

Suurpään ja Uotilan asemakaavan muutos / kaavan hyväksyminen

Kaupunginhallitus 18.11.2024 § 271

Valmistelija

Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, puh. 0400 134 718,
kaavoitusarkkitehti Mikko Toivanen, puh. 0400 134 777

Vainio-Mattilan tilan nykyisen viljelyalueen ulkolaidoille sijoittuvan pien- ja rivitalojen rakentamisen mahdollistavan asemakaavan muutoksen laatiminen on ollut mukana Ulvilan kaupungin kaavoituskatsauksessa vuodesta 2016 asti. Kaavan muuttamistarpeen tunnistamisen taustalla oli vuonna 2015 tapahtunut Vainio-Mattilan tilan omistajanvaihdos, jonka yhteydessä kaupunki hankki osan tilan viljelymaasta alueen kaavoitusta silmällä pitäen. Alueen asemakaavoitus käynnistyi kaupungin aloitteesta alkuvuonna 2024. Kaavan ensisijaisena tavoitteena on lisätä kaupungin houkuttelevaa tonttitarjontaa keskusta-alueella.

Suunnittelualue sijaitsee Ulvilan kaupungissa keskustaajaman suuralueella Friitalan (101.) tilastoalueella Suurpään (2.) ja Uotilan (3.) kaupunginosissa noin 1 km linnuntietä keskustasta pohjoiseen Kokemäenjoen ja Vanha-Harmaalinnantien sekä Uotilan ja Suurpään pientaloalueiden rajaamalla alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 12,3 hehtaaria. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 886-401-876-1 Yht. vesialueet, 886-401-1-447 Helleranta, 886-401-2-149 Helleranta n:o 1, 886-401-1-446 Koivukuja, 886-401-1-468 Renfors, 886-5-9901-1 Suurpään kadut, 886-401-71-3 Kivi-Mattila, 886-401-3-831 Kuntamattila, 886-401-27-15 Malminpää, 886-401-3-659 Saaritie. Kiinteistöt ovat Ulvilan kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kiinteistöjä 886-401-1-447 Helleranta, 886-401-2-149 Helleranta n:o 1 ja 886-401-71-3 Kivi-Mattila, jotka ovat yksityisomistuksessa. Kiinteistö 886-401-876-1 Yht. vesialueet on yhteisomistuksessa.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Villa Helleranta on merkitty kohdamerkinnällä maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Suunnittelualue rajoittuu itäreunastaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA, Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat). Suunnittelualueen länsipuolella kulkeva Vanha Harmaalinnantie on merkitty historialliseksi tieksi (ht). Satakunnan maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu lisäksi kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle 1 (kk1) ja matkailun kehittämisvyöhykkeelle 2 (mv2). Uuden kokonaismaakuntakaavan laatiminen on parhaillaan käynnissä. Maakuntakaavaluonnoksessa aluetta koskee lisäksi maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön merkintä (kh, Kokemäenjoen länsiranta) ja tulvariskialuemerkintä (tr).

Keskustajaaman yleiskaavassa (KV 10.10.2005) suunnittelualue on pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen alue ja Villa Hellerannan tontti on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi, joilla ympäristö säilytetään (AP/s). Vainio-Mattilan tilan talouskeskus ja Villa Helleranta on osoitettu lisäksi rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perustein suojeltaviksi/arvokkaiksi rakennuksiksi tai rakennusryhmiksi (sr). Alueen itä- ja länsireunoilla yleiskaavassa on virkistysaluetta (V). Suunnittelualueen läpi on lisäksi osoitettu Malmitien ja Pinkkiläntien yhdistävä tieliikenteen yhteystarvemerkinä.

Asemakaavahankkeen alussa laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos, jotka asetettiin nähtäville yhtäaikaaisesti asemakaavan vireilletulosta ilmoittamisen kanssa. Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta ilmoitettiin 16.5.2024 Ulvilan Seutu -lehdessä, kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos olivat nähtävillä kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla 17.5.—17.6.2024 välisen ajan, ja samalla niistä pyydettiin myös viranomais- ja asiantuntijalausunnot. Lausunnon antoivat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakuntaliitto, Satakunnan museo, Ulvilan kaupungin tekninen lautakunta, Caruna Oy, DNA Oyj ja Telia Finland Oyj. Mielenpitoa antoivat Suomen Luonnonsuojeluliitto Ulvila ry, Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiö sekä kaksi yksityishenkilöä. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa järjestettiin ELY-keskuksen kaavaluonnoslausunnossa esittämä viranomaisten välinen työneuvottelu. Neuvotteluun osallistuivat Ulvilan kaupunkikehityksen lisäksi edustajia Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta, Satakunnan museosta ja Satakuntaliitosta. Neuvottelussa esiin tulleiden seikkojen johdosta kaavaa muutettiin mm. poistamalla uudelta asuinalueelta Malmiteille johtava ajoyhteys ja kaava-alueita laajennettiin koskemaan myös Villa Hellerannan kiinteistöä. 11.9.2024 pidetyn neuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu asuinkorttelit 143—145 ja niiden vaatimat katualueet sekä puisto- ja pysäköintialueita. Uusia asuintontteja muodostuu yhteensä 15, joista 10 on osoitettu yksiasuntoisille erillispientaloille, 4 kaksiasuntoisille erillispientaloille, rivitaloille ja muille kytketyille asuinrakennuksille ja 1 asuinpientaloille. Kaikki kaavan mukaiset asuinkorttelit, kadut ja puistoalueet muodostetaan voimassa olevan kaavan ja alueiden nykyisen käyttötarkoituksen mukaisista maatalousalueista. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset korttelin 136 toteutumattomat tontit 3 ja 4 poistetaan ja korvataan tonttien nykyistä käyttötarkoitusta mukaillen maatalousalueilla. Lisäksi Vainio-Mattilan tilan ja Villa Hellerannan rakennusala-, rakennusoikeus-, käyttötarkoitus- ja suojelumerkinä päivitetään ja tarkennetaan.

Yritysvaikutusten arviointi

Suunnittelualueelle osoitettavan uudisrakentamisen ja kaavan vaatiman kunnallistekniikan rakentaminen luo työtilaisuuksia rakennus- ja maanrakennusalan yrityksille. Lisäksi keskusta-alueen kaupunkirakenteen tiivistyminen saattaa lisätä keskustan elinvoimaisuutta pitkällä aikavälillä. Vainio-Mattilan tilan käytössä olevan tukikelpoisen peltoalan pieneneminen heikentää tilan elinkelpoisuutta.

Asemakaavakartta ja asemakaavan selostus liitteineen sekä kooste kaavaluonnoksesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä vastineineen ovat liitteinä.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä kaavoittajan laatimat vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

- asettaa Suurpään ja Uutilan asemakaavan muutoksen ehdotusaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 27 §:n mukaisesti

- pyytää kaavaehdotuksesta MRA:n 28 §:n mukaisesti lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta, Satakunnan Pelastuslaitokselta, Ulvilan kaupungin tekniseltä lautakunnalta, Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiöltä, Caruna Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Elisa Oy:ltä ja Telia Finland Oyj:ltä.

Päätös Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti

- hyväksyä kaavoittajan laatimat vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

- asettaa Suurpään ja Uutilan asemakaavan muutoksen ehdotusaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 27 §:n mukaisesti

- pyytää kaavaehdotuksesta MRA:n 28 §:n mukaisesti lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta, Satakunnan Pelastuslaitokselta, Ulvilan kaupungin tekniseltä lautakunnalta, Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiöltä, Caruna Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Elisa Oy:ltä ja Telia Finland Oyj:ltä.

Kaupunginhallitus 03.03.2025 § 75
144/10.02.03/2024

Valmistelija Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, puh. 0400 134 718,
kaavoitusarkkitehti Mikko Toivanen, puh. 0400 134 777

Asemakaavaehdotus oli kaupunginhallituksen päätöksen 18.11.2024 § 271 mukaisesti julkisesti nähtävillä 21.11.—20.12.2024 välisenä aikana kaupungin internet-sivuilla ja kaupunkikehityksen ilmoitustaululla. Ehdotuksesta saatiin 2 muistutusta. Lausunnon antoivat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakuntaliitto, Satakunnan Museo, Ulvilan kaupungin tekninen lautakunta, Caruna Oy, Telia Finland Oy ja DNA Oy. Lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Satakuntaliiton ehdotuksesta antaman lausunnon perusteella kaavaselostuksen rakennetun ympäristön käsittelyä on täydennetty tarpeellisiksi katsotuilta osin valokuvilla ja kaavioilla. Lisäksi selostusta on täydennetty Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmisteluaineiston tiedoilla. Vaikutusten arviointia on täydennetty em. valokuviin ja kaavioihin viittamaalla.

Kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

- ELY-keskuksen lausunnon perusteella Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen käsittävälle AM/s korttelialueelle on lisätty korttelin numero, ja muiden kortteleiden numerointia on korjattu lisätyn korttelinnumeron perusteella.
- ELY-keskuksen lausunnon perusteella Vainio-Mattilan tilan talouskeskusta ympäröivälle peltoalukealle osoitetun MA-käyttötarkoituksmerkinnän selitettä on tarkennettu siten, että alue vaaditaan säilyttämään avoimena peltona ja sille kielletään rakennusten, rakennelmien ja ilmajohtojen sijoittaminen.
- ELY-keskuksen lausunnon perusteella yleismääräysten kohdentumista korttelialueille on tarkennettu. Lisäksi yleismääräyksiin on lisätty määräykset polkupyöräpysäköinnin järjestämisestä rivitaloja tai muita yhtiömuotoisia asuinrakennuksia rakennettaessa.
- ELY-keskuksen, Satakuntaliiton ja Satakunnan Museon lausuntojen perusteella Vainio-Mattilan tilan päärakennuksen, pakarin ja navetan sekä Villa Hellerannan päärakennuksen rakennusaloja on muutettu vastaamaan tarkasti rakennusten nykyisiä pohjakartan mukaisia ulkorajoja. Navetalle osoitettu rakennusoikeus on korjattu vastaamaan likimain navetan nykyisen kerrosalan neliömetrimäärää. Myös Vainio-Mattilan tilan pakarin itäpuolisten sivurakennusten rakennusaloja ja rakennusoikeuksia on muutettu vastaamaan tarkemmin nykytilannetta. Lisäksi ehdotuksessa esitetty korttelin 105 eli Villa Hellerannan tontin luoteisreunassa sijaitseva sivurakennusten rakennusala ja rakennusoikeus on jaettu pienempiin osiin.
- Ulvilan kaupungin teknisen lautakunnan lausunnon ja muistutuksen 2 perusteella kaavaehdotuksen mukaista tieverkkoa on täydennetty ehdotuksen mukaisen Pinkkilänpolun ja Vanhan Harmaalinnantien yhdistävällä uudella tieyhteydellä. Muodostuva tieketju on korjatussa ehdotuksessa nimetty kokonaisuudessaan Pinkkilänkujaksi. Kaavaehdotuksen mukaista korttelia 143 (korjatun ehdotuksen kortteli 145) on pienennetty luoteisreunastaan siten, että uusi tieyhteys saadaan linjattua tarkoituksenmukaisella tavalla korttelin luoteispuolelta. Korttelin rakennusaloja ja rakennusoikeuksia on tarkistettu muutosten vaatimalla tavalla. Vastaavasti on korjattu myös

virkestysalueiden ja tarkistetun kaavaehdotuksen mukaisen korttelin 144 tonttien 8 ja 7 rajoja.

- Muistutuksen 1 perusteella kaavaehdotuksessa Pentinpuiston pohjoisosassa Murjunon itäpuolella sijainnut ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa on siirretty Murjunon länsipuolelle.
- Korjatun ehdotuksen mukaisten kortteleiden 144 ja 145 rakennusoikeuksia on tarkistettu tarpeellisiksi katsotuilta osin. Lisäksi korjatun ehdotuksen mukaisen korttelin 144 tonttia 8 koskeva rakennuksen enimmäisrunkosyvyyttä ilmaiseva määräys (ru-10) on poistettu, koska sen on katsottu hankaloittavan tarpeettomasti tontin käyttötarkoituksmerkinnän mahdollistaman pienen rivitalon rakentamista.
- Yleismääräyksissä mainittu asuinrakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeus maanpinnasta on korjattu 3,8 metristä neljään metriin, jotta asuinrakennusten toteuttaminen nykyajan rakennustekniikalla ja nykyajan vaatimukset täyttävänä olisi helpompaa.
- Yleismääräyksissä mainittu tonttien vähimmäisistutusmäärä koskeva luku on korjattu 60 prosentista 50 prosenttiin korjatun kaavaehdotuksen mukaisen korttelin 145 pinta-alan pienenemisen johdosta.

Lisäksi kaavaselistusta on täydennetty kaavakarttaan tehtyjen muutosten perusteella.

Lausuntojen ja muistutusten sekä muiden seikkojen johdosta asemakaavaehdotukseen tehtävät muutokset ovat merkitykseltään vähäisiä, eikä kaavaehdotusta ole niiden perusteella tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Liitteenä asemakaavakartta määräyksineen ja asemakaavaselistus liitteineen. Oheismateriaalina kaavaehdotuksesta saatut lausunnot ja muistutukset vastineineen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet

- esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy Suurpään ja Uotilan asemakaavan muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti

- hyväksyä kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet

- esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy Suurpään ja Uotilan asemakaavan muutoksen.