

AHLAINEN

OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

ALAKYLÄN TILAT RN:OT

2:39, 2:82, 2:83, 2:472 (osa)
4:91, 4:106, 4:118, 4:131,
4:170 (osa), 4:177, 4:324,
4:326, 4:327, 19 ja
yht. 876:4 (osa)

PORIN KAUPUNGINKANSLIAN KAAVOITUSOSASTO 15.10.1992

JOHDANTO

Ahlaisten kirkonseudun taajamaan laadittiin v. 1981 osayleiskaava, johon kytketyllä alueellisella poikkeusluvalla katsottiin voitavan riittävän suunnitelmallisesti ohjata taajaman rakentamista. Järjestely on toiminut muuten hyvin, mutta rakennuspaikkojen kysyntä on ylittänyt tarjonnan.

Osayleiskaavan muutoksella muodostetaan vähän yli hehtaarin kokoiselle alueelle muutama kaupungin luovutukseen tuleva rakennuspaikka siten, että taajama täydentyy vanhaan kylämaisemaan sopeutuvasti.

1 PERUSTIEDOT

Sijainti Muutosalue on Ahlaisten kirkonseudun taajamassa kirkonmäen asutuksen ja ns. Rantakaupungin välissä (liite 1).

Seutukaavat Satakunnan seutukaava 2:ssa (vahv. 17.6.1985) Ahlaisten kirkonseutu on taajama-alueetta, joka on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde ja jossa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön säilyttäminen tulee ottaa huomioon kaavoitus- ja rakentamistoimenpiteitä suunniteltaessa.

Seutukaava 3:ssa kirkonseudun taajama kuuluu kokonaan pohjavesialueeseen, joka on yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeä alue (liite 2).

Yleiskaavat Porin yleiskaava 1984:ssa kirkonseutu on pien-talovaltaista asunto-alueetta, jolla ympäristö säilytetään (liite 3).

Ahlaisten osayleiskaava on vahvistettu 27.12.1983. Siinä muutosalueesta puolet on erillispientalojen aluetta ja puolet maa- ja metsätalousaluetta. Osayleiskaava-alueella on voimassa alueellinen poikkeuslupa (liite 4).

Maanomistus Rakennettu osa muutosalueesta on yksityisten omistuksessa. Rakentamaton osa eli taajaman laajentumisalue on kaupungin omistama (liite 5).

Rakennettu ympäristö

Muutosalue sijaitsee kirkonmäen taajaman ja ns. Rantakaupungin saumakohdassa. Alueen ja ympäristön rakennuskanta on peräisin eri vuosikymmeniltä, alkaen 1800-luvun lopulta, aina 1980-luvulle. Valtaosa rakennuksista on käyttökunnossa.

Alueeseen sisältyy 10 asuntoa 9 rakennuspai-kalla. Näistä on 3 kesäasuntoa ja loput ympärivuotisia. Alueella on 15 vakituista asukasta. Työpaikkoja ei ole. Kirkonseudun peruspalvelut ovat välittömässä läheisyydessä. Ahlaisten puhdistamo on rakennettu v. 1987. Rantakaupungin läpi on vedetty vesi- ja viemärijoht.

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Kirkonseutu on kokonaisuudessaan suojeltava miljö, jossa korjaus- ja täydennysrakentamisen tulee sopeutua ympäristöönsä.

2

TAVOITTEET

Muutoksen tavoitteena on tiivistää kylätaajamaa ympäristöönsä sopivalla tavalla.

3

OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Yleisperustelu Kirkonmäen ja ranta-asutuksen välinen, maisemarakenteellisesti hieman epämääräinen väli-alue soveltuu parhaiten taajaman tiivistämiseen niin maisemallisesti kuin palvelujen, liikenteen ja kunnallistekniikankin puolesta.

Maankäyttö Muutosalue on n. 2 ha suuruinen. Puolet siitä on maa- ja metsätalousalueen muuttamista erillispientalojen alueeksi ja puolet vanhaa, pääosin rakennettua aluetta siltä osin, kuin sitä on taajaman laajentamisen kannalta tarpeellista täsmentää. Alueelle tulee 5 uutta kaupungin omistamaa rakennuspaikkaa ja lisäksi yksityisten kanssa lisäalueita liittämällä yksi uusi ja kaksi osin rakennettua paikkaa. Rakennuspaikkojen sopiva koko on 1000-2000 m².

Erillispientalojen alueelle (AO) saa kullekin rakennuspaikalle tehdä yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon. Rakennusoikeus on enintään 1/5 rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Asuinympäristöön soveltuvia työtiloja saa olla 40 %.

Rakennuspaikkojen ja rakennusten kokoa, muotoa ja sijoitusta ohjaavat lisäksi koko osayleiskaava-alueetta koskevat yleiset määräykset:

Rakennuspaikan tulee olla kooltaan lähiympäristön vastaavassa käytössä olevien rakennuspaikkojen suuruusluokkaa.

Uudet asumista ja liiketoimintaa palvelevat rakennukset saavat olla enintään 30 m pitkiä. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia, kuitenkin vain alle 20 julkisivumetrin osalta, muuten yksikerroksisia.

AO ja AP alueella on rakennusoikeudesta neljäsosa varattava muuta kerrosalaa kuin asuinhuoneistoja varten ja nämä tilat suositellaan rakennettavaksi erilliseen apurakennukseen.

Uusien maataloutta ja myös muuta elinkeinotoimintaa palvelevien rakennusten tulee noudattaa alueen maisemaan kuuluvien varasto- ja tuotantorakennusten mittakaavaa.

Rakennusten tulee olla päädyistään perusmuodoltaan symmetrisiä, harjakattoisia ja kattokaltevuuden tulee noudattaa ympäristön kattokaltevuuksia.

Julkisivumateriaalina tulee pääasiassa käyttää peittomaalattua puuta.

Rakennukset tulee pääsääntöisesti sijoittaa vähintään 6 m etäisyydelle naapurin rajasta, erityisestä syystä lähemmäksi, jolloin asiasta on naapurin kanssa sovittava. Suhteessa rakennuspaikkaan rajoittuvaan tiehen rakennukset tulee sijoittaa kuten on lähiympäristössä vallitseva tapa.

Kaikessa rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota toimenpiteen sopeutumiseen perinteiseen rakentamistapaan ja kyläkuvaa.

Liikenne tukeutuu nykyiseen tieverkkoon. Rantakaupungin pohjoisreunan tiivistämiseen täydennysrakentamisella ja rakentamisalueen laajentamisella on varauduttu. Rantakaupungin tien mutkassa on tiealuetta muutettu nykyoloja vastaavaksi. Muutosalue ja sen mahdollinen laajentaminen itäänpäin on liitettävissä alueella olevaan vesi- ja viemäriverkkoon.

Sovellutukset ja suositukset

Ahlaisten osayleiskaava on tehty v. 1981, jolloin on laadittu myös rakentamishjeet, jotka selventävät ja täydentävät kaavamääräyksiä.

TOTEUTTAMINEN

Kaupunki rakentaa tieyhteyden ja kunnallistekniikan rakennuspaikoille ja luovuttaa kokonaan omistamansa rakennuspaikat arviolta kahdessa vuodessa.

SUUNNITTELUVAIHEET

Muutos on tehty kaupungin aloitteesta. Kaupunki osti laajentumisalueen v. 1990. Muutosluonnoksesta on kuultu maanomistajia, naapureita ja kylätoimintaa keväällä 1991.

Porissa 15.10.1992

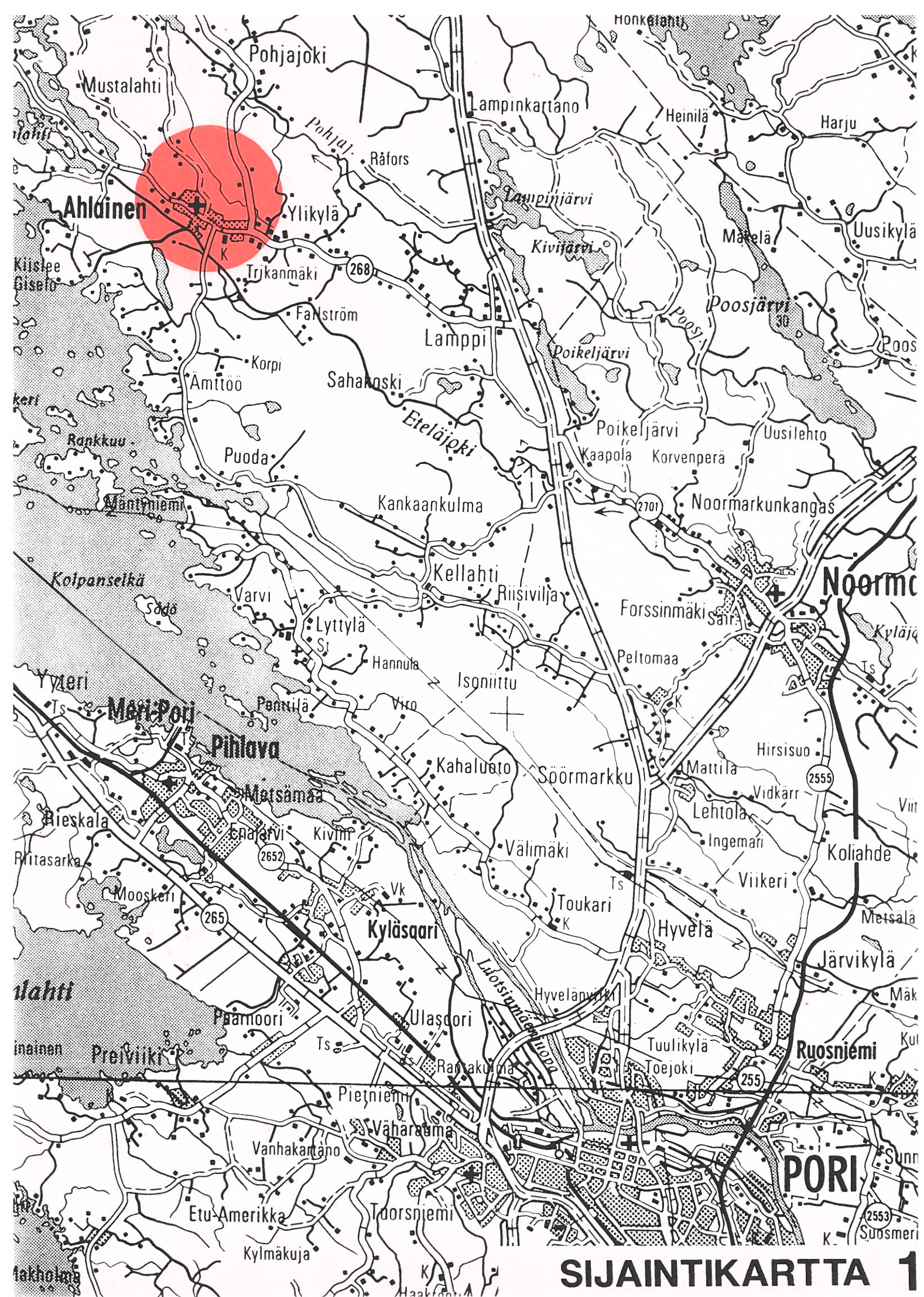
Kaavoituspäällikkö


Olavi Mäkelä

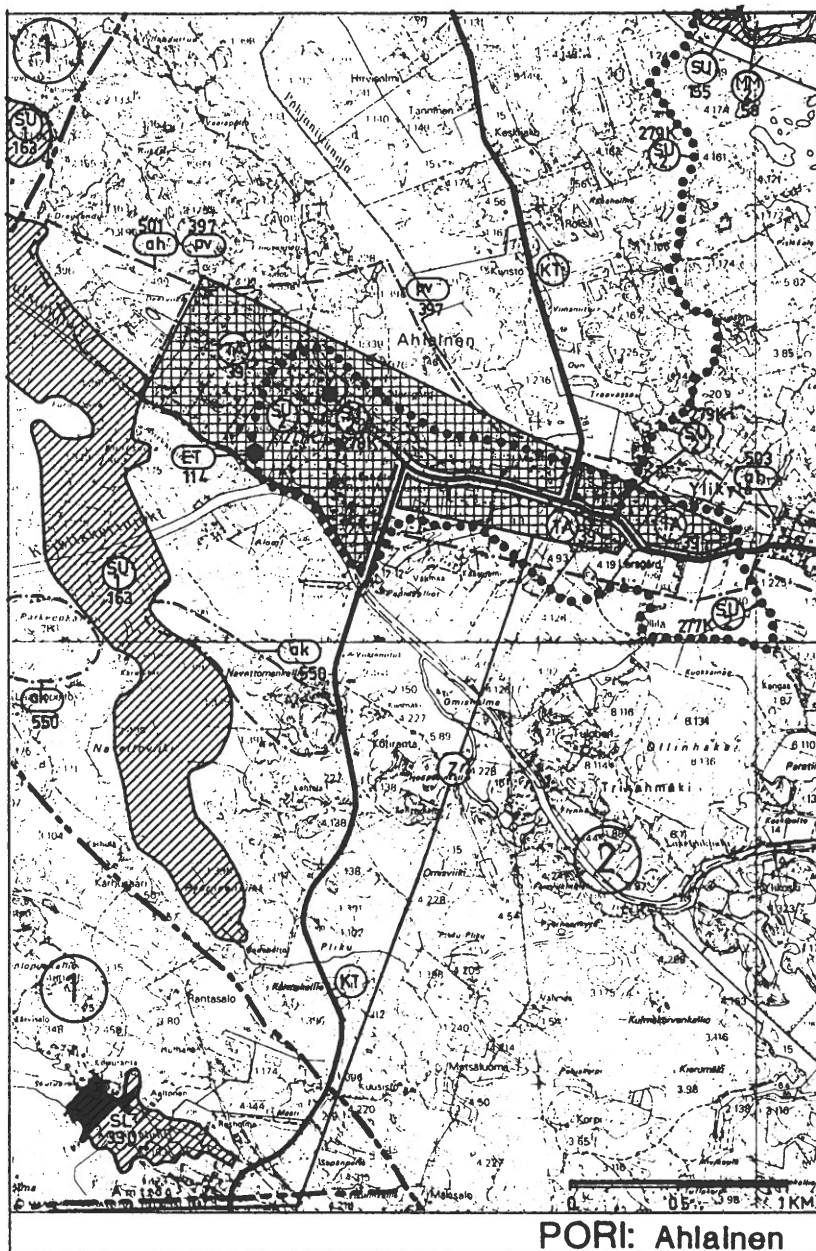
KUVALLISET TÄYDENNYKSET

- Liite 1 sijaintikartta
- " 2 ote seutukaavakartasta
- " 3 ote Porin yleiskaava 1984:stä
- " 4 ote 27.12.1983 vahvistuneesta
Ahlaisten osayleiskaavasta
- " 5 Maanomistuskartta
- " 6 Muutosehdotus
- " 7 Havainnekuva

HS/ms



SIJAINKARTTA 1



PORI: Ahlainen

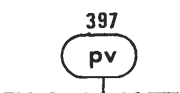


TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

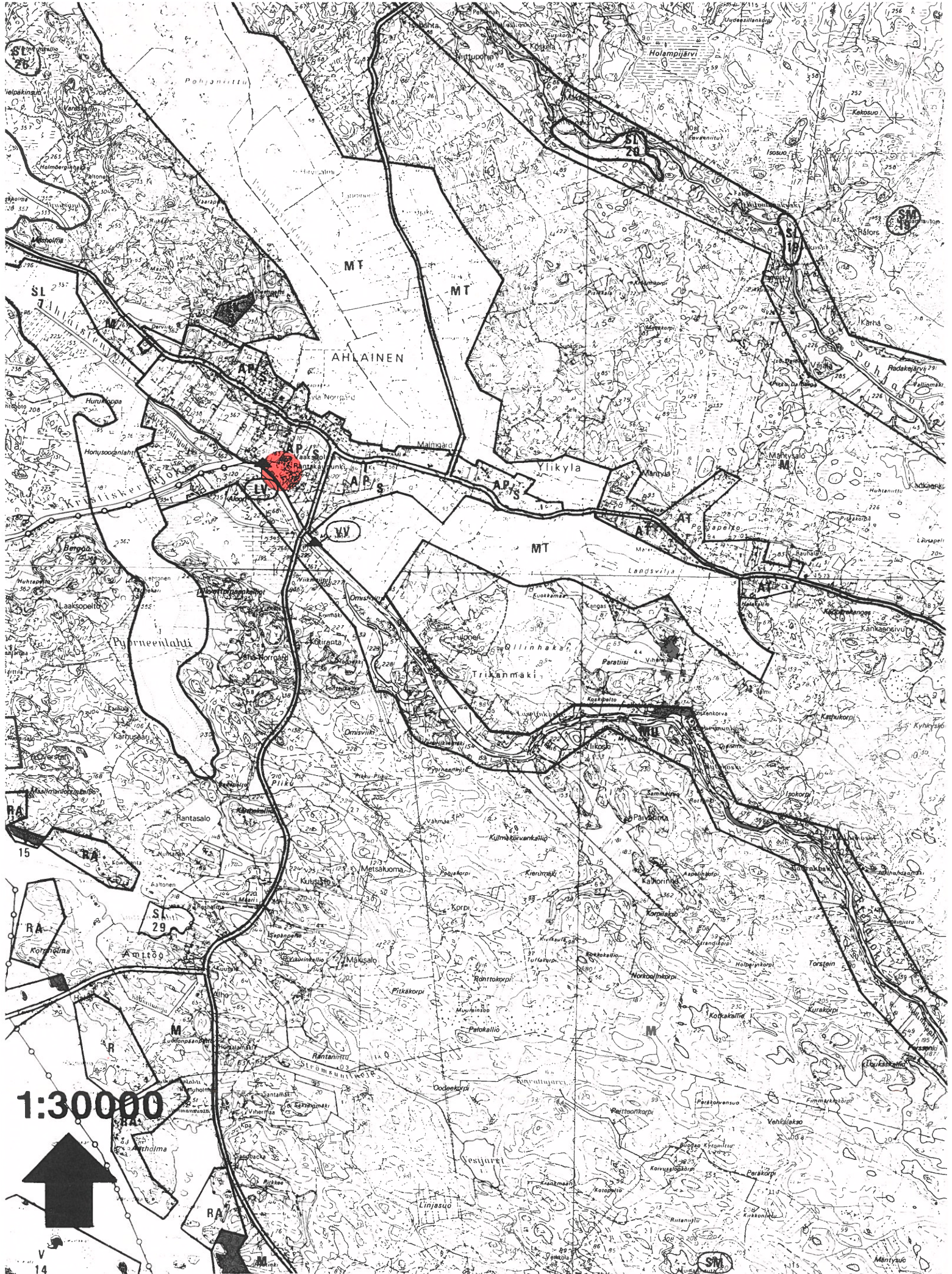


KULTTUURIHISTORIALLISTESTI MERKITSEVÄN KOHTEEN OHJEELLINEN SIJAINTI

Ahlaisten kirkonkylän (SU2K-277) kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön säilyttäminen tulee ottaa huomioon kaavoitus- ja rakentamistoimenpiteitä suunniteltaessa.



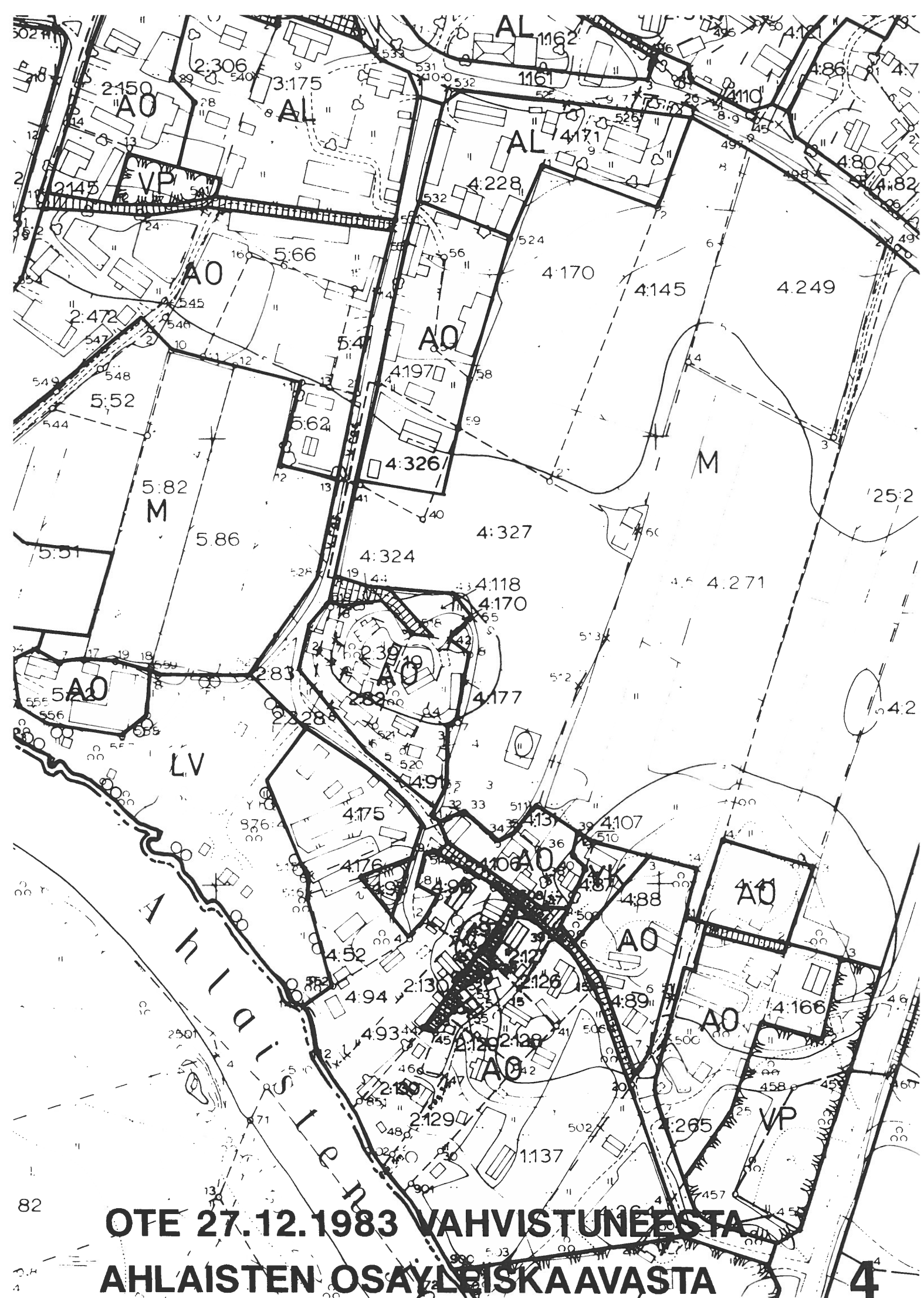
POHJAVESIALUE



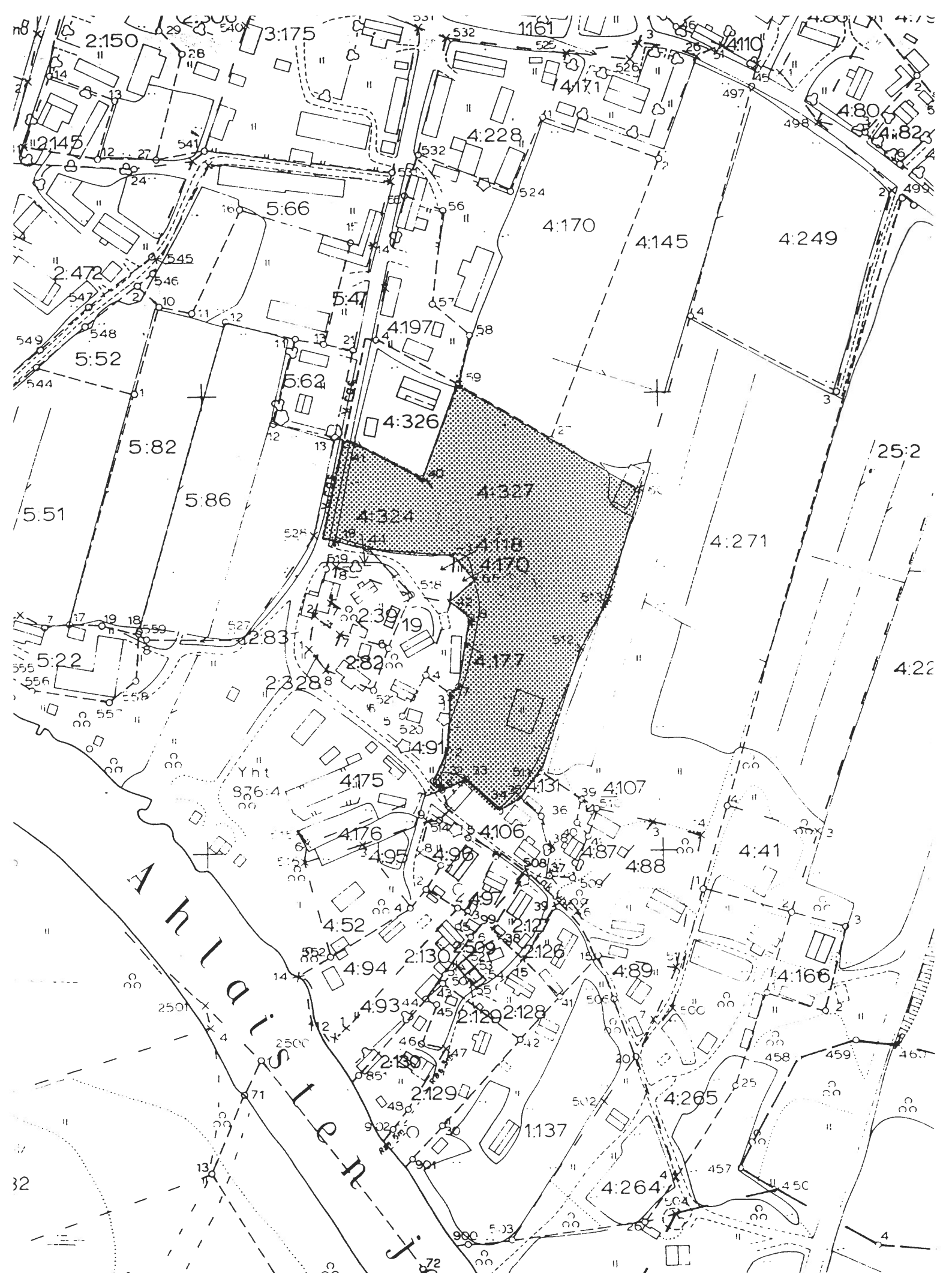
1:30000



OTE PORIN YLEISKAAVA 1984:stä 3



**OTE 27.12.1983 VAHVISTUNEESTA
AHLAISTEN OSAYLEISKAAVASTA**



OTE MAANOMISTUSKARTASTA 1:2000 5



Ahlaisten

**OSAYLEISKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS 6**

PORI

AHLAINEN

OSAYLEISKAAVAN MUUTOS ALAKYLÄN TILAT RN:OT

2:39, 2:82, 2:83, 2:472 (osa)
4:91, 4:106, 4:118, 4:131,
4:170 (osa), 4:177, 4:324,
4:326, 4:327, 19 ja
yht. 876:4 (osa)

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen alue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon. Kerrosalaksi laskettavaa tilaa saa rakentaa viidesosan rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Rakennettavasta kerrosalasta voidaan 40 % rakentaa asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.



Puisto.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennuspaikan tulee olla kooltaan lähiympäristön vastaavassa käytössä olevien rakennuspaikkojen suuruusluokkaa.

Uudet asumista ja liiketoimintaa palvelevat rakennukset saavat olla enintään 30 m pitkiä. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia, kuitenkin vain alle 20 julkisivumetrin osalta, muuten yksikerroksisia.

AO ja AP alueella on rakennusoikeudesta neljäsosa varattava muuta kerrosalaa kuin asuinhuoneistoja varten ja nämä tilat suositellaan rakennettavaksi erilliseen apurakennukseen.

Uusien maataloutta ja myös muuta elinkeinotoimintaa palvelevien rakennusten tulee noudattaa alueen maisemaan kuuluvien varasto- ja tuotantorakennusten mittakaavaa.

Rakennusten tulee olla päädyistään perusmuodoltaan symmetrisiä, harjakattoisia ja katto- kaltevuuden tulee noudattaa ympäristön katto- kaltevuuksia.

Julkisivumateriaalina tulee pääasiassa käyttää peittomaalattua puuta.

Rakennukset tulee pääsääntöisesti sijoittaa vähintään 6 m etäisyydelle naapurin rajasta, erityisestä syystä lähemmäksi, jolloin asiasta on naapurin kanssa sovittava. Suhteessa rakennuspaikkaan rajoittuvaan tiehen rakennukset tulee sijoittaa kuten on lähiympäristössä valitseva tapa.

Kaikessa rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota toimenpiteen sopeutumiseen perinteiseen rakentamistapaan ja kyläkuvaan.

- 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- Alueen raja.
- Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
- ==== Katu tai tie.

OYK 11

Porin kaupunginkanslia
kaavoitusosasto 8.10.92 HS/SL

Olavi Mäkelä
Olavi Mäkelä
kaavoituspäällikkö

