

Vihtavuori; Nitraajantien ja Kaivokujan alueen asemakaavan muutos

Kunnanhallitus 17.06.2024 § 123
401/10.02.03/2024

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää asettaa liitteiden mukaisen kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 14 vuorokauden ajaksi MRL §62 ja MRA §30 tarkoittamalla tavalla.

Päätös Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.

Selostus Nitraajantien ja Kaivokujan alueen asemakaavan muutos on käynnistynyt kunnanhallituksen hyväksyessä vuoden 2018 kaavoituskatsauksen kokouksessaan 18.6.2018 §124. Kaavahankkeen vireilletulo ja kaavahenkettä koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo on kuulutettu 9.8.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 9.8. – 24.8.2018 välisen ajan, ja se on lähetetty tiedoksi viranomaisille. Osallisilta ei saapunut mielipiteitä eikä viranomaisilla ollut kommentoitavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Vihtavuoren taajaman eteläosassa, Vihtavuorentien, Haavistontien, Vihtarinteentien ja Vehmasahontien rajaamalla alueella. Suunnittelualueelle sijoittuu vanhempaa pientaloaluetta, jonka rakennuskanta koostuu pääosin vanhemmista, eri aikoina rakennetuista omakotitaloista. Lisäksi alueen länsiosassa sijaitsee päivittäistavarakauppa ja alueen koillisosassa Baptistiseurakunnan rukoushuone. Suunnittelualueen alustava pinta-ala on noin 9,9 ha.

Kaavamuutos koskee kortteleita 29 (AO, AR), 31 (AO, AL), 32 (AO), 33 (AO), 34 (AO, YK), 35 (AR), 36 (AO) ja 38 (AO) sekä niihin liittyviä puisto- ja katualueita. Suunnittelun tavoitteena on tarkastella ja päivittää kaavallisesti alueen kulkuyhteyksiä, sillä alueen kadut eivät ole toteutuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Lisäksi tehdään tarkistuksia korttelialueiden rajauksiin ja käyttötarkoituksiin, ja päivitetään asemakaava vastaamaan maankäytön tarpeita. Samalla tehdään kaavan piirtoteknisiä korjauksia, jossa tarkistetaan kaavaa suhteessa alueella toteutuneeseen kiinteistöjakoon.

Kaavaluonnoksen ratkaisu:

Kaavamuutoksessa alueen korttelinumerointi muuttuu. Alueen maankäyttö osoitetaan pääosin toteutuneen maankäytön mukaisesti seuraavasti:

- Kortteli 29: Erillispientalojen korttelialueen (AO) tontit 1 ja 2
- Kortteli 31: Liikerakennusten korttelialueen (KL) tontti 1, Erillispientalojen korttelialueen (AO) tontit 2–7, 9–11 ja 13–15, Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) tontti 8 sekä Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen (YK) tontti 12
- Kortteli 32: Erillispientalojen korttelialueen (AO) tontit 1–5
- Kortteli 33: Erillispientalojen korttelialueen (AO) tontit 1–3
- Kortteli 35: Erillispientalojen korttelialueen (AO) tontit 1 ja 2
- Kortteli 36: Erillispientalojen korttelialueen (AO) tontit 1–15

Korttelialueille on osoitettu suurimmat sallitut kerrosluvut (AO- ja YK-tontit II, AR- ja KL-tontit I) sekä tonttikohtaiset rakennusoikeudet. Suunnittelualueelle on osoitettu Nitraajantien, Ruutikujan, Tislaajantien ja Eetterikujan katualueet, Haavistontien katualuetta sekä uudet Kaivokujan ja Rikkikujan katualueet.

Korttelialueiden väleihin sijoittuvia viheralueita on osoitettu lähivirkistysalueina (VL). Korttelialueiden ja tonttien rajoja on korjattu kiinteistöjaotuksen mukaisiksi.

Lisäksi kaavaluonnoksessa on osoitettu mm. liikenteen turvallisuuteen ja sujuvuuteen liittyviä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä (kääntöpaikat, tonttien liittymäkielto Vihtavuorentien reunassa) sekä uudis- ja täydennysrakentamiseen, tonttien kasvillisuuteen sekä uusiutuviin energialähteisiin liittyviä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

Esittelijä Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija Valmistelija: kaavasuunnittelija Anna Haapanen, puh. 050 524 8064

Liitteet

- 1 Kaavakartta, kaavaluonnos. Vihtavuori; Nitraajantien ja Kaivokujan alueen asemakaavan muutos.**
- 2 Kaavaselostus, kaavaluonnos. Vihtavuori; Nitraajantien ja Kaivokujan alueen asemakaavan muutos.
- 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.6.2024. Vihtavuori; Nitraajantien ja Kaivokujan alueen asemakaavan muutos.

Oheismateriaali