

Keskustaajaman yleiskaava 2045 / yleiskaavaluonnos

Kaupunginhallitus 26.08.2024 § 197
62/10.02.02/2022

Valmistelija

Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, p. 0400 134 718

Kaupunginhallitus on 7.3.2022 § 64 päättänyt käynnistää keskustaajaman yleiskaavan päivittämisen. Yleiskaava on tullut vireille kuulutuksella 17.3.2022. Kaavakonsultin valinta on päätetty kaupunginhallituksessa 11.4.2023 (§121). Kaavakonsultiksi valittu Sitowise Oy on aloittanut yleiskaavan selvitykset ja kaavavalmistelun toukokuussa 2023. Kaupunginhallitus hyväksyi 25.9.2023 (§249) osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaava-alueen laajentamisen Pirunkynnen alueelle. Yleiskaavaan liittyen on järjestetty kolme viranomaisneuvottelua: työneuvottelu päivistyön käynnistämiseksi 7.6.2019, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 6.9.2023 ja alustavia kaavaluonnoksia tarkastellut neuvottelu 7.5.2024. Yleiskaavatyön seuranta ja koordinoitua varten on asetettu yleiskaavatoimikunta (KH 7.3.2022 § 65). Lisäksi yleiskaavatyöhön osallistuu kaupungin eri toimialojen viranhaltijoista ja työntekijöistä koostuva ohjausryhmä.

Keskustaajaman yleiskaava on Ulvilan kaupungin tärkein maankäytön suunnitelma. Voimassa olevan yleiskaavan tavoitevuosi on 2020. Yleiskaava on välttämätöntä päivittää, sillä nykyisellään se asettaa merkittäviä rajoituksia Ulvilan keskusta-alueen kehittämiselle. Tarve keskustaajaman yleiskaavan kokonaispäivitykselle on tullut ilmeiseksi mm. valtatie 2 liikennejärjestelyihin kohdistuvan muutospaineen sekä seudullisesti merkittävän Pirunkynnen teollisuusalueen kaavoitustarpeen myötä. Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045 määrittää keskustan kehityskuvan, linjaa maankäyttöstrategiaa sekä mahdollistaa merkittävien hankkeiden toteutumisen vt2 ja vt11 liikennekäytävillä sekä niihin liittyvillä laajentuvilla työpaikka-, teollisuus- ja logistiikka-alueilla. Tavoitteena on vahvistaa Ulvilan ns. kaksinapaisen kaupunkirakenteen molempia puoliskoja, Friitalaa ja Vanhakylää. Uudella yleiskaavalla pyritään myös vastaamaan vihreän siirtymän tarpeisiin ja ilmastoystävällisen yhdyskuntarakenteen tavoitteisiin. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, ja se toimii pohjana alueelle laadittaville asemakaavoille ja muille suunnitelmille. Yleiskaavan tavoitteita, suunnittelun lähtökohtia, laadittavia selvityksiä ja kaavan vaikutusten arviointia on tarkemmin selostettu kaavaselostuksessa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavakonsultti Sitowise Oy on laatinut kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta nähtäville pantaviksi. Lisäksi on laadittu kaksi vaihtoehtoista, kaavaluonnosvaihtoehtoja mukailevaa havainnekuvaa kuudesta eri kaava-alueen kohdasta. Nämä kaavakarttoja havainnollistavat tarkennesuunnitelmat on tehty seuraavista alueista: Naparanta, Pappilan eteläpuolinen asuinalue,

keskustan kerrostaloalue, Sahamäki/Pitkärannantien pohjoispää, Honkaluodon ja Vainiolan välinen uusi logistiikka-/teollisuusalue sekä Pirunkynnen eteläpuolinen uusi suurteollisuusalue. Tarkenteet havainnollistavat esimerkkien avulla sitä, millaista maankäyttöä yleiskaava voisi näillä alueilla käytännössä tarkoittaa. Ennen alueiden rakentamista niillä tulisi kuitenkin olla yleiskaavaa noudattava asemakaava. Nähtävälle asetettavaan aineistoon kuuluu lisäksi kaavaselostus ja kaavoitusta varten laaditut selvitykset sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavaluonnoksen vaihtoehdot mahdollistavat alustavan laskelman mukaan noin 3 650 (VE1) tai noin 3 850 (VE2) uuden asukkaan sijoittumisen keskustaajaman alueelle. Tavoitteena on ensisijaisesti tiivistää keskustaajaman olevaa kaupunkirakennetta. Yleiskaavalla mahdollistetaan joitakin asumisen laajennusalueita olemassa olevan rakenteen yhteyteen, kaavaluonnosvaihtoehdossa VE2 hiukan laajempina kuin vaihtoehdossa VE1. Asumisen laajennusalueita sijoittuu erityisesti Vanhakylän puolelle Naparannan ja Kellarimäen alueelle, Mukulamäen ja Krapiston pohjoisosiin sekä Palonpään ja Loukkuran eteläosiin. Kokemäenjoen länsipuolisia asumisen laajenemisalueita sijoittuu Vainiolan, Hormiston ja Pitkärannan alueille. Lisäksi rakennetta tiivistetään mm. keskustan/Rantavainion, Pappilanlammen sekä Palovainion alueilla.

Kaavalla mahdollistetaan uuden, seudullisesti merkittävän vihreän siirtymän suurteollisuusalueen toteutuminen keskustaajaman itäpuoliselle Pirunkynnen alueelle. Toinen kaava-alueelle osoitettava uusi teollisuusalue sijoittuu kaava-alueen luoteisosaan Vainiolan alueelle ja se kytkeytyy Honkaluodon teollisuusalueeseen ja vt 2 eritasoliittymään Porin puolella. Yhteensä kaava mahdollistaa 5 400 (VE 1) tai 6 200 (VE 2) uuden työpaikan sijoittumisen alueelle.

Yleiskaavan on perustuttava riittäviin selvityksiin. Kaavan laadintaa varten on laadittu kattavat selvitykset. Suurin osa selvityksistä on täysin valmiina kaavoituksen tässä vaiheessa, mutta osa selvityksistä täydentyy vielä kaavaprosessin myöhemmissä vaiheissa, kun lopullinen kaavaratkaisu saa muotonsa.

Kaavan luonnosvaiheessa on ollut käytettävissä seuraavat selvitykset:

- Liikenneverkko selvitys, Sitowise Oy 2024
- Melu selvitys (ilmaääni ja runkomelu), Sitowise Oy 2024
- Tärinä selvitys, Sitowise Oy 2024
- Maaperä ja rakennettavuuskartoitus, Sitowise Oy 2024
- Väestökehitys ja ennusteet, Sitowise Oy 2024
- Maisemaselvitys, Sitowise Oy 2024
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Sitowise Oy 2024
- Arkeologinen selvitys, Maanala Oy 2023
- Palvelurakenne: julkiset ja kaupalliset palvelut, Sitowise Oy 2024
- Matkailu selvitys, Sitowise Oy 2024
- Yhdyskuntatalousselvitys, Sitowise Oy 2024
- Hulevesiselvitys ja tulvaherkät alueet, Sitowise Oy 2024
- Pilaantuneet maat ja entiset kaatopaikat, Sitowise Oy 2024

- Asemakaavojen ajanmukaisuus, Sitowise Oy 2024
- Pirunkynnen alueen suuronnettomuusriskiselvitys, Sitowise Oy 2024
- Pirunkynnen teollisuusalueen ennakoiva DNSH-tarkastelu ja luontoviisaat ratkaisumallit, Sitowise Oy 2024
- Luontoselvitys, keskustaajaman yleiskaava-alue (ilman Pirunkynnen aluetta)
 - o Raportti luontoselvityskokonaisuudesta, Ahlman Group 2023
 - o Suojellun lintulajin selvitys, Ahlman Group 2023, salattava
 - o Muuttolintujen kevätlevähtäjälaskenta, Sitowise, raportti valmistuu 9/2024
- Luontoselvitys, keskustaajaman yleiskaava-alueen laajennus Pirunkynsi
 - o Kasvillisuusselvitys, Ahlman Group, 2023
 - o Viitasammakkoselvitys, Ahlman Group (Sitowise Oy) 2024
 - o Liito-oravaselvitys, Ahlman Group (Sitowise Oy) 2024
 - o Pesimälinnustoselvitys, Ahlman Group (Sitowise Oy) 2024
 - o Lepakkoselvitys Ahlman Group (Sitowise Oy) 2024
- Viherrakenneselvitys, Ahlman Group (Sitowise Oy), raportti valmistuu 9/2024
- Friitalan eritasoliittymän aluevaraussuunnitelma, ELY-L/AFRY Oy 2023
- Porin tie- ja katuverkkosuunnitelma 2040, Ramboll Finland Oy 2021
- Kellarinmäen arkeologinen selvitys, Satakunnan Museo / Muuritutkimus ky 2015
- Kellarinmäen arkeologinen jatkotutkimus, Muuritutkimus Oy 2024
- Satakunnan rakennetut kulttuuriympäristöt, maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventointi ja sen erillinen Ulvilaa koskeva raportti, Ramboll Finland Oy 2023

Keskustaajaman yleiskaava 2045:n kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupungintalolle ja Ulvilan pääkirjastoon sekä kaupungin internet-sivuille. Nähtäville panosta ilmoitetaan kuulutuksella Ulvilan Seudussa ja Satakunnan Kansassa. Nähtäville tulee myös edellä lueteltu selvitysaineisto.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausuntoja laajalla jakelulla OAS:ssa esitetyn mukaisesti. Lisäksi kaavaluonnoksesta on mahdollista esittää kirjallisia mielipiteitä kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana. Kaavaluonnosta tullaan esittelemään myös yleisötilaisuudessa kaupungintalon valtuustosalissa 26.9.2024 klo 17.00 alkaen.

Kaavaluonnosvaiheessa nähtäville pantavien kahden vaihtoehdoisen version tarkoituksena on esittää vaihtoehtoisia tapoja keskustaajaman maankäytön järjestämiseen. Vaihtoehdoissa esitetyt ratkaisut eivät välttämättä ole toisiaan poissulkevia. Tarkoituksena on, että kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja kaavan jatkosuunnittelun perusteella valitaan jompikumpi

kaavaluonnos, näiden yhdistelmä tai edelleen kehitetty muunnelma kaavaehdotuksen laatimisen lähtökohdaksi.

Liitteenä:

Yleiskaavakartat VE1 ja VE2

Tarkennesuunnitelmat VE1 ja VE2 kuudesta eri kohteesta

Yleiskaavan kaavaselostus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kooste OAS:sta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä vastineineen

Yleiskaavan selvitysaineisto sekä OAS:sta saadut alkuperäiset lausunnot ja mielipiteet ovat nähtävillä kokouksessa.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää</p> <ul style="list-style-type: none">- hyväksyä keskustajaman yleiskaava 2045:n yleiskaavaluonnoksen nähtäville pantavaksi- pyytää yleiskaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot- hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet.- varata kaupunkikehitykselle mahdollisuuden täydentää ja tarkentaa aineistoa ennen nähtäville asettamista.
Käsittely	<p>Matti Koskela poistui kokoushuoneesta ennen asian käsittelyn alkua kello 17.04 ja oli poissa kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan, koska hänen läheisensä omistaa maata sellaiselta alueelta, jossa maankäyttö muuttuu merkittävästi. Esteellisyyden peruste hallintolain 28.1 § kohta 3 (intressijäävi).</p>
Päätös	<p>Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti</p> <ul style="list-style-type: none">- hyväksyä keskustajaman yleiskaava 2045:n yleiskaavaluonnoksen nähtäville pantavaksi- pyytää yleiskaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot- hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet.- varata kaupunkikehitykselle mahdollisuuden täydentää ja tarkentaa aineistoa ennen nähtäville asettamista. <p>Matti Koskela saapui takaisin kokoukseen asian päätöksenteon jälkeen kello 18.19.</p>