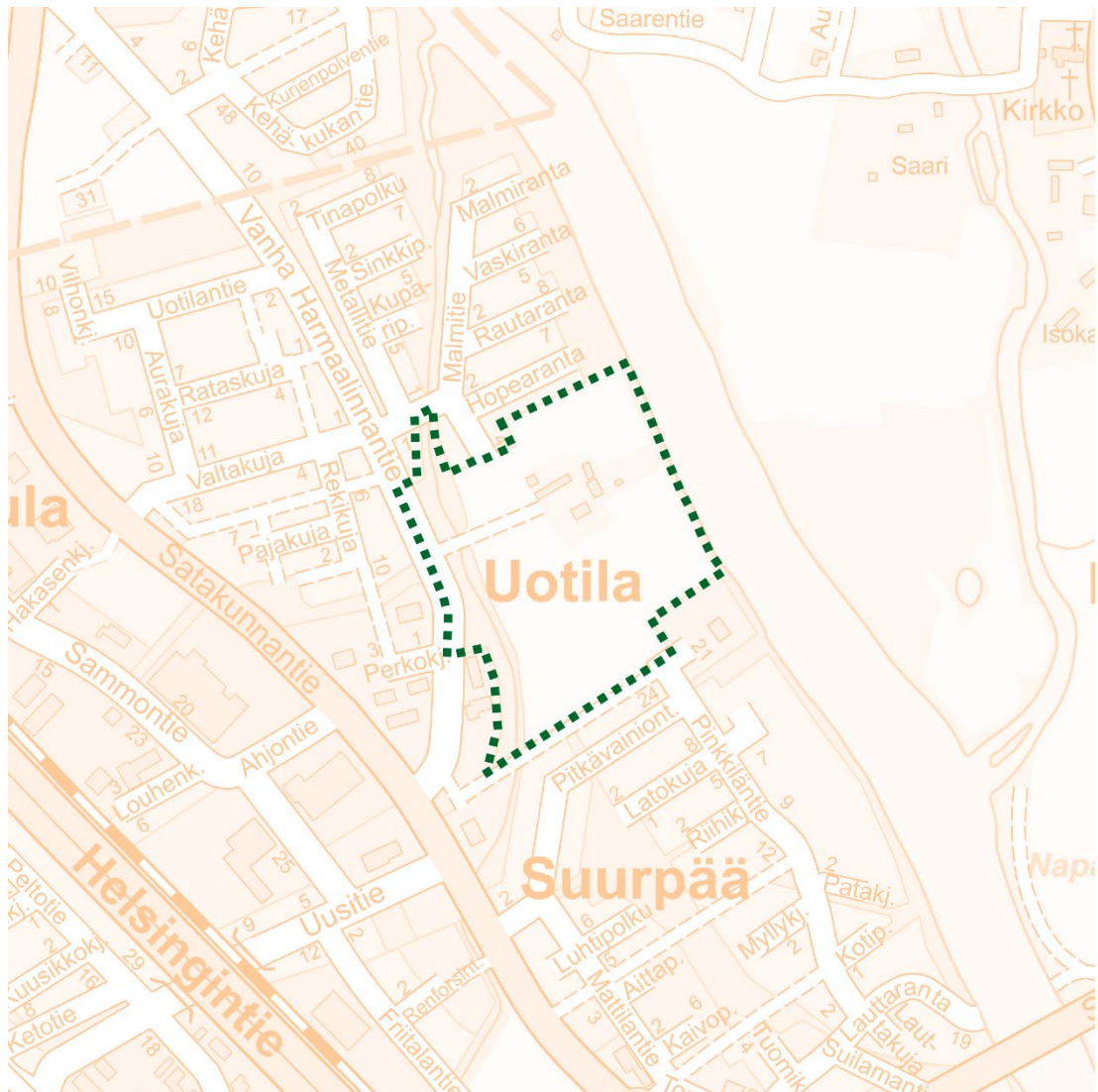


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Uotilan asemakaavan muutos

Koskee maatalous-, puisto- ja katualueita sekä osaa korttelista 105 ja korttelin 136 tontteja 3 ja 4

Diaarinumero 144/10.02.03/2024



Tiivistelmä

Friitalan (101.) suuralueen Uotilan (3.) kaupunginosaan Vainio-Mattilan tilan talouskeskusta ympäröivälle maatalousalueelle kaavoitetaan uusia tontteja yksi- ja kaksiasuntoisille erillispientaloille ja rivitaloille. Kaavoitus on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallituksen 26.2.2024 hyväksymässä *Uvilan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2024* hanke on asemakaavakohde numero 1 ja merkitty aloitettavaksi 1–2 vuoden aikajänteellä. Kaava laaditaan virkamiestyönä Uvilan kaupungin kaupunkikehityksessä ja sen on tavoitteena valmistua vuoden 2024 aikana.

Tässä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 63 §:n mukaisessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan kaavahankkeen perustiedot sekä se, ketkä ovat hankkeen osallisia, miten hankkeeseen liittyvä osallistaminen ja vuorovaikutus järjestetään ja miten ja minkä seikkojen osalta kaavan vaikutuksia arvioidaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa saatetaan muuttaa tai tarkentaa kaavoitustyön edetessä.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Uvilan kaupungissa Friitalan (101.) suuralueella Uotilan (3.) kaupunginosassa noin 1 km linnuntietä keskustasta pohjoiseen Kokemäenjoen ja Vanha-Harmaalinnantien sekä Uotilan ja Suurpään pientaloalueiden rajaamalla alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 11,3 hehtaaria. Alueen tarkempi rajaus on osoitettu kannessa olevassa kartassa. Rajausta saatetaan muuttaa tai tarkentaa kaavoitustyön edetessä.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 886-401-71-3 Kivi-Mattila, 886-401-3-831 Kuntamattila, 886-401-27-15 Malminpää ja 886-401-3-659 Saaritie eli asemakaavan mukaisia maatalous-, puisto- ja katualueita sekä osaa korttelista 105 ja korttelin 136 tontteja 3 ja 4. Suunnittelualue on Uvilan kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kiinteistöä 886-401-71-3 Kivi-Mattila, joka on yksityisomistuksessa.

Suunnittelualue on pääosin avointa viljeltyä peltona tai niittynä ylläpidettyä yhteinäistä maatalousaluetta. Alueen keskellä sijaitsee Vainio-Mattilan tilan talouskeskus pääosin 1900-luvun alussa rakennettuine rakennuksineen. Talouskeskukselle johtaa peltoaukean halki kaksi kapeaa sorapintaista tieuraa: toinen haarautuen Vanhalta Harmaalinnantieltä ja toinen Uotilan pientaloalueelta Malmitien jatkeena. Vanhalta Harmaalinnantieltä haarautuva tieura on reunustettu koivuin. Peltoaukeaa rajaavat idässä Kokemäenjoen rantaa mukaileva kapea, luonnontilainen ja kasvillisuudeltaan tiheä puistovyöhyke, lännessä Vanhaan Harmaalinnantiehen rajautuva Pentinpuisto, pohjoisessa Uotilan pientalotontit pensasaitoineen ja muine pihakasveineen ja etelässä Villa Helleranta sekä sille johtava nykyisin kevyen liikenteen väylänä toimiva itä-länsisuuntainen koivukuja. Pentinpuiston läpi kulkee Kokemäenjokeen laskeva Murjunoja, jonka rantapenkereillä kasvaa niinikään ti-

heää rantakasvillisuutta. Vainio-Mattilan tilan talouskeskukselle johtava tieura ylittää Murjunojan kevytrakenteisella puusillalla. Suunnittelualueen itäreunassa Kokemäenjoen rannalla sijaitsee jokivesipumppaamo, jolle johtaa etelästä Pinkkiläntieltä peltoaukean reunaa mukaileva huoltoväylä.

Lähtökohdat

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (lainvoimainen 1.7.2019) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kehittämisperiaattemerkintöjensä osalta vielä voimassa olevassa *Satakunnan maakuntakaavassa* (lainvoimainen 13.3.2013) alue sijoittuu lisäksi kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle 1 (kk1) ja matkailun kehittämisvyöhykkeelle 2 (mv2).

Uvilan kaupungin *keskustaajaman yleiskaavassa* (lainvoimainen 21.6.2007) alue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Uotilan tilan talouskeskuksen alue sekä Villa Hellerannan pihapiirin läheisyydessä sijaitseva suunnittelualueelle jäävä pieni niittyosuus on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Lisäksi Uotilan tila talouskeskus on osoitettu rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perustein suojeltavaksi/arvokkaaksi rakennukseksi tai rakennusryhmäksi (sr). Alueen itä- ja länsireunojen puistokaistaleet on osoitettu virkistysalueiksi (V). Alueen läpi on osoitettu Malmintien ja Pinkkiläntien yhdistävä tieliikenteen yhteystarve.

Alueella on voimassa koko suunnittelualueen kattava vuonna 1981 hyväksytty asemakaava. Kaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin maatalousalueeksi (M). Alueen Kokemäenjokeen rajautuva itäreuna on merkitty luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) ja Pentinpuisto istutettavaksi puistoalueeksi (PI). Alueen keskelle on kaavassa merkitty rakennusala maatilan talouskeskukselle (tk), jolle saa rakentaa tarpeellisten talousrakennusten lisäksi enintään kolme asuinrakennusta, joissa saa olla enintään neljä asuntoa. Rakennusalalle on kaavan mukaan varattava vähintään kolme autopaikkaa asuntoa kohti. Pieni osa Vainio-Mattilan tilan peltoaukeasta suunnittelualueen itäosassa on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa Villa Hellerannan pysäköimispaikaksi.

Muita aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä tai selvityksiä ovat muun muassa *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet* (VAT) (hyväksytty 14.12.2017), *Satakuntastrategia* (hyväksytty 22.11.2021), *Uvilan kaupunkistrategia 2030* (hyväksytty 16.12.2022), *Uvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2024* (hyväksytty 26.2.2024) sekä *Uvilan kaupungin rakennusjärjestys* (lainvoimainen 1.7.2018).

Tavoitteet

Kaavan tavoitteena on lisätä kaupungin houkuttelevaa tonttitarjontaa osoittamalla suunnittelualueelle uusia tontteja yksi- ja kaksiasuntoisille erillispientaloille ja

rivitaloille. Tavoitteena on myös mahdollistaa jokiympäristön virkistyskäytön kehittäminen alueella sekä turvata Vainio-Mattilan tilan rakennustaiteellisten, kulttuuri-historiallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen. Kaavalla pyritään myös turvaamaan Vainio-Mattilan tilan ja Villa Hellerannan yritystoiminnan kehittämisen mahdollisuudet. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa alueen liikenneyhteyksien kehittyminen voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti.

Osallistaminen ja vuorovaikutus

Kaavahankkeen *osallisia* ovat MRL:n 62 §:n mukaan suunnittelualueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Tämän kaavahankkeen osalta tämän tulkitaan tarkoittavan sekä suunnittelualueen kiinteistöjen että suunnittelualueen naapurikiinteistöjen omistajia, asukkaita, yrityksiä ja muita haltijoita. Osallisia ovat MRL:n 62 §:n mukaan lisäksi viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän kaavahankkeen osalta nämä viranomaiset ja yhteisöt ovat Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Satakuntaliitto, Satakunnan museo, Satakunnan pelastuslaitos, Ulvilan kaupungin hallinto- ja lautakunnat, Ulvilan kaupungin viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset, Ulvilan ympäristöseura ry, Ulvilan omakotiyhdistys ry, Keskinäinen Kiinteistö Oy Ulvilan Magneettitalo Oy, Neorem Magnets Oy, Caruna Oy, DNA Oy, Elisa Oyj ja Telia Finland Oyj sekä muut ilmoituksen mukaan. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää kaavasta mielipiteensä.

Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan *Ulvilan Seutu* -lehdessä, Ulvilan kaupungin internet-sivuilla (www.ulvila.fi) ja Ulvilan kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Ulvila. Vireilletulon yhteydessä asetetaan nähtäville tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos, ja ne ovat nähtävillä ja arvioitavissa kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla 17.5.–17.6.2024 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana kaupunkilaisilla ja kaavahankkeen osallisilla on mahdollisuus esittää luonnoksesta *mielipiteensä* joko kirjallisesti tai suullisesti. Mielipiteet suositellaan kuitenkin esitettäväksi ensisijaisesti kirjallisesti, jotta ne tulisivat varmimmin päätöksentekijöiden tietoon.

Luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan MRL:n 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi kaupungin internet-sivuille ja kaupungin ilmoitustaululle. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kuten kaavan vireilletulostakin, minkä lisäksi siitä ilmoitetaan kirjeitse suoraan kaavahankkeen osallisille. Kaupunkilaisilla ja kaavahankkeen osallisilla on oikeus tehdä ehdotuksesta kirjallinen *muistutus* ehdotuksen nähtävilläoloaikana. Osoitteensa ilmoittaneille muistutuksen tekijöille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto tehtyyn muistutukseen.

Luonnosvaiheen mielipiteet voi esittää vapaamuotoisesti suoraan kaavan laatijalle (ks. kohta ”Lisätiedot ja palaute”). Ehdotusvaiheen muistutukset tehdään sen sijaan aina kirjallisina, osoitetaan kaupunginhallitukselle ja jätetään joko sähköisesti Ulvilan kaupungin sähköpostiosoitteeseen kirjaamo@ulvila.fi tai postitse Ulvilan kaupungin postiosoitteeseen PL 77, 28401 Ulvila. Sekä mielipiteiden että muistutusten yhteydessä tulee aina mainita sen kaavahankkeen nimi tai diaarinumero, jota mielipide tai muistutus koskee. Pyydämme myös ilmaisemaan selkeästi sen, mitä asiakirjaa ja asiakirjan kohtaa mielipiteessä tai muistutuksessa kulloinkin kommentoidaan. Mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään MRA:n 28 §:n edellyttämät viranomais- ja asiantuntijalausunnot. Kaavan sisällöstä, tavoitteista ja vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa kaavahankkeen merkittävien osallisten kanssa.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. MRA:n 93 §:n mukaisesti kaava tulee voimaan, kun sen hyväksymispäätöksestä on ilmoitettu. Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kuten kaavan vireilletulostakin. MRL:n 67 §:n mukaisesti kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupunkilaisille ja muistutuksen tekijöille, jotka ehdotuksen nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan MRL:n 9 §:n mukaisesti kaavan merkittävät vaikutukset. Vaikutuksia arvioivat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa myös muut asiantuntijat, viranomaiset ja kaavahankkeen osalliset. Vaikutusten arvioimiseksi laaditaan tarvittavat tutkimukset ja selvitykset. Tutkimusten ja selvitysten tarpeellisuutta arvioidaan otetaan kuitenkin huomioon suunnittelualuetta koskevat aikaisemmat tutkimukset ja selvitykset sekä muut tutkimusten ja selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

MRA 1 §:n mukaisesti arvioidaan kaavan merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Lisäksi arvioidaan kaupungin omien linjausten mukaisesti vaikutuksia yritys- ja elinkeinotoimintaan.

Lisätiedot ja palaute

Lisätietoja kaavahankkeesta antaa Ulvilan kaupungin kaavoitusarkkitehti Mikko Toivanen, p. 0400 134 777, mikko.toivanen@ulvila.fi. Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi esittää edellä mainitulle henkilölle tai Ulvilan kaupungin kaupunkikehityksen sähköpostiosoitteeseen kaupunkikehitys@ulvila.fi.