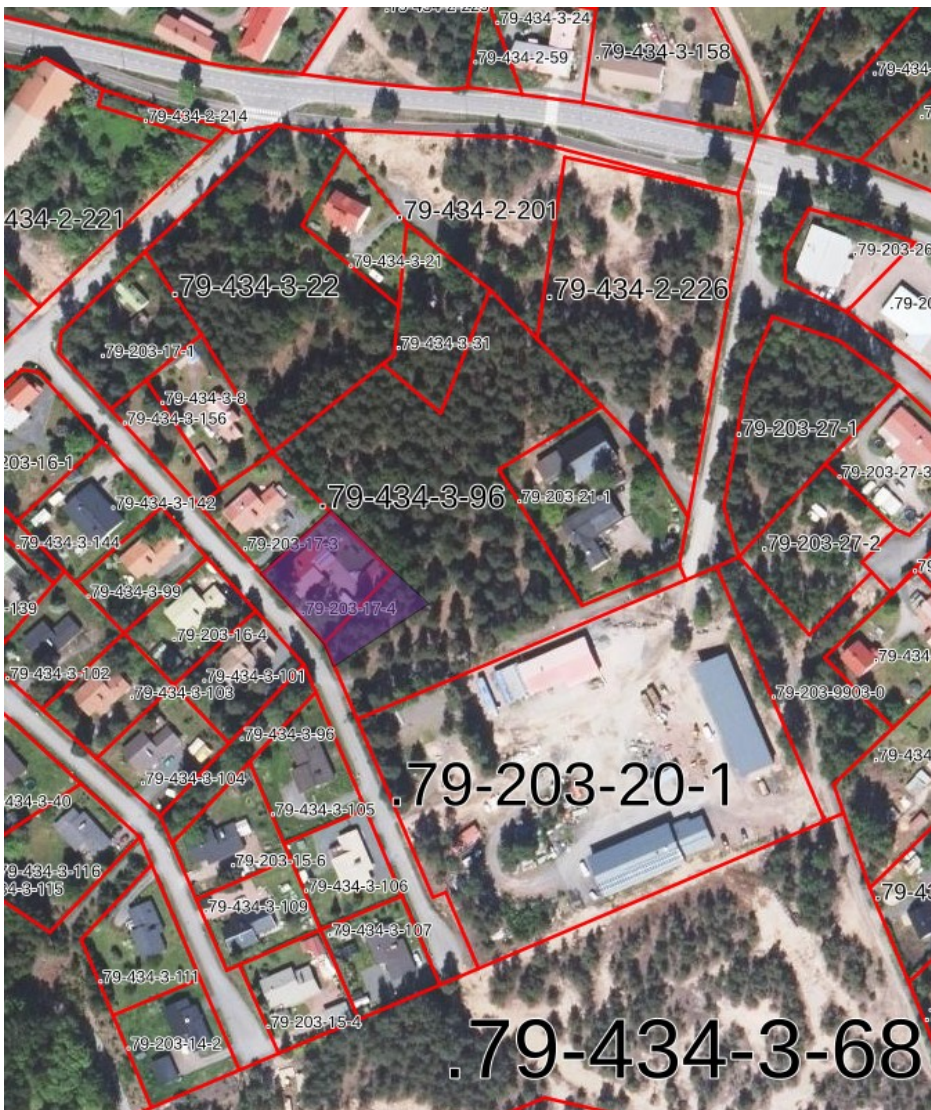
Suunnittelualan sijainti.

1. Kaava-alueen sijainti ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee Harjavallassa Kokemäenjoen eteläpuolisella Torttilan taajama-alueella noin 3 kilometrin päässä Harjavallan keskustasta luoteeseen. Suunnittelualuetta rajaavat Maantilankuja, Maantilanpuisto sekä erillispientalojen korttelin 17 tontti 3. Suunnittelualan ympäristössä sijaitsee erillispientalojen korttelialueita, lähivirkistysalueita sekä yleisten huolto-, korjaamo- ja varastorakennusten korttelialue ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita.

Voimassa olevassa kaavassa suunnittelualan kiinteistö 79-203-17-4 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5) ja kiinteistöön yhdistettävä kiilamainen lisäalue kiinteistöstä 79-434-3-96/2 on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,16 hehtaaria.



Ilmakuva, jossa suunnittelualue on merkitty violetilla.

2. Kaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on vähäisesti laajentaa erillispientalojen korttelin 17 tonttia 4 voimassa olevan asemakaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle. Kiinteistö 79-434-3-96/2, jolla lähivirkistysalue sijaitsee, on Harjavallan kaupungin omistuksessa.

3. Kaavatilanne

3.1 Maakuntakaava

Suunnittelualuetta koskee 13.3.2013 lainvoimaiseksi tullut maakuntakaava. Satakunnan maakuntakaavassa suunnittelualan asemakaavan muutosalue sisältyy kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk1). Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäyttöisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita.

Suunnittelualaue sisältyy myös matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv2), jolla osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Suunnittelualaue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa osoitetulle suojavyöhykkeelle (sv1). Merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke).

Suunnittelualaue sijoittuu kokonaisuudessaan Satakunnan maakuntakaavassa osoitetulle pohjavesialueelle (pv). Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät ja siihen soveltuvat pohjavesialueet.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

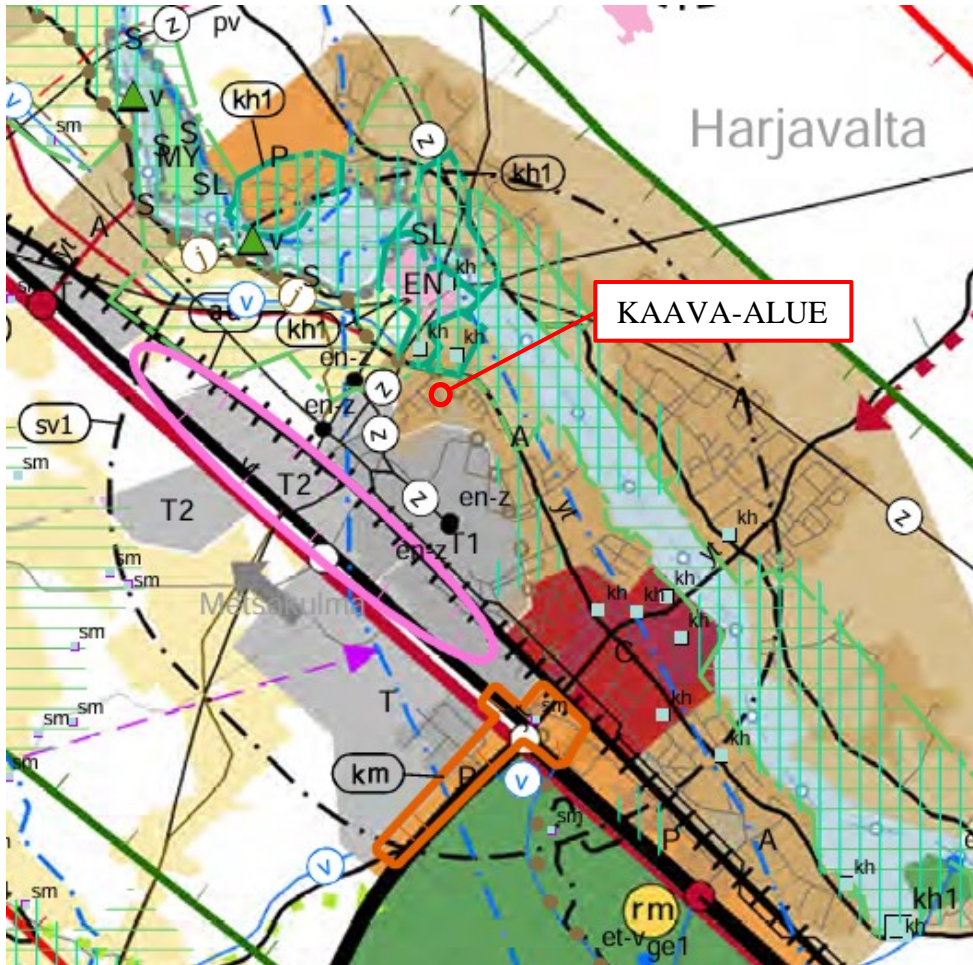
Alueella on voimassa Satakunnan vaihemaakuntakaava 1, joka on astunut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä KHO 6.5.2016). Suunnitelma-alueella ei ole Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 merkintöjä.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 sai lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys: Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi. Kaupan suuryksikköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee

yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Satakunnan maakuntakaava 2050

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnistynyt vuoden 2021 lopussa. Satakunnan maakuntakaava 2050 laaditaan kaikki maankäyttömuodot kattavana kokonaismaakuntakaavana, jolloin käsitellään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet koko maakunnan alueella. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoaa Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat. Satakunnan maakuntakaavan 2050 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.4.2022-13.5.2022.

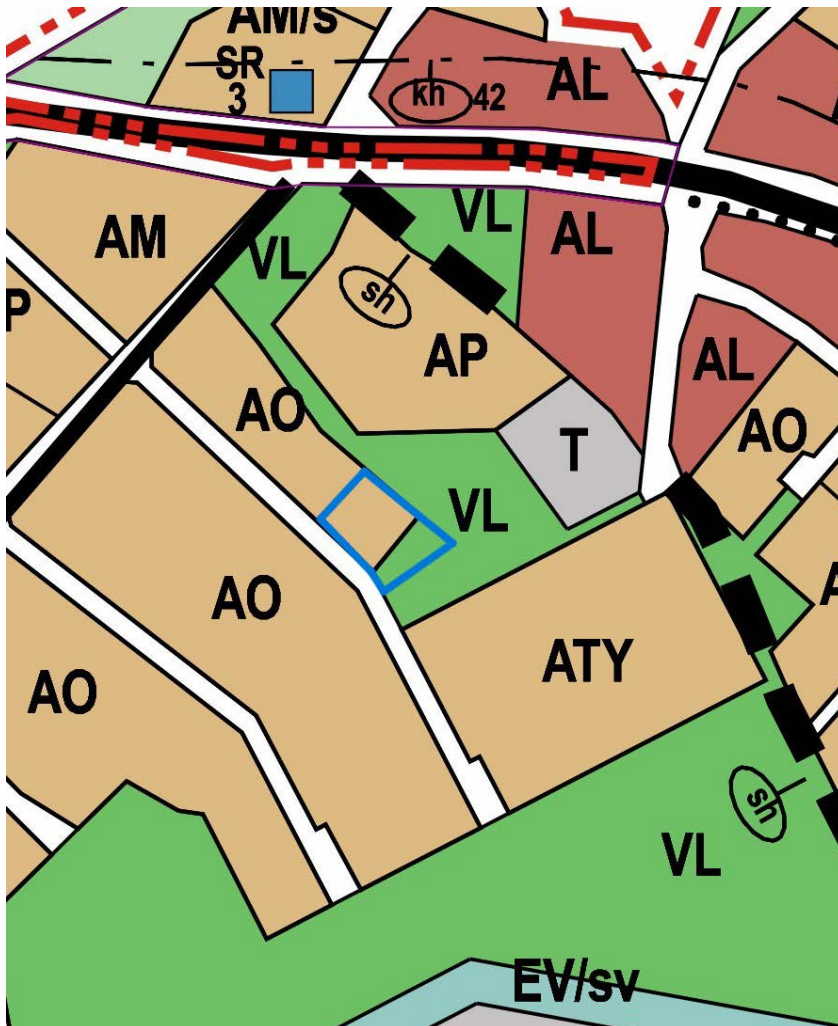
Satakunnan maakuntakaavan 2050 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.4.2022-13.5.2022.

Maakuntakaavan valmisteluvaiheen aineisto on tulossa nähtäville 4.11.–5.12.2024.

3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskustaajaman osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 3.4.2007.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen alueena (AO) sekä lähivirkistysalueena (VL).



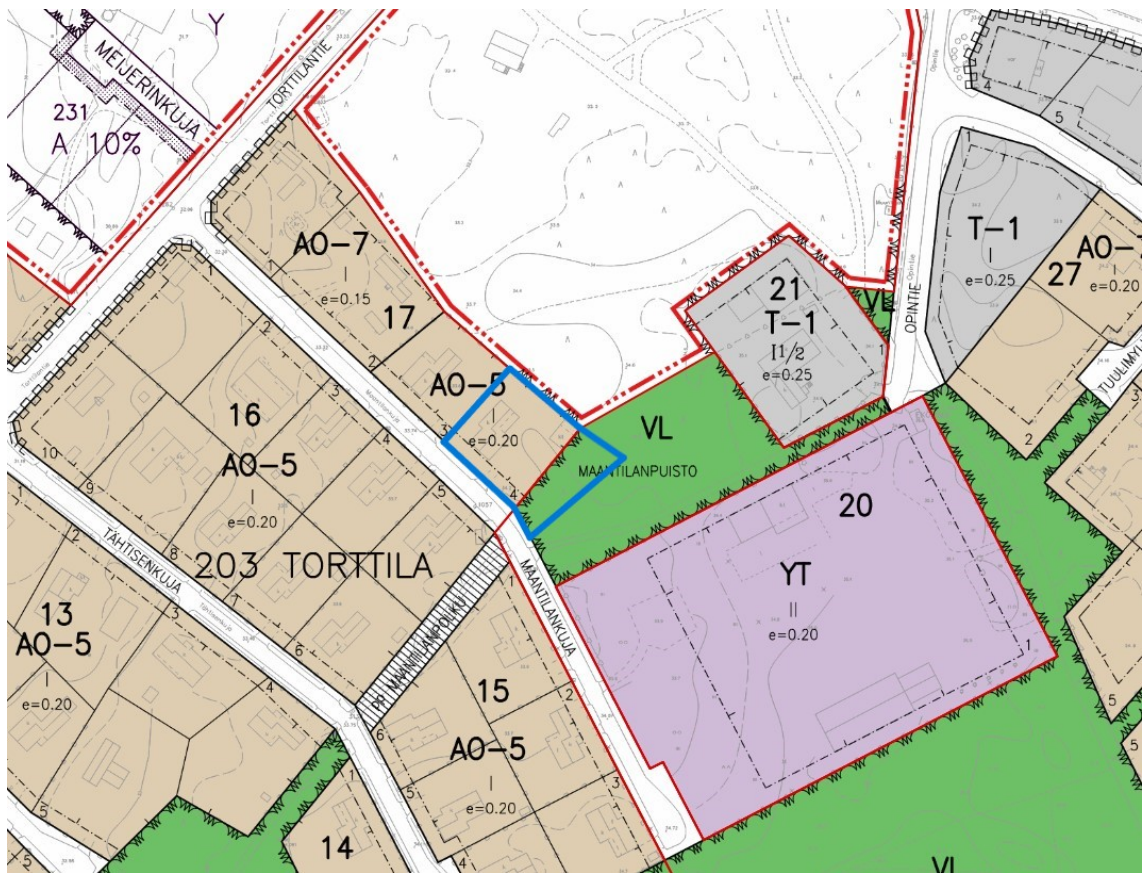
Ote osayleiskaavasta, jossa suunnittelualue on merkitty sinisellä rajauksella.

3.3 Asemakaavatilanne

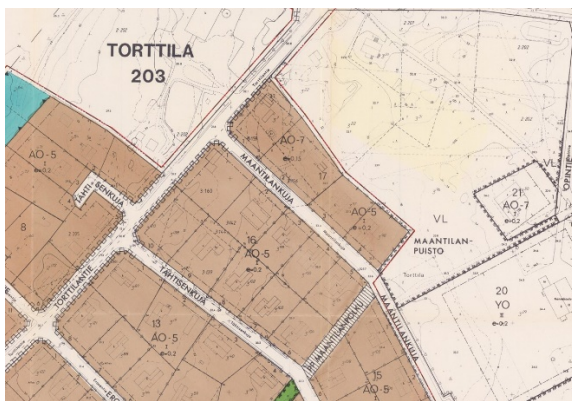
Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- kaava nro 112, lainvoimainen 9.4.1986.
- kaava nro 106, lainvoimainen 18.4.1985.

Asemakaavoissa muutosalue on osoitettu enintään kaksi asuntoa käsittävien erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5) sekä lähivirkistysalueeksi (VL).



Ote ajantasa-aseamakaavasta, jossa suunnittelualue on merkitty sinisellä rajauksella.



Vasemmalla ote voimassa olevasta asemakaavasta 112 ja oikealla ote voimassa olevasta asemakaavasta 106.

4. Maanomistus

Kiinteistö 79-203-17-4 on yksityisessä omistuksessa ja kiinteistö 79-434-3-96/2 (lähivirkistysalue) on kaupungin omistuksessa.



Ote maanomistuskartasta, kaupungin omistus sinisellä värillä.

5. Kaavan vaikutuksia

Asemakaavassa arvioidaan kaavan mahdollisia vaikutuksia:

- luonnonympäristöön
- rakennettuun ympäristöön ja maisemaan
- liikenteeseen
- yhdyskuntarakenteeseen
- ilmastoon

6. Osalliset

Asemakaavan suunnittelun osallisia ovat ainakin:

- Harjavallan kaupunki
- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Satakuntaliitto
- Alueellinen vastuumuseo, Satakunnan museo
- Satakunnan hyvinvointialue, Satakunnan pelastuslaitos
- maanomistajat ja rajanaapurit
- ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

7. Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan

- nykytilanneselvitys

Mahdollisten muiden lisäselvitysten tarvetta tarkastellaan kaavatyön aikana.

8. Osallistuminen ja päätöksenteko

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen vuorovaikutus ja kuuleminen asemakaavaa ja tonttijakoa valmisteltaessa hoidetaan seuraavasti:

Kaavan vireilletulosta tiedotetaan valmisteluvaiheen kuulutuksen yhteydessä.

Kaupunkikehityksen lautakunta päättää ensin osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Luonnoksesta osalliset voivat esittää mielipiteensä nähtävilläoloaikana. Luonnos on nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla. Kaava-aineisto on paperille tulostettuna nähtävissä yhdyskuntasuunnittelussa. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Sydän-Satakunta -lehdessä.

Valmisteluvaiheen osallistumista varten kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille lähetetään kirjeitse tiedote asemakaavan vireilläolosta ja tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kuten Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY), Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), Satakuntaliitolta, Satakunnan museolta ja Satakunnan pelastuslaitokselta.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kaupunkikehityksen lautakunta. Asemakaavaehdotuksen nähtävillä oloa koskeva kuulutus julkaistaan Sydän-Satakunta -lehdessä. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää kaupungin ilmoitustaululla ja paperitulosteena yhdyskuntasuunnittelussa. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta.

Asemakaavan hyväksyy valtuusto.

9. Kaavoituksen aikataulu

Kaavoitusprosessin suunnitellaan etenevän vuonna 2024–2025 seuraavasti:

Valmistelu- eli luonnosvaihe

- vireilletulo ja kaavaluonnos nähtäville marraskuu 2024

Asemakaavan muutoksen laadinnan vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtävillä yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa. Kaupunki asettaa kaavaluonnoksen nähtäville sekä kuuluttaa kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä (Sydän-Satakunta). Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

- kaavaehdotus nähtäville helmi-maaliskuu 2025

Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä (Sydän-Satakunta), jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

- Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös touko-kesäkuu 2025

Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

Aikataulu on alustava.

Kaavan laatija:

dip.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen
pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi
puh. 0400 858 101

Nuorempi suunnittelija, rakennusarkkitehti Elviira Niinen
elviira.niinen@nostoconsulting.fi
puh. 050 464 5556

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU