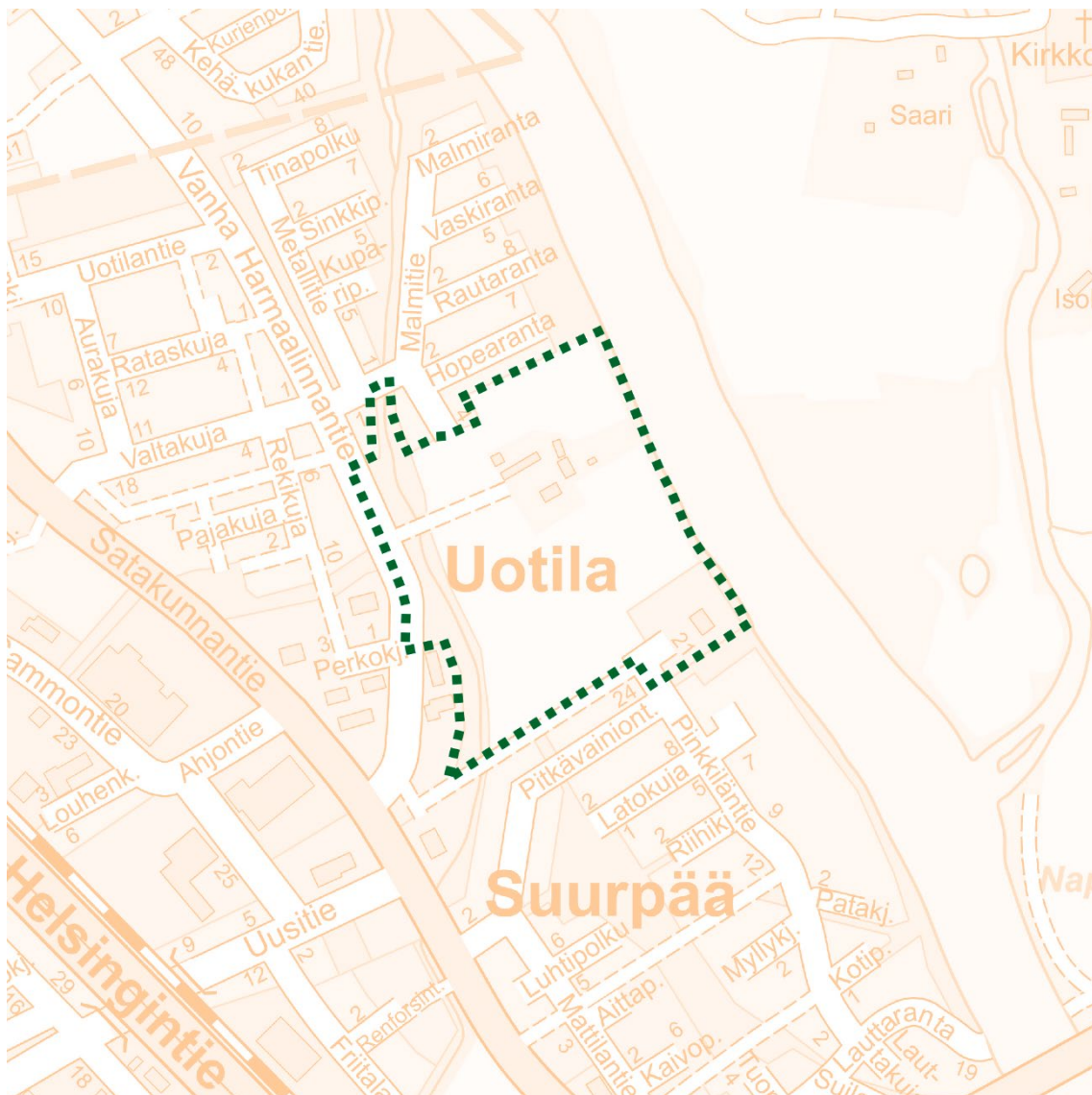


Asemakaavan selostus

Suurpään ja Uotilan asemakaavan muutos

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

Diaarinumero 144/10.02.03/2024



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan nimi:

Suurpään ja Uotilan asemakaavan muutos

Diaarinumero:

144/10.02.03/2024

Asemakaava koskee:

Uvilan kaupungin keskustaajaman suuralueen Friitalan (101.) tilastoalueen Suurpään (2.) ja Uotilan (3.) kaupunginosien 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 eli voimassa olevan asemakaavan mukaisia maatalous-, puisto- ja katualueita sekä korttelia 105 ja korttelin 136 tontteja 3 ja 4.

Asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 143–146 sekä katu-, puisto- ja pysäköintialueita.

Kaavan tarkoitus:

Muodostetaan 15 uutta asuintonttia, joista 10 on varattu yksiasuntoisille erillispientaloille ja 4 kaksiasuntoisille erillispientaloille, rivitaloille ja muille kytketyille asuinrakennuksille ja 1 asuinpientaloille sekä tonttien tarvitsemat katualueet. Poistetaan voimassa olevan kaavan mukaiset korttelin 136 tontit 3 ja 4. Muutetaan maatalousalueen talouskeskuksen ja korttelin 105 rakennusala-, rakennusoikeus-, käyttötarkoitus- ja suojelumerkintöjä sekä osa korttelin 105 pysäköimispaikaksi osoitetusta liikerakennusten korttelialueesta yleiseksi pysäköintialueeksi.

Kaavan laatija:

Uvilan kaupunki
Kaupunkikehitys
Loukkurantie 1
28450 Vanha-Ulvila
p. 02 677 4511
kaupunkikehitys@ulvila.fi
www.ulvila.fi

Asiaa hoitaa:

Kaavoitusarkkitehti
Mikko Toivanen
p. 0400 134 777
mikko.toivanen@ulvila.fi

Vireilletulo:

16.5.2024

Hyväksyminen:

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

3.3.2025 § 75

7.4.2025 § 31

Voimaantulo:

xx.xx.xxxx

TIIVISTELMÄ

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.

Asemakaavahankkeen alussa laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos. Asemakaavahanke kuulutettiin vireille 16.5.2024, ja samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 17.5.—17.6.2024 välisen ajan, ja niistä saatiin tuona aikana 7 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, joka asetettiin nähtäville 21.11.—20.12.2024 väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa ja 2 muistutusta. Lausuntoihin ja muistutuksiin annettiin asianmukaiset vastineet ja asemakaavaehdotukseen tehtiin tarvittavat muutokset. Muutosten vähäisyyden takia asemakaavaa ei kuitenkaan asetettu uudelleen nähtäville. Lopullinen asemakaava saatettiin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, ja valtuusto hyväksyi kaavan 7.4.2025 § 31.

Kaavan ensisijaisena tavoitteena on lisätä kaupungin tonttitarjontaa osoittamalla suunnittelualueelle uusia tontteja pien- ja rivitaloille. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 143—146 ja niiden vaatimat katualueet sekä puisto- ja pysäköintialueita. Asuintontteja muodostuu yhteensä 15, joista 10 on osoitettu yksiasuntoisille erillispientaloille, 4 kaksiasuntoisille erillispientaloille, rivitaloille ja muille kytketyille asuinrakennuksille ja 1 asuinpientaloille. Kaikki uudet korttelialueet katualueineen muodostetaan voimassa olevan asemakaavan 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 talouskeskuksen ja Villa Hellerannan rakennusala-, rakennusoikeus-, käyttötarkoitus- ja suojelumerkintöjä päivitetään ja tarkennetaan.

Alueen kunnallistekniikan tarkempi suunnittelu voi todennäköisesti alkaa vuonna 2025 asemakaavan saatua lainvoiman. Kunnallistekniikan rakentaminen voi puolestaan alkaa aikaisintaan vuonna 2026. Alueelle rakentaminen on mahdollista kunnallistekniikan ja tarvittavien kiinteistötoimitusten valmistuttua.

SISÄLLYS

1 Suunnittelun lähtökohdat.....	5
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
1.1.2 Luonnonympäristö.....	5
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
1.1.4 Kiinteistöt ja maanomistus.....	13
1.2 Suunnittelutilanne.....	14
1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	14
1.2.2 Maakuntakaavat.....	14
1.2.3 Yleiskaavat.....	17
1.2.4 Asemakaavat.....	19
1.2.5 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	21
2 Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	22
2.1 Asemakaavan tarve.....	22
2.2 Osallistaminen ja vuorovaikutus.....	22
2.2.1 Kaavahankkeen osalliset.....	22
2.2.2 Osallistamis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	22
2.2.3 Viranomaisyhteistyö.....	23
2.3 Asemakaavan tavoitteet.....	23
3 Asemakaavan kuvaus.....	25
3.1 Kaavan rakenne.....	25
3.2 Aluevaraukset.....	26
3.2.1 Korttelialueet.....	26
3.2.2 Muut alueet.....	30
3.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	31
3.4 Nimistö.....	32
3.5 Tunnusluvut.....	32
3.6 Kaavan vaikutukset.....	32
3.6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	32
3.6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	33
3.6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	34
3.6.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	34
3.6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	35
3.6.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	35
4 Asemakaavan toteutus.....	36
4.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	36
4.2 Toteuttaminen ja vaiheistus.....	36
Lähteet.....	37
Liitteet.....	40

1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ulvilan kaupungissa keskustaajaman suuralueella Friitalan (101.) tilastoalueella Suurpään (2.) ja Uotilan (3.) kaupunginosissa noin 1 km linnuntietä keskustasta pohjoiseen Kokemäenjoen ja Vanhan Harmaalinnantien sekä Uotilan ja Suurpään pientaloalueiden rajaamalla alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 12,3 hehtaaria. Alueen tarkempi rajausta on osoitettu kannessa olevassa kartassa.

Suurin osa suunnittelualueesta on avointa viljeltynä peltona tai niittynä ylläpidettyä yhteistä maatalousaluetta. Maatalousalueen 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 koivuilla. Peltoaukeaa rajaavat idässä Kokemäenjoen rantaa mukaileva kapea, luonnontilainen ja kasvillisuudeltaan tiheä puistovyöhyke, lännessä Vanhaan Harmaalinnantien rajautuva Pentinpuisto ja pohjoisessa Uotilan pientalotontit pensasaitoineen ja muine pihakasveineen. Pentinpuiston läpi kulkee Kokemäenjokeen laskeva Murjunoja, jonka rantapenkereillä kasvaa niin ikään tiheää rantakasvillisuutta. Vanhalta-Harmaalinnantieltä Vainio-Mattilan tilan talouskeskukselle johtava tieura ylittää Murjunojan kevytrakenteisellä puusillalla. Suunnittelualueen itäreunassa Kokemäenjoen rannalla sijaitsee jokivesipumppaamo, jolle johtaa etelästä Pinkkiläntieltä peltoaukean reunaa mukaileva huoltoväylä.

Suunnittelualueen itäosassa Kokemäenjoen rannassa sijaitsee teollisuusneuvos Arvi Hellemaan rakennuttama, vuonna 1941 valmistunut ja asemakaavalla suojeltu huvila Villa Helleranta, joka on nykyisin majoitus- ja kokouskäytössä. Villa sekä sille johtava, nykyisin kevyen liikenteen väylänä toimiva pitkä koivukuja rajaavat peltoaukeaa etelässä.

Suunnittelualueen eteläpuolelle levittäytyy Suurpään pientaloalue. Alueen itäpuolella virtaa Kokemäenjoki. Pohjois- ja länsipuolilta aluetta ympäröivät Uotilan pientalo- ja yritysalueet sekä niiden läpi kulkeva Vanha Harmaalinnantie.

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat olleet aina 1960-luvun alkuun asti Vainio-Mattilan tilaan kuuluneita viljelymaita. Villa Helleranta sekä sille johtava koivukuja ovat rakentuneet viljelymaisemaan 1940-luvulla. Uotilan ja Suurpään pientaloalueet ovat rakentuneet Vainio-Mattilan tilan peltomaille pääosin 1960–70-lukujen kuluessa. 1970-luvun jälkeen alueiden maisemassa ja rakenteissa on tapahtunut hyvin vähän muutoksia lukuun ottamatta muutamien uusien pientalojen rakentamista Kokemäenjoen ranta-alueille.

1.1.2 Luonnonympäristö

Maisemaltaan ja mastonmuodoiltaan suunnittelualue on varsin tasaista ja pohjakartan mukaan pääsääntöisesti korkeustasossa +5.6...+6.2. Geologian tutkimuskeskuksen



Kuva 1: Ote maanmittauslaitoksen ortoilmakuvasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty valkoisella pisteiviivalla. (Kuva: MML 2024.)

1:20 000/1:50 000 maaperäaineiston mukaan maaperä alueella on karkeaa tai hienoa hietaa ja Murjunojan ympäristössä aivan alueen pohjoisreunassa hienoa hietaa¹.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisilla Uutilan pientaloalueen korttelin 136 tonteilla 3 ja 4 on tehty vuonna 2016 pohjatutkimukset tonttien rakennettavuuden selvittämiseksi. Tutkimusten mukaan maaperässä on humusmaan alla noin 1,5...2 m paksu hiekkakerros, jonka alla on noin 20 m paksusta savikerroksesta ja noin 6 m paksusta silttikerroksesta koostuva koheesiomaakerrostuma. Näiden alla on puolestaan tiivistä hiekkaa. Tutkimuksissa ei selvitetty pohjavedenpinnan tasoa. Tutkimusten mukaan kaikki alueelle rakennettavat rakennukset on kevytrakenteisia talousrakennuksia lukuun ottamatta perustettava pohjimmaiseen tiiviiseen hiekkakerrokseen asti ulottuvilla teräsbetonipaalilla. Tutkimuksissa ei havaittu merkkejä maaperän pilaantuneisuudesta.²

Luontotyypeiltään suunnittelualue on moni-ilmeinen (kuva 1). Vainio-Mattilan tilan peltoaukea on edelleen viljelykäytössä olevaa maatalousaluetta. Vanhaan Harmaalinnan-tiehen rajautuva Pentinpuisto on koivu-, mänty- ja kuusi-istutettu hoidettu ja nurmi-pohjainen puisto. Kokemäenjokeen rajautuva puistoalue on puolestaan luonnontilaista ja hoitamaton joenvarsitiheikkö, jonka valtapuulajeina ovat koivu, leppä ja haapa. Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen ja Villa Hellerannan pihapiirissä on useita iäkkäitä puita ja muuta hoidettua piha- ja puutarhakasvillisuutta. Vanhalta Harmaalinnantieltä talouskeskukselle haarautuvaa tieuraa reunustavat koivurivit kuten myös alueen eteläpuolella sijaitsevaa Villa Hellerannalle johtavaa kevyen liikenteen väylääkin. Vainio-Mattilan

¹ GTK 2018.

² Alinen 2016, 2—3.

tilalle johtavan tien varren koivut on uusittu noin kymmenen vuotta sitten³. Vainio-Mattilan pelloilla viljellään nykyisin pääasiassa kevätiljoja, sokerijuurikasta ja perunaa.

Suunnittelualuetta ympäröivät pientaloalueet ovat luonnonoloiltaan ja kasvillisuudeltaan rakentamisajankohdilleen tyypillisiä tavanomaisia pientaloalueita. Pientaloalueilla sijaitsevat puisto- ja viheralueet ovat pääosin hoidettuja, nurmipohjaisia ja vähäpuisia puistoalueita. Suunnittelualueen pohjoispuolisella Uotilan pientaloalueella sijaitseva Malmipuisto ulottuu suunnittelualueen pohjoisreunasta Kokemäenjoen rantaa seuraten aina Uotilan pientaloalueen pohjoisreunaan ja kaupungin pohjoisrajalle asti, josta se kiertää Murjunojaa mukaillen etelään pientalokortteleiden väliin ja yhdistyy sieltä edelleen suunnittelualueella sijaitsevaan Pentinpuistoon. Kaupungin rajalla Malmipuisto yhdistyy Porin kaupungin puolella sijaitsevaan, Kokemäenjokea ja Harmaalinnan pientaloaluetta erottavaan Rantatörmä-nimiseen puistoalueeseen⁴. Suurpään pientaloalueen keskellä sijaitseva Hellepuisto yhdistyy puolestaan kapean, asuintonttien välistä kulkevan viherkaistaleen kautta Villa Hellerannalle johtavalle koivukujalle. Lisäksi Vanha Harmaalinnantien länsipuolella suurin piirtein Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksesta johtavaa koivukujaa vastapäätä sijaitsee Rekipuisto, joka on Murjunojaan laskevaa kapeaa purouomaa ympäröivä puistoalue.

Suunnittelualueen ainoa vesistö on suunnittelualueen kohdalla Pentinpuiston halki virtaava Murjunoja. Suunnittelualue rajautuu itäreunastaan Kokemäenjokeen. Alueen pohjoisosa on ELY-keskuksen tunnistamaa merkittävää tulvariskialuetta, mutta koska suunnittelualueen kohdalla joen rantatörmät ovat korkeat, on tosiasiallinen tulvariski alueella kyseenalainen. Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole merkittäviä pohjavesialueita eikä pohjaveden muodostumisalueita. Alueen pintavedet valuvat suoraan Murjunojaan ja Kokemäenjokeen. Suunnittelualuetta ympäröivillä pientaloalueilla on kattava sadevesiviemäriverkosto, jonka kautta pintavesiä johdetaan niin ikään Murjunojaan ja Kokemäenjokeen.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita tai muita luonnonoloiltaan erityisen arvokkaiksi määriteltyjä alueita. Vireillä olevan keskustajaman yleiskaavan luontoselvityksen laatimisen yhteydessä suunnittelualueen itäreunassa aivan Kokemäenjoen rannassa on kuitenkin tehty yksittäinen vesisiippahavainto⁵. Vesisiippa kuuluu Euroopan unionin luontodirektiivin liitteessä IV (a) mainittuihin tiukkaa suojelua edellyttäviin eläinlajeihin, joiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa luonnonsuojelulain 78 §:n 2 momentin nojalla hävittää tai heikentää.

Alueeseen ei kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Vanha Harmaalinnantien liikenne ja Uotilan yritysalueen toiminta saattavat aiheuttaa lieviä meluhaittoja aivan suunnittelualueen länsiosille. Lisäksi maataloustoiminnot saattavat aiheuttaa niitä ympäröiville alueille kausittaisia melu-, pöly-, haju-, torjunta-aine- ja kemikaalihaittoja.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ainoat rakennukset ovat Vainio-Mattilan tilan talouskeskukseen kuuluvat rakennukset sekä Villa Helleranta autosuojineen ja piharakennuksineen. Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen rakennukset ovat edelleen asuin- ja maatalouskäytössä. Tilan nykyisen uusklassistisvaikutteisen päärakennuksen on suunnitellut rakennusmestari V. L. Kylä-Tuomola. Rakennus on valmistunut vuonna 1929 ja peruskorjattu vuonna

³ Satakunnan Pakki 2024.

⁴ Kokemäenjoen rannassa puistoalueiden välillä ei kuitenkaan ole tosiasiallista kulkuyhteyttä, koska Porin kaupungin puolella Murjunoja erottaa puistojen rantavyöhykkeet toisistaan eikä ojan yli kulje ranta-alueella siltaa tai muuta ylityspaikkaa.

⁵ Ahlman ja Vesämäki 2023, 78.



Kuvat 2—4: Vainio-Mattilan makasiini (vas. ylh.), talli (vas. alh.) ja suuli (oik.). (Kuvat 2 ja 4: Mikko Toivanen 2024. Kuva 3: Liisa Nummelin 2015.)

1964. Päärakennuksen kanssa kulmittain sen länsipuolella sijaitsee 1920-luvulla rakennettu pakarirakennus. Pakarin pohjoispuolella sijaitsee puolestaan vuonna 1910 valmistunut talli. Tilan päärakennusta vastapäätä sijaitsee vuonna 1895 valmistunut kivinavetta, joka on kuitenkin rakennettu puuosiltaan täysin uudelleen vuonna 1992 tapahtuneen palon jälkeen. Pihapiirin länsireunassa koivukujan pohjoispuolella sijaitsee arviolta 1900-luvun alussa rakennettu, uusklassistisvaikutteinen, tiilirakenteinen ja valkoiseksi rapattu viljamakasiini. Lisäksi kujan eteläpuolella lähellä Murjunojaa erillään muusta pihapiiristä sijaitsee arviolta 1920-luvulta peräisin oleva rankarakenteinen suuli.⁶ Tilan uudempia rakennuksia ovat navetan pohjoispuolella sijaitseva vuonna 1993 valmistunut korkea kuivaamo, makasiinin yhteydessä sijaitseva peltinen pohjaltaan pyöreä siilo, suulin länsipuolelle pystytetty niin ikään metallirakenteinen siilorakennelma sekä pihapiirin itäpuolella sijaitsevat pihasauna ja kellari. Talouskeskuksen pihapiiri on istutettu puin ja muin pihakasvein.

Ulkoisesti tarkasteltuna tilan päärakennus, navetta ja pakari vaikuttavat varsin hyväkuntoisilta. Makasiinin kaakkoisseinä on kahdesta kohdasta haljennut ja toisesta halkeamiskohdastaan osittain siirtynyt. Talli on osittain vajonnut, ja sen ulkoseinien alaosissa on nähtävissä jonkin verran maakosteuden aiheuttamia vaurioita. Suulin perustukset ja runko ovat nurjaneet, ja suuli on vajonnut erityisesti Murjunojan puoleisesta päädystään. Perustusten nurjautuminen on vaurioittanut myös suulin runko- ja julkisivurakenteita (kuvat 2—4).

⁶ Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024b, 19—20; Satakunnan Pakki 2024.



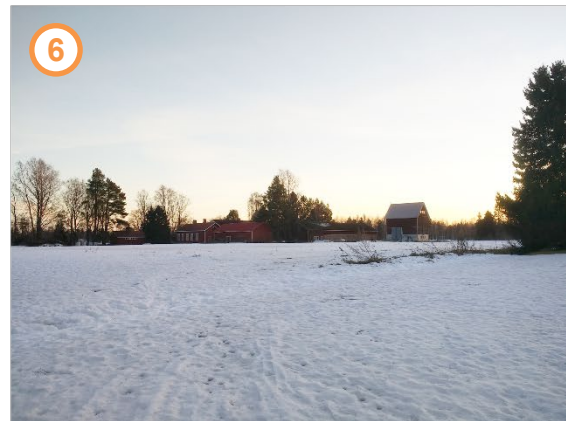
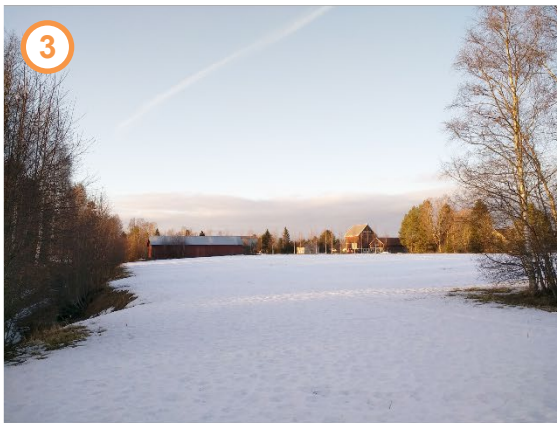
Kuva 5: Vainio-Mattilan tilan talouskeskukselle viljelyalueen yli avautuvia suoria esteettömiä näkymiä. Näkymät on esitetty kuvissa 6—11. (Ilmakuva: MML 2024.)

Vireillä olevan Ulvilan keskustaajaman yleiskaavan päivityksen yhteydessä tehdyssä rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventoinnissa Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen päärakennus ja pihapiiri on määritelty arvoluokkaan A kuuluviksi. Inventointikohteiden kuvauksissa tilan päärakennuksen kuvaillaan kertovan Kokemäenjokilaakson ”vanhimma vaurasta asutuksesta sekä maanviljelystä toimintoineen” ja ilmentävän hyvin ”vaurasta, alueelle ominaista kartanotyyppistä rakentamista”. Sekä päärakennuksen että pihapiiriin arvioidaan olevan hyvässä kunnossa. Kohteen arvojen on määritelty liittyvän arkkitehtuuriin (rakennushistorialliset arvot), asutus- ja maataloushistoriaan (historialliset arvot) sekä kohteen rooliin osana maisemakokonaisuutta ja maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (ympäristöarvot).⁷

Suoria näkymiä (kuvat 5—11) Vainio-Mattilan tilan talouskeskukselle avautuu muun muassa suunnittelualan eteläpuolella sijaitsevan Pinkkiläntien pohjoispäästä, suunnittelualan länsireunassa sijaitsevasta Pentinpuistosta ja suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsevan Malmipuiston eteläreunasta. Lisäksi Vanhalta Harmaalinnantieltä avautuu suora näkymä koivukujaa pitkin talouskeskukselle.

Villa Hellerannan rakennutti Friitalan nahkatehtaassa muun muassa kemistinä ja tekni-
senä johtajana toiminut Arvi Hellemaa asuinrakennukseksi. Villan kaksikerroksinen, mannermaisesta aikalaisarkkitehtuurista vaikutteita saanut funktionalistinen päärakennus on valmistunut vuonna 1941. Hieman myöhemmin rakennettu, pihan länsireunassa sijaitseva kaksikerroksinen autotalli noudattaa päärakennuksen kanssa samaa tyyliä. Molemmat rakennukset on suunnitellut arkkitehti Jalo Viljanen, joka on suunnitellut myös

⁷ Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024b, 19—20; Satakunnan Pakki 2024.



Kuva 6—11: Vainio-Mattilan tilan talouskeskukselle viljelyalueen yli avautuvia suoria esteettömiä näkymiä. Näkymäakselit on esitetty kuvassa 5. (Kuvat: Mikko Toivanen 2024.)

nykyisen Nahkurintien varrella sijaitsevat, Villa Hellerannan päärakennuksen kanssa samoihin aikoihin rakennetut Friitalan nahkatehtaan työntekijöiden asuinkerrostalot. Päärakennuksen ja autotallin lisäksi pihapiirissä on kaksi suurehkoa puurakenteista ja lauta-verhoiltua, tyyliltään ja detaljeiltaan hieman 1800—1900-lukujen taitteeseen viittaavaa talousrakennusta sekä joitakin myöhemmin rakennettuja pienempiä talousrakennuksia ja -rakennelmia. Villan puutarhamainen pihapiiri on aidattu verkkoaidalla ja reunustettu kaikilta sivultaan puurivein.⁸ Ulkoisesti tarkasteltuna kaikki pihapiirin rakennukset vaikuttavat hyväkuntoisilta (kuvat 12 ja 13).

⁸ Halonen Mechkarova ja Hokkanen 2024b, 19; 21; Satakunnan Pakki 2024.



Kuvat 12 ja 13: Villa Hellerannan autotalli (vas.) sekä päärakennuksen ja autotallin kanssa tyylillisesti epäyhenteväiset talousrakennukset (oik.). (Kuvat: Mikko Toivanen 2024.)

Keskustaajaman rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventoinnissa Villa Hellerannan päärakennus ja pihapiiri on määritelty arvoluokkaan A kuuluviksi. Inventointikohteiden kuvauksissa selostetaan, että "[p]äärakennuksen näyttävä, kartanotyyppinen varhaismoderni ulkomuoto torneineen herättää huomiota maaseutumaisessa jokivarressa". Päärakennuksen pääjulkisivun ulkoasun kaikkien detaljien mainitaan säilyneen hyvin alkuperäisinä, ja pihan kuvaillaan olevan hyvin hoidettu. Kohteen arvojen on määritelty liittyvän arkkitehtuuriin (rakennushistorialliset arvot), henkilöhistoriaan (historialliset arvot) sekä kohteen rooliin osana maisemakokonaisuutta ja maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (ympäristöarvot).⁹

Koko suunnittelualue aivan Pentinpuiston lounaisreunaa lukuun ottamatta kuuluu vireillä olevaa Satakunnan maakuntakaavan päivitystä varten laaditussa *Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnissa 2023* määriteltyyn *Kokemäenjoen länsiranta* -nimiseen maakunnallisesti merkittäväksi arvoitettuun alueeseen. Suunnittelualueen pääosien lisäksi alueeseen kuuluvat Murjunojan ja Kokemäenjoen välinen osa Uotilan pientaloalueesta, Villa Helleranta ja Hellemaa n:o 10, Lauttarannan alue vanhoine rakennuksineen sekä kaikkia edellä mainittuja yhdistävät ranta-alueet. Inventointiraportissa Kokemäenjoen länsirannan mainitaan olevan "maisemallisesti arvokasta aluetta, jolla on historiallisesti monikerroksinen rakennuskanta". Alueen kuvaillaan sisältävän "[v]anhoja talonpoikaistiloja ja Ulvilan teollisuushistoriaan kiinteästi liittyvää funktionalistista arkkitehtuuria Kokemäenjoen rantamaisemassa", ja sen arvojen määritellään liittyvän teollisuus-, sosiaali- ja kulttuurihistoriaan (historialliset arvot), rakennushistorialliseen edustavuuteen, alkuperäisyyteen ja historialliseen kerroksisuuteen (rakennushistorialliset arvot) sekä maisemalliseen ja kaupunkikuvalliseen merkittävyyteen (maisemalliset arvot).¹⁰

Suunnittelualueetta pohjoisessa ja etelässä ympäröivät Uotilan ja Suurpään pientaloalueet ovat pääosin tyypillisiä 1960—1970-lukujen pientaloalueita. Niiden rakennuskanta koostuu pääasiassa matalista ja loivakattoisista yksikerroksisista yksiasuntoisista erillispientaloista. Pihat ovat väljiä ja puistomaisia. Molemmat alueista on arvoitettu vireillä olevaa keskustaajaman yleiskaavaa varten tehdyssä rakennetun kulttuuriympäristön inven-

⁹ Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024b, 19; Satakunnan Pakki 2024. Arvotukseen voisi tosin perustellusti lisätä vielä teollisuushistorialliset arvot, koska rakennus liittyy kiinteästi Friitalan nahkatehtaan historiaan, sekä rakennuksen rakennustaiteelliset arvot osana arkkitehti Jalo Viljasen Friitalan nahkatehtaalta suunnitteleminen, tyyliltään varsin yhteneväisten rakennusten kokonaisuutta.

¹⁰ Uusi-Seppä, Luoma ja Jaakkola 2023. Arvoluokka "maisemalliset arvot" vastaa tässä keskustaajaman rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin arvoluokkaa "ympäristöarvot".

toinnissa historiallisten ja maisemallisten arvojensa osalta paikallisesti merkittäviksi. Alueiden muutoshenkiksi piirteiksi on arvioitu muun muassa alueiden mittakaava ja koordinaatisto, tonttien puistomaiset piha-alueet, alueiden liittyminen läheisiin puistoalueisiin sekä alueella sijaitsevat puurivit ja koivukujat.¹¹ Lisäksi vireillä olevan Ulvilan keskustaa-jaman yleiskaavan päivityksen yhteydessä tehdyn maisema- ja virkistysverkkoselvityk-sen maisemallisessa maankäyttösuosituksessa Suurpää on merkitty maisemallisesti po-tentiaalisesti kasvusuunnaksi. Merkinnäissä suuntanuolet osoittavat Suurpään pientalo-alueen reunoilta kohti alueen keskikohtaa.¹²

Suunnittelualueen palvelutarjonta rajoittuu Villa Hellerannan majoitus- ja kokoustoimin-taan¹³ sekä Vainio-Mattilan omistajien tilallaan vuodesta 2018 alkaen harjoittamaan *Air-bnb*-majoitustoimintaan¹⁴. Ulvilan kaupungin keskusta kaupallisine palveluineen on alle 5 minuutin ajomatkan tai alle 30 minuutin kävelymatkan päässä suunnittelualueelta. Kau-pallisia palveluita ja työpaikkoja on myös läheisillä Uotilan, Hannulan ja Nahkurin yritys-alueilla. Lähin päiväkotij sijaitsee Nahkurissa, ja sinne on suunnittelualueelta matkaa noin 1,2 kilometriä. Friitalan koulukeskus on puolestaan noin 2 kilometrin päässä suunnittelu-alueelta. Ulvilan lukioon ja Sataedun Ulvilan toimipisteeseen on molempiin suunnittelu-alueelta matkaa noin 1,5 kilometriä.

Rakennusrekisteritietojen mukaan suunnittelualueella on tällä hetkellä alle 10 asukasta. Alueen asukasmäärässä ei ole viime vuosina tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Suunnittelualueen ainoat tiet ovat Vainio-Mattilan tilan pihapiiriin johtavat tieurat, jotka ovat kapeita sorapintaisia tieuria. Vanhalta Harmaalinnantieltä Vainio-Mattilan tilan ta-louskeskukselle johtava tieura ylittää Murjunojan kevytrakenteisella puusillalla, jolla pai-norajoitus on 3 tonnia. Tieura palvelee lähinnä talouskeskukselle johtavaa ajoittaista henkilöautoliikennettä ja talouskeskuksen raskas liikenne tapahtuu sillan painorajoituk-sen takia Malmitien kautta. Jokivesipumppaamolle johtava huoltoväylä on niin ikään ka-pea ja päällystämätön murskepintainen tieura. Suunnittelualueella ei ole päällystettyjä katu- tai pysäköintialueita. Pieni osa Vainio-Mattilan tilan peltoaukeasta suunnittelualu-een itäosassa on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa Villa Hellerannan pysä-köimispaikaksi. Pysäköimispaikkaa ei kuitenkaan ole koskaan rakennettu. Suunnittelu-alueen vastakkaisille reunoille päättyy kaksi päällystettyä ympäröivien pientaloalueiden kokoojaväylinä toimivaa tietä: alueen pohjoispuolella Uotilan pientaloalueelta tuleva Mal-mintie ja alueen eteläpuolella Suurpään pientaloalueelta tuleva Pinkkiläntie.

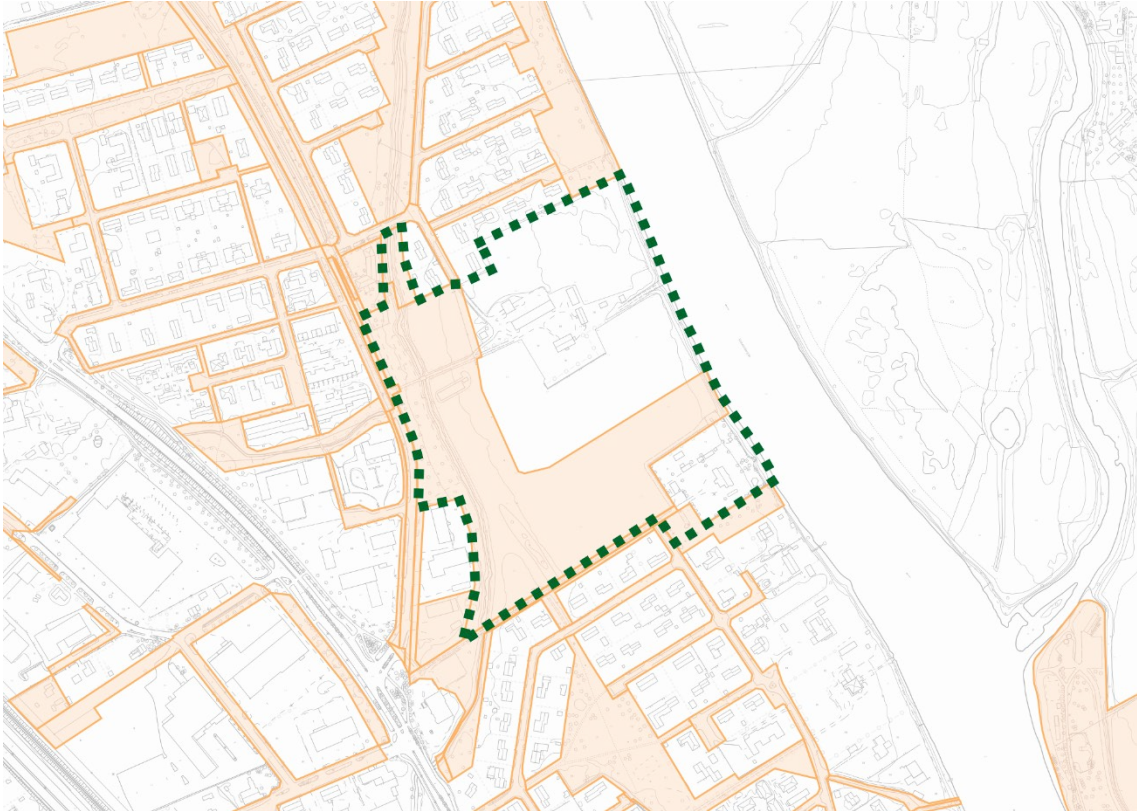
Suunnittelualue on vesijohto-, viemäri- ja sadevesiviemäriverkoston ympäröimä. Alueen läpi Malmitieltä Pinkkiläntielle kulkee vesijohtolinja (V 160 M), minkä lisäksi alueen poh-joisreunassa kulkee jokivettä välittävä kasteluvesijohto. Alueen itäreunassa Kokemäen-joen rannassa sijaitsee jokivesipumppaamo, jolta johtaa jokivesiputki (V 280 PEH-10 2011) alueen eteläreunaa pitkin aina Hannulan teollisuusalueen halki osoitteessa Friita-lantie 5 sijaitsevalle teollisuuskiinteistölle asti. Pumppaamo ja putkea hallinnoi teolli-suuskiinteistön omistava Keskinäinen Kiinteistö Oy Ulvilan Magneettitalo. Itse pumppaa-morakennus on pieni ja vaatimaton vaaleanharmaalla aaltopellillä verhoiltu satulakattoi-nen huoltorakennus, jota ympäröi kaikilta sivuilta yhtenäinen verkkoaita.

¹¹ Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024a, 39–44.

¹² Lohman 2024, 15.

¹³ Booking.com 2024.

¹⁴ Mäenpää 2021.

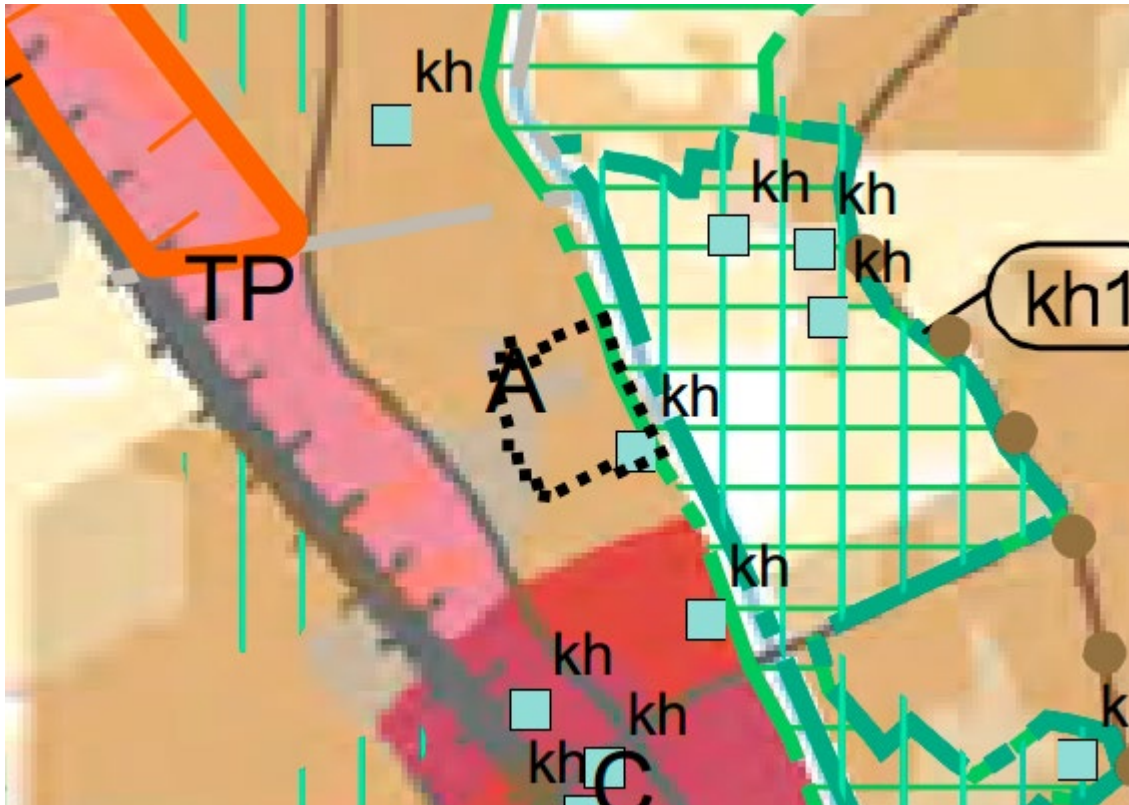


Kuva 14: Suunnittelualueen maanomistus. Ulvilan kaupungin omistamat maa-alueet merkitty oranssilla täytöllä. Suunnittelualue merkitty vihreällä pisteiviivalla.

1.1.4 Kiinteistöt ja maanomistus

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 Saartie. 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 (kuva 14).

Kiinteistö 886-401-71-3 Kivi-Mattila on muodostettu vuonna 2015 Vainio-Mattilan tilan omistajanvaihdoksen yhteydessä lohkomalla se kiinteistöstä 886-401-71-2 Vainio-Mattila. Kaupunki oli tehnyt maanvaihtosopimuksen lohkomisesta jäljelle jäävästä määräalasta, joka liitettiin vuonna 2016 viereiseen, niin ikään kaupungin omistamaan kiinteistöön. Kaupungin ostama osuus Vainio-Mattilan tilasta on tällä hetkellä vuokralla peltona Vainio-Mattilan tilan nykyisillä omistajilla. Alueen peltovuokrasopimus on voimassa 31.12.2025 asti.



Kuva 15: Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2. Suunnittelualue merkitty mustalla pisteiviivalla. (Kuva: Satakuntaliitto 2019a.)

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

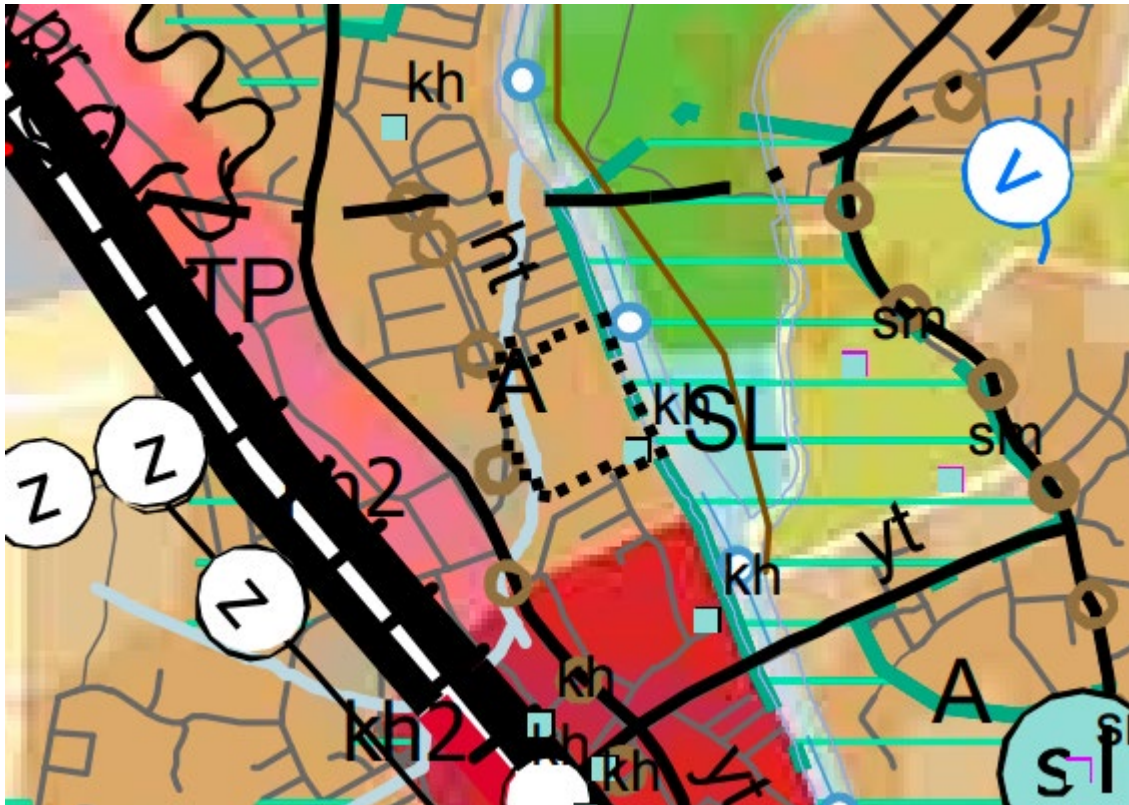
Voimassa olevissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (hyväksytty 14.12.2017) painotetaan yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmien kestävyttä ja vähähiilisyyttä, luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä, elinkeinojen uudistumisen mahdollisuuksien luomista sekä kaupungistumisen, alueellisen eriarvoistumisen ja monipaikkaisuuden tuomia haasteita alueidenkäytön suunnittelulle. Tavoitteiden viidestä osakokonaisuudesta tätä kaavahanketta koskevat erityisesti kokonaisuudet 1) toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö ja 4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

1.2.2 Maakuntakaavat

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (lainvoimainen 1.7.2019) (kuva 15) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jonka selite on:

"Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen [sic] ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys ja puistoalueita sekä erityisalueita."

Taajamatoimintojen alueen (A) suunnittelumääräys on:



Kuva 16: Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Suunnittelualue merkitty mustalla pisteiviivalla. (Kuva: Satakuntaliitto 2014a.)

"Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkityksellään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.

Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.

Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen."¹⁵

Kehittämisperiaatemerkintöjensä osalta vielä voimassa olevassa *Satakunnan maakuntakaavassa* (lainvoimainen 13.3.2013) (kuva 16) alue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle 1 (kk1) ja matkailun kehittämisvyöhykkeelle 2 (mv2). Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen 1 (kk1) selite on:

"Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen,

¹⁵ Satakuntaliitto 2019b, 4.

joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäytöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita.”

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen 1 (kk1) suunnittelumääräys on:

”Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.”¹⁶

Matkailun kehittämisvyöhykkeen 2 (mv2) selite on:

”Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.”

Kaikille matkailun kehittämisvyöhykkeille yhteinen suunnittelumääräys on:

”Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoin ja asutukseen.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.”¹⁷

Suunnittelualue rajoittuu itäreunastaan vaihemaakuntakaavassa 2 ehdotettuun ja 18.11.2021 vahvistettuun valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA) (*Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat*). Suunnittelualueeseen nähden joen vastarannalla sijaitsee lisäksi valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) (*Ulvilan kirkko ja ympäristö*), joka on myös merkitty vaihemaakuntakaava 2:een. Lisäksi Villa Helleranta on merkitty kohdemerkinnällä maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Suunnittelumääräys kaikille valtakunnallisesti arvokkaille tai merkittävälle alueille ja kohteille on:

”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittymistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.”¹⁸

Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventoinnissa *Kokemäenjoen kulttuurimaisemat* -nimisen alueen tärkeimmiksi maisemallisiksi elementeiksi on määriteltä ”jokilaakson laajat peltoaukeat, mutkitteleva ja luonteeltaan vaihteleva jokiuoma, kulttuuriympäristön arvokohteet sekä kasvillisuudeltaan monipuoliset kosteikkoalueet”. Alueen arvojen määrittely puolestaan liittyy Satakunnan ja Länsi-Pirkanmaan asutus- ja elinkeinohistoriaan sekä maankokoamisen luonnonhistoriaan.¹⁹

Suunnittelualueen länsipuolella kulkeva Vanha Harmaalinnantie on merkitty historialliseksi tieksi (ht), jonka suunnittelumääräys on:

”Kaikista niistä tien linjaukseen tai muuhun muuttamiseen liittyvistä suunnitelmista tai toimenpiteistä, jotka koskevat asemakaavoittamattomia tien osia, tulee varata museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.”²⁰

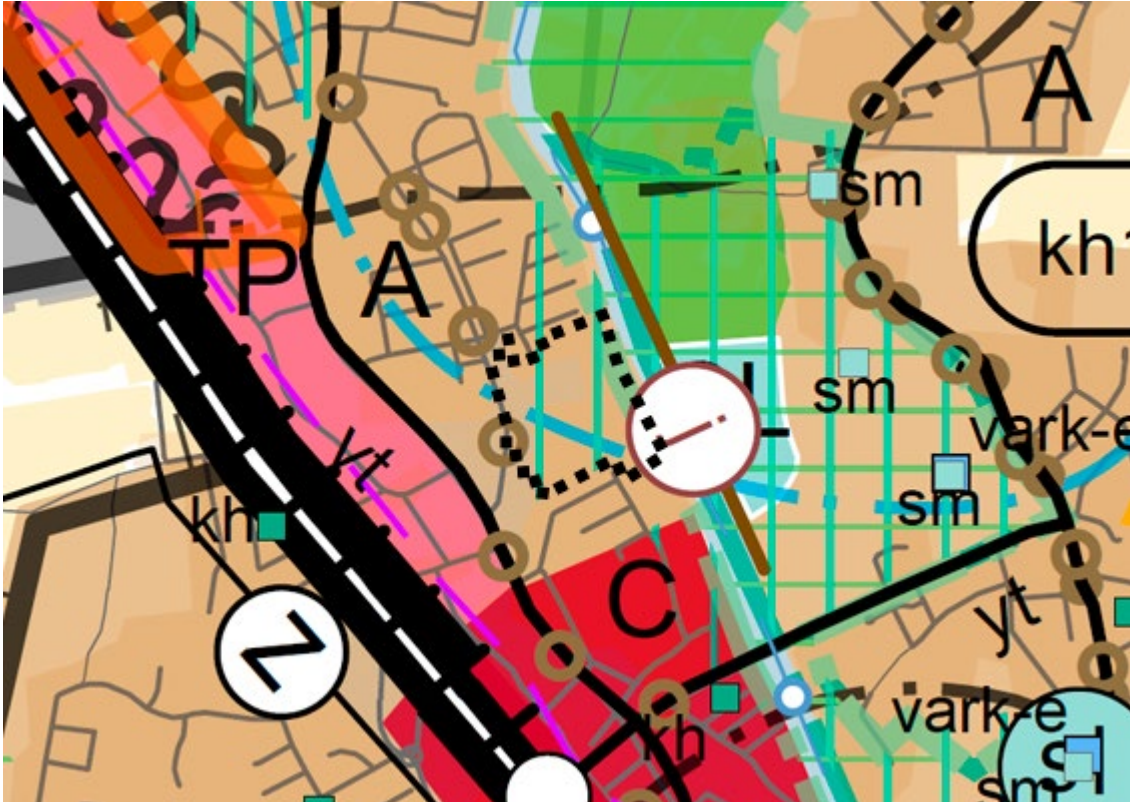
¹⁶ Satakuntaliitto 2014b, 8.

¹⁷ Satakuntaliitto 2014b, 9.

¹⁸ Satakuntaliitto 2019b, 2.

¹⁹ SYKE 2021, 10.

²⁰ Satakuntaliitto 2019b, 8.



Kuva 17: Ote Satakunnan maakuntakaavan 2050 luonnoksesta. Suunnittelualue merkitty mustalla pisteviivalla. (Kuva: Satakuntaliitto 2024a.)

Satakuntaliiton maakuntahallitus käynnisti 20.12.2021 uuden kokonaismaakuntakaavan laatimisen. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 4.11.—5.12.2024 välisenä aikana. Nähtävillä olleen kaavaluonnoksen (kuva 17) perusteella suunnittelualueutta koskevia muutoksia ovat Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnissa 2023 mainitun Kokemäenjoen länsiranta -nimisen maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (vaaleanvihreä pystyviivarasteri) sekä tulvariskialueen (sininen pistekatkoviiva) merkitseminen aluemerkinnoin. Maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön suunnittelumääräys on sama kuin VAMA-alueilla²¹. Tulvariskialueen suunnittelumääräys on puolestaan:

”Alueen suunnittelussa tulee huomioida sään ääriolosuhteet ja tulvista aiheutuvat riskit. Uutta tulvalle herkkää rakentamista ei tule perusteettomasti sijoittaa tulvariskialueelle. Tästä voidaan poiketa vain, jos voidaan osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan.

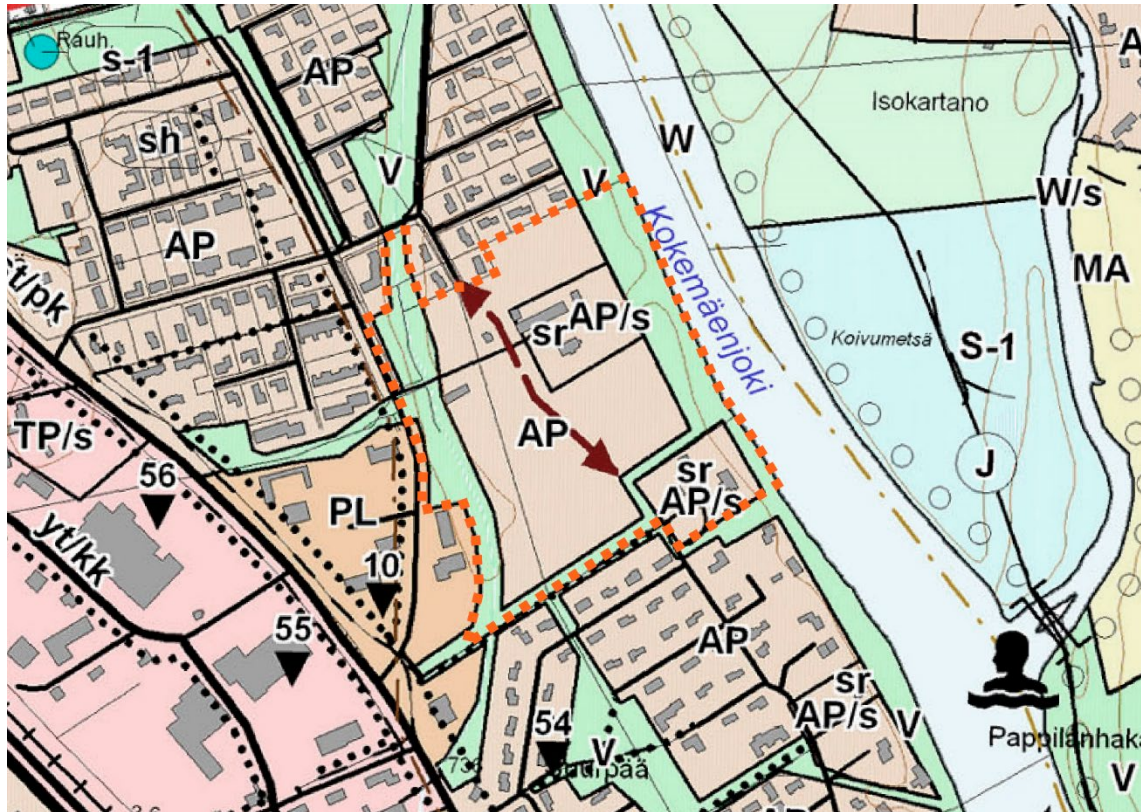
Suunniteltaessa toimintoja tulvaherkille alueille tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.”²²

1.2.3 Yleiskaavat

Uvilan kaupungin keskustaajaman yleiskaavassa (lainvoimainen 21.6.2007) (kuva 18) alue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Vainio-Mattilan tilan

²¹ Satakuntaliitto 2024b, 18.

²² Satakuntaliitto 2024b, 21.



Kuva 18: Ote Ulvilan keskustaajaman yleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty oranssilla pisteviivalla. (Kuva: Suunnittelukeskus Oy 2005.)

talouskeskuksen alue ja Villa Hellerannan tontti on osoitettu pientalovaltaisiksi asunto-alueiksi, joilla ympäristö säilytetään (AP/s). Vainio-Mattilan tilan talouskeskus ja Villa Helleranta on osoitettu lisäksi rakennustaiteellisiin, kulttuurihistoriallisiin tai maisemallisiin perustein suojeltaviksi/arvokkaiksi rakennuksiksi tai rakennusryhmiksi (sr). Pentinpuisto sekä alueen länsireunassa sijaitseva Kokemäenjokea sivuava osuus on osoitettu virkistysalueiksi (V). Kokemäenjokea sivua virkistysalue on yleiskaavassa kuitenkin huomattavasti nykyistä viherkaistalettä ja voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua puisto- aluetta laajempi. Suunnittelualueen läpi on lisäksi osoitettu Malmintien ja Pinkkiläntien yhdistävä tieliikenteen yhteystarve (punainen katkoviivanuoli).²³

Suunnittelualue rajoittuu pääosin yleiskaavan mukaisiin pientalovaltaisiin asuntoalueisiin (AP) ja virkistysalueisiin (V). Alueen lounaispuolella sijaitseva Uutilan yritysalue on osoitettu lähipalvelujen alueeksi (PL). Kokemäenjoki on merkitty vesialueeksi (W).²⁴

*Keskustaajaman yleiskaavan yleismääräysten kautta suunnittelualueella on viher- ja virkistysalueiden osalta voimassa myös vuonna 1980 valmistunut, alun perin oikeusvaikutsettomana laadittu virkistysosayleiskaava*²⁵ (kuva 19). Virkistysosayleiskaavassa Kokemäenjoen ja Vainio-Mattilan tilan talouskeskusta ympäröivän peltoaukean välinen kaistale on osoitettu puistoksi (P), jonka varustetaso on tavallinen. Pentinpuiston läpi on osoitettu kaakko—luodesuuntainen viheryhteys. Lisäksi peltoaukean eteläosaan on merkitty varustetasoltaan tavallisen korttelipuiston likimääräinen sijainti (P_K). Villa Hellerannalle johtava koivukuja on osoitettu viheryhteydeksi, ja se on merkitty jatkumaan Villan

²³ Suunnittelukeskus Oy 2005.

²⁴ Suunnittelukeskus Oy 2005.

²⁵ "Virkistysalueiden yksityiskohtaisessa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon virkistysosayleiskaavan (1980) määräykset ja ohjeet" (Suunnittelukeskus Oy 2005).



Kuva 19: Ote virkistysosayleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty oranssilla pisteiviivalla. (Kuva: Suunnittelukeskus Oy 1980.)

tontin luoteisreunaa pitkin Kokemäenjoen rantaan asti. Malmipuisto on osoitettu korttelipuistoksi (PK), jonka varustetaso on korkea. Lisäksi Vanhan Harmaalinnantien ja Hopearannan reunoihin on osoitettu kevyen liikenteen väylät.²⁶

Keskustaajaman yleiskaavan päivitys on tullut vireille 17.3.2022, ja sitä koskeva yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.9.—11.10.2024. Luonnoksen perusteella yleiskaavan päivitys ei kuitenkaan tule merkittävästi muuttamaan suunnittelualueen tai sen välittömän lähiympäristön yleiskaavallista tilannetta. Muutoksia aikaisempaan tilanteeseen nähden ovat alueen läpi osoitetun tieliikenteen yhteystarpeen poistuminen, ulkoilureitin osoittaminen Pentinpuistoon, uusien valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiksi määriteltujen alueiden merkitseminen kaavaan sekä käyttötarkoitus- ja suojelumerkintöjen tarkentuminen.²⁷ Keskustaajaman yleiskaavan päivityksen yhteydessä on tehty myös keskustaajaman rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventointi²⁸.

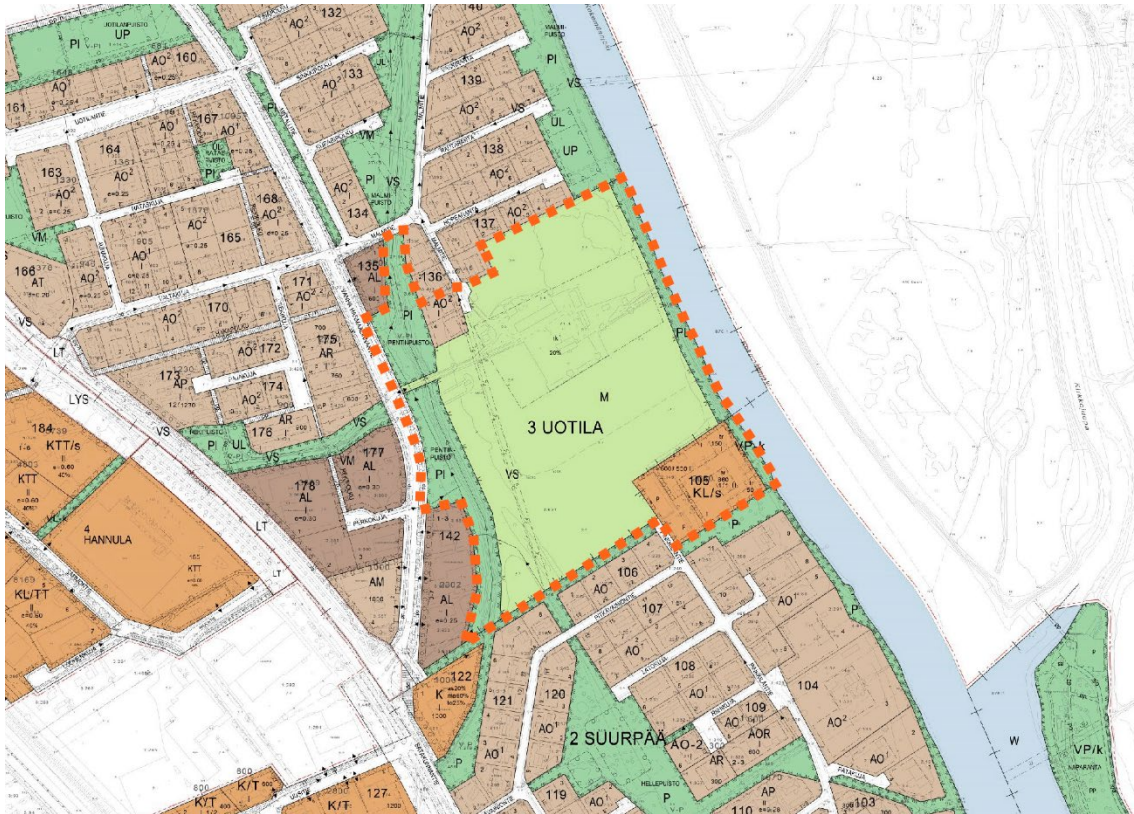
1.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa: yksinomaan Villa Hellerannan tonttia koskeva, vuonna 1988 hyväksytty *Keskusta—Suurpään rakennuskaavan muutos* sekä koko muuta suunnittelualueetta koskeva, vuonna 1981 hyväksytty *Uotilan rakennuskaava* (kuva 20). Keskusta—Suurpään rakennuskaavan muutoksessa Villa Hellerannan tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (KL/s).

²⁶ Suunnittelukeskus Oy 1980.

²⁷ Sitowise Oy 2024.

²⁸ Ks. s. 8—9.



Kuva 20: Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue merkitty oranssilla pisteiviivalla.

Tontin lounaisreuna on osoitettu korttelialueella sijaitsevaksi pysäköimispaikaksi (p). Rakennusoikeutta on määritelty 860 neliometriä päärakennukselle ja yhteensä 1 200 kerrosneliometriä muille rakennuksille. Kaavamääräysten mukaan korttelialueelle saa rakentaa kaksi asuntoa, ja sille on varattava vähintään yksi autopaikka jokaista toteutetun kerrosalan täyttä 40 neliometriä kohti. Päärakennus on osoitettu kaavassa suojeltavaksi rakennukseksi (sr), mutta merkinnän selitteen mukaan rakennuksen korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella on kuitenkin mahdollista. Villa Hellerannan ja Kokemäenjoen välinen noin 12 metriä leveä rantakaistale on osoitettu kunnan tarpeisiin varatuksi puistoksi (VP-k).²⁹

Suurin osa suunnittelualueesta on Uotilan rakennuskaavan mukaista maatalousaluetta (M). Kaavassa alueen Kokemäenjokeen rajautuva itäreuna on merkitty luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) ja Pentinpuisto istutettavaksi puistoalueeksi (PI). Alueen keskelle on kaavassa merkitty rakennusala maatalan talouskeskukselle (tk), jolle saa rakentaa tarpeellisten talousrakennusten lisäksi enintään kolme asuinrakennusta, joissa saa olla enintään neljä asuntoa. Rakennusosalalle on kaavan mukaan varattava vähintään kolme autopaikkaa asuntoa kohti. Rakennusoikeutta rakennusosalalle on osoitettu 20 % rakennusalan pinta-alasta, eli yhteensä noin 3 714 kerrosneliometriä.³⁰

Suunnittelualuetta ympäröivien Uotilan ja Suurpään pientaloalueiden asuinkortelit on osoitettu voimassa olevissa rakennuskaavoissa enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialueiksi (AO¹ ja AO²). Uotilan yritysalueella on liikerakennusten korttelialueita (AL), moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueita (AM) ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K). Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Malmipuisto on

²⁹ Ulvilan kunta 1987.

³⁰ Ulvilan kunta 1980.

osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi (PI), ja sen joen rantaan sijoittuvalle osuudelle on merkitty ohjeellisina palloilukenttä (UP) ja leikkikenttä (UL) sekä näitä pohjoisemmaksi joen rantaan uimalaitos tai -ranta (UV). Rekipuisto on niin ikään istutettava puistoalue (PI). Hellepuisto on merkitty yksinkertaisesti puistoalueeksi (P).³¹

1.2.5 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Muita aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä tai selvityksiä ovat muun muassa *Satakunta-strategia* (hyväksytty 22.11.2021)³², *Uvilan kaupunkistrategia 2030* (hyväksytty 16.12.2022)³³, *Uvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2024* (hyväksytty 26.2.2024)³⁴ sekä *Uvilan kaupungin rakennusjärjestys* (lainvoimainen 1.7.2018)³⁵.

Asemakaavan pohjakartta on tarkistettu 8.11.2024. Pohjakartta täyttää MRL:n 54 a §:n vaatimukset ja on 11.4.2014 hyväksytyn julkisen hallinnon suosituksen (JHS) 185 mukainen.

³¹ Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumpp. 1970; Uvilan kunta 1980; 1987.

³² Satakuntaliitto 2021.

³³ Uvilan kaupunki 2022.

³⁴ Uvilan kaupunki 2024.

³⁵ Uvilan kaupunki 2018.

2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 Asemakaavan tarve

Alueen asemakaavan muuttamisen tarve on tunnistettu ensimmäisen kerran kaupunginhallituksen 1.2.2016 hyväksymässä *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2016*, jossa se esiintyi asemakaavakohteiden listalla numerolla 7³⁶. Kaavan muuttamistarpeen tunnistamisen taustalla oli vuonna 2015 tapahtunut Vainio-Mattilan tilan omistajanvaihdos, jonka yhteydessä kaupunki hankki osan tilan viljelymaasta kaavoittaakseen sille uusia tontteja pien- ja rivitaloille³⁷. Viimeisimmässä, kaupunginhallituksen 26.2.2024 hyväksymässä *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2024* hanke on noussut asemakaavakohteeksi numero 1 ja kirjattu aloitettavaksi 1—2 vuoden aikajänteellä³⁸. Alueen asemakaavoitus käynnistyi kaupungin aloitteesta alkuvuonna 2024.

2.2 Osallistaminen ja vuorovaikutus

2.2.1 Kaavahankkeen osalliset

Kaavahankkeen osallisia ovat MRL 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 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, Lattomerén viljelysalueen kuivatusyhtiö, Suomen luonnonsuojeluliitto Ulvila 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 ilmoituksensa mukaan. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää kaavasta mielipiteensä.

2.2.2 Osallistamis- ja vuorovaikutusmenettelyt

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

³⁶ Ulvilan kaupunki 2016, 10.

³⁷ Maanhankinnan perusteluiksi esitettiin tuolloin se, että ”kaupunki saa keskeltä kaupunkirakennetta maata, joka on yleiskaavan mukaista asuinalue (AP) ja asemakaavan muutoksella muutettavissa tonttimaaksi sekä kustannustehokkaasti liitettävissä yhdyskuntatekniikan piiriin”. Maanhankinnan yritysvaikutusten arvioitiin olevan myönteisiä asuinalueiden rakentamisen ja kaupunkirakenteen täydentymisen aiheuttaman keskustan elinvoimaisuuden lisääntymisen osalta. (KH 4.5.2015 § 94, KV 25.5.2015 § 32.)

³⁸ Ulvilan kaupunki 2024, 12.

myös viranomais- ja asiantuntijalausunnot. Luonnoksesta saatiin yhteensä 7 lausuntoa ja 4 mielipidettä³⁹. Luonnoksen laatimisen yhteydessä kaavan sisällöstä, tavoitteista ja vaikutuksista keskusteltiin myös kaavahankkeen merkittävien osallisten kanssa.

Asemakaavaluonnoksen sekä siitä saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus⁴⁰, joka asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 21.11.—20.12.2024 väliseksi ajaksi kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululle muistutusten tekemistä varten. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitettiin 20.11.2024 *Uvilan Seutu* -lehdessä, kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla, minkä lisäksi siitä ilmoitettiin kirjeitse suoraan kaavahankkeen osallisille. Ehdotuksesta pyydettiin myös MRA 28 §:n edellyttämät viranomais- ja asiantuntijalausunnot. Ehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa ja 2 muistutusta.

Ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annettiin asianmukaiset vastineet, ja ehdotukseen tehtiin tarvittavat muutokset. Tehtyjen muutosten vähäisyyden takia asemakaavaa ei asetettu uudelleen nähtäville.

Lopullinen asemakaava saatettiin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 7.4.2025 § 31.

2.2.3 Viranomaisyhteistyö

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen pyynnöstä⁴¹ kaavahankkeesta järjestettiin luonnoksen nähtävilläolon jälkeen ennen kaavaehdotuksen laatimista työneuvottelu, johon osallistuivat Ulvilan kaupungin kaupunkikehityksen ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen edustajien lisäksi Satakuntaliiton ja Satakunnan Museon edustajat. Neuvottelussa esiteltiin luonnoksesta saadun palautteen perusteella päivitetty kaavakarttaluonnos ja keskusteltiin pääasiassa kaavassa osoitettavista suojelumerkinnöistä sekä kaavan vaikutuksista valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiksi määriteltäviin alueisiin⁴². Kaavakarttaa ja -selostusta korjattiin neuvottelussa esitettyjen näkemysten perusteella.

2.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin ensisijaisena tavoitteena asemakaavan muutoksen suhteen on lisätä kaupungin houkuttelevaa tonttitarjontaa keskusta-alueella⁴³. Tavoitteena on myös turvata Vainio-Mattilan tilan ja Villa Hellerannan yritystoiminnan jatkumisen edellytykset ympäristön muutoksessa siinä määrin, kuin se on kaavan päätavoite huomioon ottaen mahdollista. Kaavalla muodostettavat uudet tontit sekä niiden vaatima yhdyskuntatekniikka pyritään sijoittamaan kuntataloudellisesti mahdollisimman kustannustehokkaalla tavalla. Lisäksi kaavalla pyritään turvaamaan Kokemäenjoen ranta-alueiden virkistyskäytön kehittämisen mahdollisuudet tulevaisuudessa⁴⁴.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia tavoitteita ovat edellytysten luominen monipuoliselle asuntotuotannolle, elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä vähähiiliselle, resurssitehokkaalle ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvalla yhdyskuntakehitykselle. Tavoitteiden mukaisesti kaavalla pyritään edistämään

³⁹ Ks. liite 4.

⁴⁰ Ks. liite 2.

⁴¹ Ks. liite 4, s. 3.

⁴² Neuvottelun sisällöstä tarkemmin ks. liite 5.

⁴³ Vrt. Ulvilan kaupunki 2022, 4.

⁴⁴ Vrt. Ulvilan kaupunki 2022, 5.

myös luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä sekä huolehtimaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä ja viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Voimassa olevista maakuntakaavoista johdettuja tavoitteita ovat erityisesti taajamatoimintojen alueiden (A) suunnittelumääräyksissä mainitut tavoitteet yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä ja täydentämisestä sekä alueiden kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten ominaispiirteiden ja viher- ja virkistysverkon huomioimisesta. Matkailun kehittämisvyöhykkeiden (mv2) määräyksistä voidaan puolestaan johtaa tavoite matkailuelinkeinon ja virkistyspalveluiden kehittämiseen kulttuuri-, maisema- ja luonnonarvot sekä olemassa oleva asutus huomioiden. Lisäksi tavoitteena on turvata alueen itäpuolisten valtakunnallisesti merkittäväksi tai arvokkaiksi arvioitujen alueiden sekä kokonaisuusmaakuntakaavan päivitystä varten tehdyssä inventoinnissa mainitun Kokemäenjoen länsirannan alueen arvojen säilyminen niiltä osin, joilta asiaan voidaan suunnittelualueen sisällä ja kaavan päätavoite huomioon ottaen vaikuttaa.

Voimassa olevasta yleiskaavasta sekä uudessa yleiskaavaluonnoksessa ilmaistusta tahtotilasta johdettuja tavoitteita ovat erityisesti alueella esiintyvien yleiskaavoihin merkittyjen suojeluarvojen huomioiminen sekä viher- ja virkistysreitiverkoston täydentäminen. Asemakaavatilanteesta voidaan puolestaan johtaa tavoite sovittaa suunnittelualueen käyttötarkoitukset ja korttelirakenne aluetta ympäröivien pientaloalueiden käyttötarkoituksiin ja korttelirakenteeseen.

Suunnittelualueen ja sen lähialueiden oloista ja ominaisuuksista johdettuja tavoitteita ovat alueen kulttuuriympäristöarvojen säilymisen edellytysten turvaaminen ympäristön muutoksessa siinä määrin, kuin se on kaavan päätavoite huomioon ottaen mahdollista, uudisrakentamisen sovittaminen yhtäältä ympäröivien pientaloalueiden kaupunkikuvaan ja toisaalta Vainio-Mattilan tilan maatalousmaisemaan, lähialueiden viher- ja virkistysverkon täydentäminen, jokirannan luonto- ja virkistysarvojen huomioiminen sekä alueeseen ja lähialueisiin kohdistuvien ympäristöhäiriöiden minimoiminen. Muita tavoitteita ovat uusien asuinkorttelien toteutuksen ohjaaminen laadullisesti korkeatasoisina ja Murjunojan ojitustoimituksen mukaisen hoitomahdollisuuden turvaaminen.

3 ASEMAKAAVAN KUVAUS

3.1 Kaavan rakenne

Perusrakenteeltaan kaava jakautuu kolmeen osaan: 1) Vainio-Mattilan tilan talouskeskukseen ja sitä ympäröivään maatalousalueeseen, 2) Villa Hellerannan tontin käsittävään kortteliin 105 sekä 3) kaavan tavoitteiden mukaisiin uusiin pientalokortteleihin katu-, puisto- ja pysäköintialueineen. Suurin osa suunnittelualueesta jää edelleen Vainio-Mattilan tilan käyttöön tarkoitetuksi maatalousalueeksi, mutta talouskeskukselle osoitetaan oma maatilojen talouskeskuksille varattu käyttötarkoitusalue, ja maatalousalueen käyttötarkoituserkintää tarkennetaan siten, että siinä huomioidaan alueen maisemalliset arvot. Myös Villa Hellerannan tontin käsittävä kortteli 105 säilyy, mutta korttelialueen käyttötarkoituserkintää muutetaan mahdollistamaan rakennusten käyttö liiketarkoitusten lisäksi myös asuin- ja toimistotarkoituksiin.

Kaavan tavoitteiden mukaiset uudet pientalokorttelit osoitetaan suunnittelualueen eteläosiin Suurpään pientaloalueen jatkoksi. Uusien pientalokortteleiden koordinaatisto, rakenne ja tonttijako mukailevat pääosin Suurpään pientaloalueen koordinaatistoa, korttelirakennetta ja tonttijakoa. Koordinaatistoa ja korttelirakennetta mukailemalla on pyritty huomioimaan Suurpään pientaloalueen muutosherkiksi arvioidut piirteet ja mahdollistamaan alueen kehittäminen myös tulevaisuudessa sen historialliset ominaispiirteet huomioiden.

Tie- ja katuverkon osalta etelässä Suurpään pientaloalueen läpi suunnittelualueen reunan johtavaa Pinkkiläntietä jatketaan yhden tonttirivin syvyyden verran suunnittelualueelle. Kaavalla muodostuvan Pinkkiläntien jatkeen luoteispäästä linjataan koillis—lounaissuuntainen tonttikatu, *Pinkkilänkuja*, joka jatkuu luoteeseen kortteleiden 144 ja 145 välistä ja siitä edelleen lounaaseen Murjunojan yli yhdistyen sen jälkeen Vanhaan Harmaalinnantiehen. Yhdistämällä uudet korttelit uudella tieyhteydellä suoraan Vanhaan Harmaalinnantiehen on pyritty vähentämään ajoa suunnittelualueelle ja sieltä pois Suurpään liikenneverkon kautta⁴⁵. Pinkkilänkujan koillispäästä kulkee jokivesipumppaamon huoltoa palveleva ajoyhteys. Vainio-Mattilan tilan talouskeskukselle Vanhalta Harmaalinnantieltä johtava tieura osoitetaan nykyisen kiinteistötilanteen ja tieuran todellisen käyttötilanteen mukaisesti ajoyhteydeksi.

Asemakaavalla poiketaan voimassa olevasta yleiskaavasta siten, että voimassa olevan yleiskaavan mukainen tieliikenteen yhteystarve Uutilan ja Suurpään pientaloalueiden välillä jätetään osoittamatta. Perusteluna tieliikenteen yhteystarpeen osoittamatta jättämiselle ovat 1) Satakunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventoinnissa ilmi tulleet maisema- ja kulttuuriympäristöarvot, joiden säilymistä tieyhteyden toteuttamisen voitaisiin katsoa heikentävän⁴⁶, 2) tien rakentamisesta kunnalle koituvien kustannusten suuruus suhteessa siihen, ettei tien ympärille saada osoitettua sellaista uutta maankäyttöä, jonka järjestämiseksi tieyhteys olisi välttämätön ja joka tuottaisi kunnalle tien rakentamiskustannuksia kompensoivia tuloja, 3) oletetut tieyhteyden toteuttamisen aiheuttamat haitat Vainio-Mattilan tilan elinkeinotoiminnalle⁴⁷ ja 4) tieyhteyden toteuttamista vastustava luonnosvaiheen osallispalaute⁴⁸.

⁴⁵ Ks. liite 4, s. 19—20.

⁴⁶ Ks. liite 4, s. 2 ja 4; liite 5, s. 3.

⁴⁷ Ks. liite 4, s. 11.

⁴⁸ Ks. liite 4, s. 6, 10—11.

Vaikka tieyhteyttä ei osoiteta vielä tässä asemakaavassa, rajataan kaavan kortteli-alueet siten, että tieyhteys voidaan tarvittaessa toteuttaa myöhemmin ilman tontinosien lunastuksia.

Voimassa olevan kaavan mukaisia viher- ja virkistysalueita laajennetaan yhteensä noin 5 639 neliömetrin verran voimassa olevan asemakaavan mukaisille maatalousalueille. Viher- ja virkistysalueita laajentamalla pyritään turvaamaan jokiympäristön kehittämisen mahdollisuudet alueella sekä täydentämään alueen viher- ja virkistysalueverkostoa yleiskaavatilanteen mukaiseksi.

Muodostettavien tonttien vähäisen määrän takia uusien palveluiden osoittamista alueelle ei katsota tarpeelliseksi. Alueen asukkaiden oletetaan asioivan pääasiassa Ulvilan keskustassa tai lähialueiden muissa kaupallisten palveluiden keskittymissä.

3.2 Aluevaraukset

3.2.1 Korttelialueet

Asemakaava sisältää viidenlaisia korttelialueita: maatilojen talouskeskusten korttelialueita, joilla ympäristö säilytetään (AM/s), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita, joilla ympäristö säilytetään (AL/s), yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueita, joilla kullekin tontille saa rakentaa vain yhden asuinrakennuksen (AO-1), asuinpientalojen korttelialueita, joilla kullekin tontille saa rakentaa vain yhden asuinrakennuksen (AP-1) sekä kaksiasuntoisten erillispientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AOR-2). Maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi on osoitettu Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen pihapiiri alueen nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaavan mukaisen korttelialueen rajausta perustuu 1) talouskeskuksen pihapiiriin nykyisiin ulkorajoihin, 2) talouskeskuksen historiallisiin, vuoden 1946 ilmakuva (kuva 21) perusteella selvitettyihin ulkorajoihin⁴⁹ sekä 3) tilan omistajien talouskeskuksen käyttöön liittyvien suunnitelmien ja tilan kehittämisen vaatimiin aluevarauksiin⁵⁰. Korttelialueen rajausta on pohjoisreunoilta hieman laajennettu vuoden 1946 ilmakuva mukaisesta tilanteesta tilan kehittämisen vaatimien rakennusalojen edellyttämässä laajuudessa. Korttelialueen lounaisraja on puolestaan linjattu kiinteistörajan mukaisesti.

Korttelialueelle osoitetut rakennusalat ja rakennusoikeudet vastaavat pääpiirteissään alueen toteutunutta rakentamista. Tilan toiminnan kehittämisen mahdollistamiseksi nykyisen huonokuntoiseksi arvioidun tallin tilalle on kuitenkin osoitettu noin 407 neliömetrin laajuinen ja 380 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta sisältävä rakennusala yksikerroksiselle rakennukselle. Tämän koillispuolelle on puolestaan osoitettu noin 203 neliömetrin laajuinen ja 200 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta sisältävä rakennusala niin ikään yksikerroksiselle rakennukselle. Rakennusalan ulkorajat vastaavat likimain vuoden 1946 ilmakuva mukaista tilannetta. Pakarin koillispuolelle on osoitettu väljä, nykyisen saunan ja kellarin käsittävä rakennusala.

Talouskeskuksen asema arvokkaana kulttuuriympäristökohteena ja sen sijainti osana maakunnallisesti arvokasta aluetta on huomioitu korttelialueen ympäristön säilyttämiseen velvoittavalla lisämerkinnällä (/s). Tämän lisäksi pihapiirin rakennuksista rakennus- alakohtaisin suojelumerkinnöin on merkitty päärakennus, pakari, navetta ja makasiini.

⁴⁹ Talouskeskuksen alueen ulkorajojen voidaan katsoa olleen laajimmillaan vuoden 1946 ilmakuva mukaisessa tilanteessa. Em. tilannetta pidetään siten tässä tapauksessa eräänlaisena likimääräisenä talouskeskuksen alueen historiallisena maksimilaajuutena, johon kaavaan merkittävän korttelialueen ja rakennusalojen laajuutta on pyritty vertaamaan.

⁵⁰ Ks. liite 4, s. 11.



Kuva 21. Vainio-Mattilan tilan talouskeskus vuoden 1946 ortoilmakuvassa. (Kuva: MML 1946.)

Suojelumerkintöjä arvioitaessa on kiinnitetty huomiota rakennusten säilyneisyyteen, kuntoon ja asemaan pihapiirin osana sekä suojelumerkintöjen kohtuullisuuteen⁵¹. Lisäksi on otettu huomioon museoviranomaisen kanta merkintöihin⁵².

Villa Hellerannan tontin käsittävä kortteli 105 osoitetaan voimassa olevasta kaavasta poiketen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Käyttötarkoituksena on mahdollistaa rakennuksen käyttö joustavammin erilaisiin tarkoituksiin, ja parantaa siten rakennuksen käyttöä, ja sitä kautta myös säilymistä, mahdollisuuksia. Korttelialueen rajat noudattelevat Villa Hellerannan pihapiirin nykyisiä ulkorajoja. Villan asema arvokkaana kulttuuriympäristökohteena ja sen sijainti osana maakunnallisesti arvokasta aluetta on huomioitu korttelialueen ympäristön säilyttämisen velvoittavalla lisämerkinnällä (/s). Villan päärakennukselle sekä autotallille on merkitty rakennusten pohjakartan mukaisia ulkorajoja mukailevat rakennusalat, toteutuneen tilanteen mukaiset rakennusoikeudet ja rakennusala-kohtaiset suojelumerkinnät rakennusten todettujen arvojen mukaisesti. Myös kahdelle autotallin pohjoispuolella sijaitsevalle talousrakennukselle on merkitty rakennusten ulkorajoja mukailevat rakennusalat sekä toteutuneen tilanteen mukaiset rakennusoikeudet. Näiden lisäksi tontin itäreunaan on osoitettu väljä rakennusala ja 50 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta talousrakennukselle, ja tontin pohjoisreunaan neljä rakennusala ja yhteensä 360 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta talous- ja muille rakennuksille.

Uusista, yksinomaan asumiselle varatuista korttelialueista suurin osa on yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueita, joissa kullekin tontille saa rakentaa vain yhden asuinrakennuksen. Asuinrakennukselle varattua rakennusoikeutta on kullekin tontille osoitettu

⁵¹ Vrt. MRL 132/1999, 57 § 2 mom.

⁵² Ks. liite 4, s. 5; liite 5, s. 1–2.

150—220 kerrosneliömetriä. Asuinrakennuksille on osoitettu väljät rakennusalat, jotka on sijoitettu Suurpään pohjoisosien toteutunutta tilannetta mukaillen tonttien katujenpuoleisille puolikkaille. Asuinrakennukselle varatun rakennusoikeuden määrää on arvioitu siten, että se mahdollistaa suurehkon nykyaikaisen pientalon rakentamisen, muttei kuitenkaan ole Suurpään toteutuneeseen tilanteeseen verrattuna kohtuuttoman suuri tai sellainen, että uusi alue poikkeaisi rakeisuudeltaan silmiinpistävästi Suurpään pohjoisosista. Erilliselle talous- tai autosuojarakennukselle varattua rakennusoikeutta on kullekin tontille osoitettu 40—60 kerrosneliömetriä. Erillisille talous- tai autosuojarakennuksille on osoitettu väljät rakennusalat, jotka on sijoitettu niin ikään Suurpään pohjoisosien toteutunutta tilannetta mukaillen tonttien takaosiin. Talous- tai autosuojarakennukselle osoitettu rakennusoikeus on suuruudeltaan sellainen, että se mahdollistaa yhden henkilöauton erillisen autotallin tai muun pienehkön talousrakennuksen rakentamisen, mutta kuitenkin sellainen, ettei aivan avoimien pelto- tai puistoalueiden rajoille muodostu häiritsevän suuria rakennusmassoja.

Uudet, kaksiasuntoisten erillispientalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet sijoittuvat Villa Hellerannalle johtavan koivukujan luoteispuolelle kortteliin 146. Korttelin tonttijako mukailee koivukujan lounaispuolella sijaitsevan Suurpään kaupunginosan korttelin 106 tonttijakoa. Muodostuvien uusien tonttien suuren koon vuoksi alue on kuitenkin osoitettu yksiasuntoisia erillispientaloja tehokkaammalle rakentamiselle. Asuinrakennukselle varattua rakennusoikeutta on kullakin tontilla 300—320 kerrosneliömetriä. Suurehko rakennusoikeus sekä korttelin ohjeellinen tonttijako mahdollistavat esimerkiksi neljän suurehkon paritalon, kahden keskikokoisen rivitalon tai näiden yhdistelmien toteuttamisen. Kytkettyjen asuinrakennusten piha-alueiden käytettävyyden ja oleskelupihojen yksityisyyden turvaamisen takia asuinrakennuksen rakennusala on osoitettu keskelle tonttia. Tontit jakautuvat tällöin tontin käyttäjien yhteiseen etupihaan ja kullekin asunnolle yksityiseksi oleskelupihoiksi jaettavaan takapihaan. Talous- tai autosuojarakennuksen rakennusalat on osoitettu etupihalle tonttien kadunpuoleisille sivuille. Rakennusoikeutta rakennusalalla on 85 kerrosneliömetriä, joka mahdollistaa neljän henkilöauton autotallin rakentamisen. Lisäksi tonttien takaosiin on osoitettu likimain korttelin 106 toteutunutta tilannetta mukaillen 20 kerrosneliömetrin rakennusoikeudet pienille talousrakennuksille.

Korttelin 144 tontti 8 on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi, jossa kullekin tontille saa rakentaa vain yhden asuinrakennuksen. Toisin kuin kaavan muut tontit, on tontti osoitettu yksityismaalle Vainio-Mattilan kiinteistön alueelle. Ratkaisulla on pyritty tuottamaan alueen yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannuksia kompensoivaa rakennusoikeutta Pinkkilänkujan ympärille ja täydentämään tilan talouskeskusta ympäröivä maise-mallisesti arvokas peltoalue koivukujan suhteen symmetriseksi kokonaisuudeksi. Lisäksi ratkaisulla viitataan Uotilan pientaloalueen muodostumisessa ja Vainio-Mattilan tilan perinnönjakotavassa aikaisemmin ilmenneeseen piirteeseen: tilan nykyisten omistajien mukaan Uotilan pientaloalueen korttelin 136 neljä tonttia, mukaan lukien tämän kaavan myötä poistettavat tontit 3 ja 4, olisi lohkottu sitä silmällä pitäen, että tontit voitaisiin jättää joskus tilan tuolloisten omistajien perillisille perinnöksi. Perillisiä ei kuitenkaan lopulta tullut, joten alkuperäinen ajatus toteutui vain osittain.⁵³ Tässä kaavassa esitetyllä ratkaisulla edellä mainittu periaate pyritään siirtämään kaavalla muodostettavalle pientaloalueelle peltoaukean toiselle laidalle. Tontille on osoitettu väljä rakennusala, jolle on osoitettu rakennusoikeutta korttelin 146 pienimpiä tontteja vastaava määrä. Käyttötarkoituksmerkintä ja rakennusoikeus mahdollistavat pari- tai omakotitalon tai pienen rivitalon rakentamisen tontille, ja väljä rakennusala mahdollistaa tontin käytön tontille rakennettavan talotyypin kannalta sopivimmalla tavalla.

⁵³ Mika Kivelä, suullinen tiedonanto 24.4.2024.

Kaavalla muodostuvilla uusilla asuinkortteleilla rakentamistapaa ohjataan rakennusmateriaalien, julkisivujen korkeuden, julkisivumateriaalin, julkisivujen väriytyksen, harjasuunnan, kattomuodon, kattokulman ja katemateriaalin osalta. Rakentamisen kestävyyttä silmällä pitäen rakennukset on määrätty rakennettaviksi pääosiltaan puurakenteisina. Laadullis-esteettisistä syistä profiilipeltikatteen käyttäminen katon katemateriaalina on kielletty. Rakennusten julkisivujen sallittu enimmäiskorkeus⁵⁴, harjasuunta, kattomuoto ja kattokulma⁵⁵ on määritelty Suurpään rakennuskantaa mukaillen, mutta kuitenkin siten, että rakennukset ovat nykyaikaisen rakentamisen vaatimukset huomioon ottaen helposti toteutettavissa.

Uusien kortteleiden luonnetta eräänlaisena siirtymävyöhykkeenä Suurpään pientaloalueen ja maatalousmaiseman välillä⁵⁶ on pyritty ilmentämään ohjaamalla alueelle rakennettavien rakennusten julkisivujen materiaalia, käsittelyä ja väritystä. Ottaen huomioon rakentamisen kestävyysvaatimukset ja kortteleiden sijoittuminen maatalousmaiseman läheisyyteen, on julkisivuissa määrätty käytettäväksi puuverhousta. Verhouksen tyypiksi on määritelty joko pystysuuntainen peiterimaverhous tai vaakasuuntainen UYL-lautaverhous, molemmat ilman nurkkalautoja. Määräämällä käytettäväksi pinnaltaan voimakkaasti strukturoituja julkisivuverhouksia ja määräämällä julkisivut toteutettaviksi ilman nurkkalautoja pyritään rakennuksista yhtäältä tekemään ilmeeltään mahdollisimman pelkistettyjä ja herkkään maisemaan sopeutuvia, mutta samalla kuitenkin julkisivupinnaltaan eläviä. Julkisivut on määrätty peittomaalattaviksi, ja niissä on määrätty käytettäväksi ensisijaisesti maanläheisiä tai murrettuja värisävyjä. Julkisivujen pääasiallisena värinä ei saa olla puhtaan valkoinen, harmaa tai musta. Peruste julkisivuväriytyksen ohjaamiselle on pääosin sama kuin edellä: värimaailman avulla rakennukset pyritään soveltamaan herkkään maisemaan.

Korttelin 144 tontilla 8 rakennusten julkisivuverhouksena on määrätty käytettäväksi pystysuuntaista peiterimaverhousta. Julkisivujen väriytyksen tulee olla punamullanpunainen. Materiaali- ja värivalintojen tarkoituksena on ilmentää tontin kytkeytymistä osaksi maatalousympäristöä ja Vainio-Mattilan tilan perinnönjakoa.

Asuintoiminnoille varatuilla korttelialueilla kullekin tontille on varattava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti rakennettaessa yksiasuntoisia erillispientaloja ja vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti rakennettaessa kaksiasuntoisia erillispientaloja tai rivitaloja. Tontille saa varata pysäköinti- ja säilytyspaikkoja ainoastaan henkilö- ja pakettiautoille. Lisäksi rivitaloja tai muita yhtiömuotoisia asuinrakennuksia toteutettaessa tontille tulee varata vähintään 1 polkupyörän säilytyspaikka jokaista rakennettua täyttä 40 asuinkerrosneliömetriä kohti. Paikoista vähintään 75 prosenttia tulee sijoittaa lukittaviin ja säältä suojattuihin pyörävarastoihin.

Kaikille korttelialueille lukuun ottamatta kaksiasuntoisten erillispientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita on osoitettu istutettavia alueita. Kaavamerkinnän selitettä on laajennettu alueiden käsittelyyn ja istutusten tyyppiin liittyvin erityisin ehdoin. Merkinnöillä pyritään ensisijaisesti suojelemaan jo olemassa olevia vanhoja istutettuja alueita ja rajaamaan uusia kortteleita Vainio-Mattilan tilaa ympäröivästä maatalousmaisemasta. Uusien asuinkortteleiden kohdalla istutuksilla pyritään myös vähentämään maataloustoimintojen asumiselle tuottamia haittoja.

Erikseen istutettaviksi määrättävien alueiden lisäksi asuintoiminnoille varatuilla korttelialueilla tonteille on yleismääräyksissä määritelty tietty vähimmäisistutustaso. Istutusmääräyksillä pyritään parantamaan alueen hulevesien hallintaa ja pienilmastoa sekä

⁵⁴ Esim. korttelin 106 rakennuksissa julkisivun ja vesikaton leikkauskohta maanpinnasta vaihtelee välillä 3,1—3,4 metriä.

⁵⁵ Esim. korttelin 106 rakennuksissa kattokulmat vaihtelevat välillä 10,5—19,4°.

⁵⁶ Vrt. liite 5, 3.

kompensoimaan alueen rakentamisen aiheuttamia ilmastovaikutuksia. Lisäksi määrätään, että olemassa olevaa puustoa on säilytettävä tonteilla mahdollisimman paljon.

3.2.2 Muut alueet

Kaavalla muodostuvat katualueet ovat 10 metriä leveitä. Umpikujien päissä kääntöpaikeille on varattu katualuetta leveyssuunnassa 16 metriä leveä ja syvyysuunnassa niin ikään 16 metriä. Katualueiden nurkat on viistetty 6 metrin etäisyydeltä nurkkapisteestä. Uutta katualuetta on pyritty muodostamaan mahdollisimman vähän suhteessa kaavalla muodostuvaan uuteen rakennusoikeuteen.

Villa Hellerannan tontin käsittävän korttelin 105 lounaispuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP), jonka on tarkoitus ensisijaisesti palvella Villa Hellerannan toimintaa ja toissijaisesti alueen mahdollisia muita pysäköintitarpeita. Pysäköintialue on merkitty ympäröiväksi puurivein.

Kaava sisältää kolmenlaisia viher- ja virkistysalueita: puistoja (VP), lähivirkistysalueita, jotka on varattu kaupungin tarpeisiin (VL/k) ja rantapuistikoiksi määritellyjä lähivirkistysalueita, joilla puusto ja pensaisto on säilytettävä ja joita tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvina siten, että niiden ympäristöllinen ja maisemallinen merkitys säilyy (VL-1). Pentinpuisto on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti puistoksi kuitenkin sillä erotuksella, että puistoaluetta on hieman laajennettu eteläosasta Murjunojan itäpuolelta. Laajennuksen tarkoituksena on saada Pentinpuisto yhdistettyä paremmin osaksi Hellepuistoa sekä turvata Murjunojan huoltamisen kannalta välttämättömän tilan⁵⁷ säilyminen rakentamattomana. Puistoon on osoitettu ohjeellisia yleiselle jalankululle varattuja yhteyksiä, jotka täydentävät alueen virkistysreitiverkostoa.

Kokemäenjoen rantavyöhykkeet on osoitettu rantapuistikoiksi määritellyiksi lähivirkistysalueiksi. Käyttötarkoituksmerkinnän selitteessä on tarkennettu, että alueiden puusto ja pensaisto on säilytettävä, ja alueita tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvina siten, että niiden maisemallinen ja ympäristöllinen merkitys säilyy. Alueilla saa kuitenkin toteuttaa niiden virkistyskäytön kannalta tarpeellisia maisemanhoitotoimenpiteitä. Lisäksi alueelle sijoitettavien rakennusten ja rakennelmien on sopeuduttava muodon, värityksen, julkisivujen jäsentelyn ja muiden seikkojen osalta rantamaisemaan. Käyttötarkoituksmerkinnän tarkoituksena on ensisijaisesti turvata maisemallisesti ja ympäristöllisesti tärkeän rantakasvillisuuden säilyminen, mutta kuitenkin samalla turvata Kokemäenjoen ranta-alueiden virkistyskäytön kehittämisen mahdollisuudet tulevaisuudessa.

Vainio-Mattilan tilan talouskeskusta ympäröivät maatalousalueet on osoitettu alueella todettujen arvojen mukaisesti maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA). Nykyisen asemakaavan mukaiset korttelin 136 rakentumattomat tontit 3 ja 4 on poistettu ja liitetty osaksi peltoaluetta. Peltoalueille on osoitettu ajoyhteyksiä suunnittelualueen ja lähialueiden välttämättömien liikennetarpeiden mukaisesti.

Murjunojan varrella sijaitsevan suulin ympäristö on osoitettu maatalousalueeksi, jolla ympäristö säilytetään, ja jonka erikseen osoitetuille rakennusaloille saa rakentaa maatalouteen liittyviä rakennuksia tai rakennelmia (MT-1/s). Käyttötarkoituksalueen rajat on määriteltä likimain vuoden 1946 ilmakuvassa näkyvän suulin käyttöön liittyvän alueen ulkorajojen perusteella. Käyttötarkoituksmerkinnän tarkoituksena on mahdollistaa vanhan huonokuntoisen suulin purkaminen ja uuden suulin rakentaminen kauemmas Murjunojan sortumaherkästä rantapenkereestä. /s -lisäpäättteen tarkoituksena on, että uuden suulin

⁵⁷ Ks. liite 4, 9.



Kuva 22. Vainio-Mattilan tilan talouskeskus vuonna 1922 laaditussa salaojitussuunnitelmassa. Nykyisen suulin paikalla on tuolloin sijainnut kaksi koivukujaan nähden kohtisuorassa olevaa suulia. (Tekijä: Keso 1922. Valokuva: Mika Kivelä 2024.)

rakentamisessa konsultoidaan Satakunnan Museota, jotta uudisrakennus saadaan sovitettua mahdollisimman hyvin arvokkaaksi määritellyyn maisemaan.

Suulin kerrosluvuksi on määritelty yksi, ja rakennusoikeutta on osoitettu likimain nykyisen suulin pohjapinta-alan verran. Lisäksi suulin muotoa on ohjattu lisämerkinnällä, jonka mukaan suulin suurin sallittu runkosyvyys on 9 metriä. Lisämerkintä yhdessä väljän rakennusalan kanssa mahdollistaa likimain nykyisenkokoisen ja -muotoisen suulin rakentamisen rakennusosalle harjasuunnaltaan kummin päin tahansa. Suuli on siis kaavan rajoissa mahdollista rakentaa myös koivukujaan nähden kohtisuoraan, kuten on ollut ainakin vielä 1920-luvulla (kuva 22).

3.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa käytetyt kaavamerkinnot ja -määräykset ovat MRL:n 206 §:n 2 momentin nojalla säädetyn Ympäristöministeriön asetuksen *maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kaavoissa käytettävistä merkinnöistä* mukaisia. Luettelo kaavamerkinnoista ja määräyksistä on selostuksen liitteenä⁵⁸.

⁵⁸ Liite 2.

3.4 Nimistö

Kaavalla muodostuva uusi katuyhteys on nimetty Kotimaisten kielten keskuksen Hyvän nimistön oppaassa esitettyjen periaatteiden⁵⁹ ja kaavalla muodostuvan katuhierarkian mukaisesti Pinkkilänkujaksi.

Kokemäenjoen rantapuistikko on nimetty *Vainionrannaksi*. Nimen alkuosa viittaa yhtäältä Vainio-Mattilan tilan nimen alkuosaan ja toisaalta Spinkkilän tilasta joissain yhteyksissä käytetyn Pitkävainio-nimen loppuosaan. Sana Pitkävainio esiintyy myös Suurpään kadunnimistössä.

3.5 Tunnusluvut

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 12,3 hehtaaria. Asemakaavan muutoksella muodostuu yhteensä 15 uutta tonttia, joista 10 on osoitettu yksiasuntoisille erillispientaloille, 4 kaksiasuntoisille erillispientaloille, rivitaloille ja muille kytketyille asuinrakennuksille ja 1 asuinpientaloille. Uusia, yksinomaan asuintoiminnoille varattuja korttelialueita muodostuu yhteensä 19 203 neliömetriä, ja näistä kaikki muodostetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisista maatalousalueista. Uutta katua muodostuu kadun keskilinjan mukaan mitattuna yhteensä noin 446 metriä ja katualuetta yleinen pysäköintialue pois lukien 4 514 neliömetriä. Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 8 125 kerrosneliömetriä. Koko suunnittelualueen aluetehokkuus (e_a) on 0,07 ja alueväljyys (r_a) 14,25. Yksinomaan asuintoiminnoille varatuilla korttelialueilla keskimääräinen korttelitehokkuus (e_k) on 0,22 ja keskimääräinen tonttitehokkuus (e_t) 0,22. Uutta katua muodostuu yhtä uutta tonttia kohti 29,7 metriä ja katualuetta yleinen pysäköintialue pois lukien 301 neliömetriä. Kaavan kokonaisrakennusoikeuden suhde kaavassa osoitetun katualueen pinta-alaan on 1,80.⁶⁰

3.6 Kaavan vaikutukset

3.6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Koska kaavassa on kyse lähinnä olemassa olevan pientaloalueen suhteellisen pienimuotoisesta täydentämisestä, ovat kaavan vaikutukset suunnittelualueen ja lähialueiden ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön vähäiset. Kaavan mukainen rakentaminen lähinnä rajoittaa tai estää näköyhteyksiä suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevilta tonteilta Vainio-Mattilan tilan talouskeskusta ympäröivälle peltoaukealle. Toisaalta maatalouden tuottamat haitat näillä tonteilla lievenevät ja siirtyvät kaavassa osoitetuille uusille tonteille. Kaava myös supistaa Vainio-Mattilan tilan talouskeskukselta avautuvia avoimia peltonäkymiä ja katkaisee näköyhteyden talouskeskuksen ja Villa Hellerannan välillä.

Uudisrakentaminen saattaa tuottaa lähialueille yhdyskuntarakenteen tiivistymiseen liittyviä yleisiä subjektiivisia viihtyvyshaittoja. Virkistysalueiden pinta-ala kuitenkin lisääntyy kaavan myötä, minkä voidaan katsoa vaikuttavan sekä suunnittelualueen että lähialueiden ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön myönteisesti siitäkin huolimatta, että alueen yhdyskuntarakenne hieman tiivistyykin. Toisaalta Kokemäenjoen rannan virkistysalueen toteutuminen saattaa heikentää asumisviihtyvyyttä Vainio-Mattilan tilalla⁶¹ ja Villa Helle-

⁵⁹ Kotus 2024.

⁶⁰ Tarkemmat pinta-alatiedot ks. liite 7.

⁶¹ Ks. liite 4, s. 11.

rannassa. Lisäksi kaavan mukainen uudisrakentaminen aiheuttanee henkilöautoliikennemäärien lisääntymistä suunnittelualueita ympäröivässä katuverkossa, mikä saattaa heikentää asumisviihtyvyyttä suunnittelualueita ympäröivillä asuinalueilla.

3.6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla ei voitane katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon. Maa- ja kallioperään kaava vaikuttaa lähinnä katu- ja puistoalueiden sekä uusien pientalojen rakentamisesta aiheutuvien maansiirto- ja maanrakennustöiden kautta, joiden seurauksena osa viljelyalueen pintakerrosten maa-aineksista korvautuu murskeella, hiekalla, mullalla ja muilla rakennusmaa-aineksilla.

Veteen kaava vaikuttaa niinkään lähinnä maansiirto- ja maanrakennustöiden kautta. Yhdyskuntatekniikan rakentamisella saattaa olla vaikutuksia alueella mahdollisesti esiintyvän orsiveden tasoon, mikä tulisi ottaa huomioon yhdyskuntateknisiä rakennustöitä tarkemmin suunnitellessa. Orsiveden tason pysyminen nykyisellään olisi turvattava, koska Vainio-Mattilan tilan rakennukset on tiittävästi perustettu orsivedentason yläpuolelle⁶². Kaava saattaa vaikuttaa veteen myös siten, että kaavan mukaisilta katu- ja korttelialueilta valuvat hulevedet lisäävät ympäröiviin vesistöihin kohdistuvaa kuormitusta. Murjunojan huolto on pyritty kaavalla turvaamaan osoittamalla ojan reuna-alueille huollon vaatimat tilavaraukset, joten kaavan ei voida katsoa vaikeuttavan merkittävästi Murjunojan huoltamista.

Ilmaan kaava vaikuttaa lähinnä siten, että alueen pientalojen lämmittäminen puulla ja lisääntyvät liikennemäärät saattavat heikentää lähialueiden ilmanlaatua. Toisaalta suunnittelualueella sijaitseva peltoala pienenee, mikä vähentää pellolla käytettävien kasvin-suojeluaineiden kokonaismäärää ja parantaa siten lähialueiden ilmanlaatua kasvin-suojeluaineiden käyttöaikoina.

Kaavan vaikutusten ilmastoon voitaneen katsoa olevan etupäässä haitallisia. Yhdyskuntatekniikan ja rakennusten rakentaminen tuottaa väistämättä hiilidioksidipäästöjä, joita lisää entisestään se, että kaikki alueelle rakennettavat rakennukset on kevyitä talousrakennuksia lukuun ottamatta perustettava pitkällä teräsbetonipaaluilla. Myös alueelle rakennettavien asuinrakennusten käyttäminen — kuten kaikki muukin eläminen — tuottaa väistämättä hiilidioksidipäästöjä, minkä voidaan katsoa olevan ilmastolle etupäässä haitallista⁶³. Lisäksi kaavan toteuttamisen myötä suurin osa Vainio-Mattilan tilan talouskeskusta ympäröivän peltoaukean eteläosassa sijaitsevan pienen metsäsaarekkeen puustosta joudutaan todennäköisesti poistamaan, jolloin se lakkaa toimimasta hiilinieluna.

Kaavan toteuttamisen haitallisia ilmastovaikutuksia on kuitenkin pyritty lieventämään esimerkiksi määräämällä uudisrakennukset rakennettaviksi pääasiassa puusta ja määräämällä rakentamattomat tontin osat istutettaviksi lehtipuun ja pensain. Puistojen ja piha-alueiden rakentamisen sekä istutusmääräysten myötä osa viljelykäytössä olevasta maapinta-alasta korvautuu sellaisella istutetulla alueella, jolta kasvillisuutta ei säännöllisin väliajoin korjata, millä lienee oma vaikutuksensa ilmastoon⁶⁴. Pihapuiden voidaan lisäksi

⁶² Ks. liite 4, s. 10.

⁶³ Toisaalta uuden energiatehokkaan asuinrakentamisen on todettu pienentävän elintapoihin liittyviä kokonaishiilijalanjälkiä uloimmilla kaupunkialueilla (Ottelin, Heinonen ja Junnila 2015), joihin myös tämän kaavahankkeen suunnittelualue lukeutuu (SYKE 2020).

⁶⁴ *Hiililaskentatyökalu kaavoittajalle Suomen kuntiin 2.0* -työkalulla (Pirkanmaan ELY-keskus 2023) asemakaavan seurantalomakkeen lukujen pohjalta tehdyn karkean laskelman mukaan kaavan mukaisten maankäyttömuotojen muutosten aiheuttama hiilivaraston menetys olisi noin 545 t CO₂-ekv. Maatalousalueen korvautumisesta muilla maankäyttömuodoilla aiheutuisi noin 2 134 t CO₂-ekv. suuruisen hiilivaraston menetys, jota kaavassa osoitetut uudet viheralueet ja kasvillisuus kompensoisivat yhteensä noin 1 588 t CO₂-ekv.

katsoa vaikuttavan myönteisesti alueen pienilmastoon⁶⁵ sekä auttavan alueen hulevesien hallinnassa⁶⁶.

3.6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kuten edellä jo todettiin, korvautuu kaavan myötä osa viljelykäytössä olevasta maapinta-alasta piha- ja puistokasvein istutetulla alueella. Kaavan merkittävimpien vaikutusten suunnittelualueen ja lähialueiden kasvi- ja eläinlajeihin voidaan katsoa aiheutuvan maanrakennus- ja maansiirtotöiden ohella tästä muutoksesta. Ympäristötyyppien korvautumisen vaikutuksia tai niiden merkittävyyttä on kuitenkin vaikea tarkemmin arvioida, koska kyse on vain lähinnä eri ympäristötyyppien viemien pinta-alojen keskinäisten suhteiden muuttumisesta: alueella on jo nyt piha- ja puistokasvein istutettuja alueita ja suurin osa alueesta tulee kaavam muutoksen jälkeenkin säilymään viljelykäytössä. Latvuspeittävyys voidaan kuitenkin katsoa muutosten myötä lisääntyvän ainakin pitkällä aikavälillä. Yleiskaavan luontoselvityksen yhteydessä tehdyn vesisiippahavainnon alueelle ei kaavassa osoiteta rakentamista tai muita ympäristön muokkaustoimenpiteitä, joten kaavalla ei vaikuteta merkittävästi vesisiipan elinolosuhteisiin.

Kaavan vaikutuksia on vaikea arvioida myös luonnon monimuotoisuuden osalta. Luonnon monimuotoisuus on pyritty kuitenkin suunnittelualueella huomioimaan määräämällä korttelialueille tietty vähimmäisistutusmäärä sekä turvaamalla siniviherverkostojen ja -käytävien säilyminen⁶⁷ osoittamalla suunnittelualueella sijaitsevien vesistöjen ranta-alueet ympäröiviin viheralueisiin yhdistyviksi virkistysalueiksi.

Kaava vaikuttaa luonnonvaroihin ensisijaisesti niitä kuluttavasti, koska kunnallistekniikan ja uusien rakennusten rakentaminen kuluttavat väistämättä luonnonvaroja. Vaikutuksia on pyritty kuitenkin lieventämään määräämällä uudisrakennukset rakennettavaksi ensisijaisesti uusiutuvasta luonnonvarasta eli puusta.

3.6.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavan myötä suunnittelualueen yhdyskuntarakenne tiivistyy, ja samalla myös alueen virkistysalueiden pinta-ala kasvaa. Muodostuvan uuden katualueen määrää voitaneen pitää muodostuvien uusien tonttien lukumäärään nähden kohtuullisena, joten kaavan vaikutuksia yhdyskuntatalouteen voitaneen pitää positiivisina. Kunnallistekniikan toteuttaminen on toki kuntataloudellisesti suuri kertaluontoinen menoerä, mutta mikäli kaavan mukainen rakentaminen toteutuu ja alueelle muuttaa uusia asukkaita, voidaan asukkailta kerättyjen verotulojen katsoa tasaavan kunnallistekniikan rakentamisen aiheuttamia kustannuksia pitkällä aikavälillä.

Energiataloudellisesti kaavan vaikutukset ovat vähäiset. Uusi rakentaminen vastannee energiankulutukseltaan muuta tavanomaista pientalorakentamista. Pientalojen lämmittäminen ja käyttäminen kuluttaa kuitenkin aina väistämättä energiaa, millä on vaikutuksensa energiatalouteen.

⁶⁵ Ks. esim. Bowler ym. 2010.

⁶⁶ Ks. esim. Berland ym. 2017.

⁶⁷ Vrt. Pirkanmaan ELY-keskus 2024, I. C. 2.

Kuten edellä jo todettiin, tulevat liikennemäärät suunnittelualuetta ympäröivässä katuverkossa todennäköisesti kaavan toteuttamisen myötä lisääntymään. Kaavassa osoitetun uudisrakentamisen määrän ja sitä kautta myös liikennemäärien lisääntymisen voidaan kuitenkin katsoa olevan niin pieniä, ettei liikennemäärien lisäyksen voida katsoa aiheuttavan liikenteellisiä ongelmia.

3.6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan ovat moninaiset. Kaavan myötä Vainio-Mattilan tilan talouskeskusta ympäröivä peltoaukea supistuu huomattavasti. Lisäksi kaavan mukainen rakentaminen katkaisee toteutuessaan täysin Pinkkiläntien päästä, Villa Hellerannalta ja Villa Hellerannalle johtavalta koivukujalta Vainio-Mattilan tilan talouskeskukselle suuntautuvat näkymät⁶⁸. Toisaalta pistemäisiä näkymäpaikkoja talouskeskukselle säilyy esimerkiksi Vainionrannasta, Pinkkilänkujan länsiosista ja Malmipuistosta, minkä lisäksi myös laajat näkymät Pentinpuistosta peltoaukealle säilyvät likimain ennallaan. Maisema Pentinpuiston suunnasta muodostuu Vainio-Mattilan tilan talouskeskukselle johtavaan koivukujaan nähden lähes symmetriseksi.

Rakentamistapaa lukuun ottamatta uudet korttelit mukailevat kaupunkikuvallisesti Suurpään pientaloaluetta. Uusien kortteleiden voidaan siten katsoa jatkavan suurpään pientaloalueen rakennetta, mutta erottuvan siitä kuitenkin rakennusten rakentamistavan osalta selkeästi omana kerrostumanaan. Rakentamistavan ohjaamisen ansiosta siirtymän maatalousalueen ja pientaloalueen välillä voidaan katsoa myös muodostuvan kaavan myötä aiempaa kontrolloidummaksi. Lisäksi kaavan myötä Villa Hellerannalle johtava koivukuja jää pientaloalueiden ympäröimäksi, jolloin se muodostaa aiempaa selkeämmin suoran vastinparin Hellemaa n:o 10:lle johtavan, niinikään pientaloalueen ympäröimän koivukujan kanssa.

Kaavan ja sen suojelumerkintöjen myötä suunnittelualueen arvokkaiksi määriteltyjen rakennusten säilymisen edellytysten voidaan katsoa paranevan. Kaavan voidaan katsoa parantavan myös alueen tiettyjen maisemallisten ominaispiirteiden, kuten esimerkiksi Kokemaenjoen rantapuistikon ja Vainio-Mattilan tilan talouskeskukselle johtavan koivukujan säilymisen edellytyksiä siitäkin huolimatta, että maakunnallisesti arvokkaaksi määriteltyyn ympäristöön kuuluvaa peltoalaa menetetäänkin.

3.6.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaava vaikuttaa elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen lähinnä alueelle kaa-voitettavan uudisrakentamisen ja erilaisille toiminnoille varattujen alueiden pinta-alojen keskinäisten suhteiden muuttumisen myötä. Alueelle osoitettavan uudisrakentamisen ja kaavan vaatiman kunnallistekniikan rakentaminen luo työtilaisuuksia rakennus- ja maanrakennusalan yrityksille. Lisäksi keskusta-alueen kaupunkirakenteen tiivistyminen saattaa lisätä keskustan elinvoimaisuutta pitkällä aikavälillä.

Koska kaavan myötä Vainio-Mattilan tilan käytössä oleva tukikelpoinen peltoala pienee, heikentää kaava väistämättä tilan elinkelpoisuutta. Villa Hellerannan yritystoiminnan ja sen kehittämisen edellytysten voidaan katsoa pysyvän pääosin ennallaan, joskin Villan pysäköintikapasiteetti kasvaa kaavan myötä.

⁶⁸ Ks. kuvat 5–11 sivuilla 9–10.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

4.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteuttamista ohjaamaan ja havainnollistamaan on laadittu havainnekuva⁶⁹, josta ilmenee tarkemmin rakennusten mahdollinen sijoittuminen, istutukset, tonttiliittymät, liikennejärjestelyt ja muut seikat.

4.2 Toteuttaminen ja vaiheistus

Kaupungin omistamalla maalla sijaitsevien kaavan mukaisten tonttien ja muiden alueiden lohkomisten lisäksi kaavan toteuttaminen edellyttää kiinteistön 886-401-71-3 Kivi-Mattila alueella sijaitsevan Pinkkilänpolun osan ja Pinkkilämpään saattamista kaupungin omistukseen. Lisäksi kiinteistöä 886-401-3-831 Kuntamattila koskeva vuokrasopimus tulee uudistaa siten, että sopimuksessa huomioidaan kiinteistön peltoalueeksi jäävän osan viljelykäytön lisäksi uuden suulin rakentamismahdollisuus.

Alueen kunnallistekniikan tarkempi suunnittelu voi todennäköisesti alkaa vuonna 2025 asemakaavan saatua lainvoiman. Kunnallistekniikan rakentaminen voi puolestaan alkaa aikaisintaan vuonna 2026 Vainio-Mattilan tilan nykyisen peltovuokrasopimuksen päätyttyä. Alueelle rakentaminen on mahdollista kunnallistekniikan ja tarvittavien kiinteistötoimitusten valmistuttua.

⁶⁹ Ks. liite 3.

LÄHTEET

- Ahlman, Santtu ja Johanna Vesamäki. 2023. *Uvilan keskustaajaman yleiskaava-alueen luontoselvitys 2023*. Pori: Ahlman Group Oy.
- Alinen, Jouni. 2016. *Uvilan kaupunki, Sepäntie ja Malmitie. Kolmen tontin pohjatutkimus*. Pori: Ramboll Finland Oy.
- Berland, Adam, Sheri A. Shiflett, William D. Shuster, Ahjond S. Garmestani, Haynes C. Goddard, Dustin L. Herrmann ja Matthew E. Hopton. 2017. "The role of trees in urban stormwater management". *Landscape and urban planning* 162, 167–177. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2017.02.017> (haettu 16.10.2024).
- Booking.com. 2024. "Villa Helleranta". <https://www.booking.com/hotel/fi/villa-helleranta.fi.html> (haettu 21.10.2024).
- Bowler, Diana E., Lisette Buyung-Ali, Teri M. Knight, Andrew S. Pullin. 2010. "Urban greening to cool towns and cities: A systematic review of the empirical evidence". *Landscape and Urban Planning* 97 (3), 147-155. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2010.05.006> (haettu 15.10.2024).
- Geologian tutkimuskeskus (GTK). 2018. Maaperä 1:20 000/1:50 000. Espoo: Geologian tutkimuskeskus. <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara> (haettu 15.10.2024).
- Halonen, Minna, Ivelina Mechkarova ja Iina Hokkanen. 2024a. *Uvilan keskustaajama. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi*. Espoo: Sitowise Oy.
- Halonen, Minna, Ivelina Mechkarova ja Iina Hokkanen. 2024b. *Kohteiden kuvaukset. Uvilan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi*. Espoo: Sitowise Oy.
- Keso, Lauri. 1922. Salaojitussuunnitelma osalle Uvilan pitäjässä sijaitsevan Vainio-Mattilan viljelysmaita. Toim. nro. 75.
- Kotimaisten kielten keskus (Kotus). 2024. *Hyvän nimistön opas*. Kotimaisten kielten keskuksen verkkojulkaisuja 78. Helsinki: Kotimaisten kielten keskus. <https://kielitoimistonohjepankki.fi/hyvan-nimiston-opas/> (haettu 15.10.2024).
- Lohman, Elise. 2024. *Uvilan keskustaajaman yleiskaavan 2045. Maisema ja virkistys-verkkoselvitys*. Espoo: Sitowise Oy.
- Mäenpää, Katri. 2021. "Airbnb on Kati Kivelän harrastus". *Satakunnan viikko* 20.3.2021. <https://www.sv24.fi/matkailu/airbnb-on-kati-kivelan-harrastus-6.139.86324.14181dc727> (haettu 21.10.2024).
- Ottelin, Juudit, Jukka Heinonen ja Seppo Junnila. 2015. "New Energy Efficient Housing Has Reduced Carbon Footprints in Outer but Not in Inner Urban Areas". *Environmental Science & Technology* 49 (16), 9574–9583. <https://doi.org/10.1021/acs.est.5b02140> (haettu 15.10.2024).
- Pirkanmaan ELY-keskus. 2023. Hiililaskentatyökalu kaavoittajalle Suomen kuntiin 2.0. Tampere: Pirkanmaan ELY-keskus. <https://ymparistoviisas.fi/kaavoituksen-ilmastovaikutukset/> (haettu 15.10.2024).
- Pirkanmaan ELY-keskus. 2024. Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista. Tampere: Pirkanmaan ELY-keskus. <https://kilva.azureedge.net/> (haettu 16.10.2024).
- Satakunnan Pakki. 2024. https://www.kulttuuriymparisto.fi/sovellus/asp/sa/sa_default.aspx (haettu 15.10.2024).

- Satakuntaliitto. 2014a. Satakunnan maakuntakaava. Kartta B, keskiosa. Pori: Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2020/12/MK_13_3_2013_Lehti_B.pdf (haettu 15.10.2024).
- Satakuntaliitto. 2014b. Satakunnan maakuntakaava. *Kaavamerkinnot ja -määräykset*. Pori: Satakuntaliitto. <https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2020/12/Merkinnat-ja-maaraykset.pdf> (haettu 15.10.2024).
- Satakuntaliitto. 2019a. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2. Kartta B (keskiosa). Pori: Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2021/09/Vaihemaakuntakaava2_20_9_2019_lehtiB_nimiosivu_pienennos.pdf (haettu 15.10.2024).
- Satakuntaliitto. 2019b. *Satakunnan vaihemaakuntakaava 2. Kaavamerkinnot ja -määräykset*. Pori: Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2021/09/VMK2_kaavamerkinnot-ja-maaraykset.pdf (haettu 15.10.2024).
- Satakuntaliitto. 2021. *Satakunta-strategia*. Pori: Satakuntaliitto. <https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2021/12/Satakunta-strategia-1.pdf> (haettu 15.10.2024).
- Satakuntaliitto. 2024a. Satakunnan maakuntakaava 2050. Luonnos. Pori: Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2024/10/Kaava-kartta_1_100_000_18102024.pdf (haettu 28.11.2024).
- Satakuntaliitto. 2024b. Satakunnan maakuntakaava 2050. Kaavamerkinnot ja määräykset. Luonnos. Pori: Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2024/10/SMK2050_luonnos_Merkinnat_maaraykset_painoon.pdf (haettu 5.2.2025).
- Sitowise Oy. 2024. Ulvilan kaupunki. Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2024, LUONNOS VAIHTOEHTO 1. Espoo: Sitowise Oyj. <https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2024/09/Keskustaajaman-YK-kaavaluonnos-kartta-VE1-10092024.pdf> (haettu 15.10.2024).
- Suomen ympäristökeskus (SYKE). 2020. Kaupunki—maaseutu-luokitus (YKR) [verkkoaineisto]. Helsinki: Suomen ympäristökeskus. <https://www.ymparisto.fi/fi/raken-nettu-ymparisto/kaupunkiseudut-ja-kaupungistuminen/kaupunki-maaseutuluokitus> (haettu 15.10.2024).
- Suomen ympäristökeskus (SYKE). 2021. *Satakunta. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet*. VAMA 2021. Helsinki: Suomen ympäristökeskus. https://www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/VAMA%202021_3%20Satakunta.pdf (haettu 15.10.2024).
- Suunnittelukeskus Oy. 2005. Ulvilan kaupunki. Keskustaajaman yleiskaava. Ehdotus. Helsinki: Suunnittelukeskus Oy. <https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2019/08/Yleiskaava-merkk-maar.pdf> (haettu 15.10.2024).
- Suunnittelukeskus Oy. 1980. Ulvila. Osayleiskaava, virkistys. Keskustaajama. Helsinki: Suunnittelukeskus Oy.
- Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumpp. 1970. Friitalan kylä (Keskusta—Suurpää), korttelit 101—127 ja osa korttelia 128, rakennuskaavan muutos. Ulvila: Ulvilan kunta.

- Uvilan kaupunki. 2016. *Uvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2016*. Ulvila: Uvilan kaupunki. https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2019/06/Rakennusj%C3%A4rjestys_Ulvila.pdf (haettu 15.10.2024).
- Uvilan kaupunki. 2018. *Uvilan rakennusjärjestys*. Ulvila: Uvilan kaupunki. https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2019/06/Rakennusj%C3%A4rjestys_Ulvila.pdf (haettu 15.10.2024).
- Uvilan kaupunki. 2022. *Uvilan kaupunkistrategia 2030*. Ulvila: Uvilan kaupunki. <https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2022/12/Uvilan-kaupunkistrategia-2030-valtuusto-16.12.2022-%C2%A7-56.pdf> (haettu 15.10.2024).
- Uvilan kaupunki. 2024. *Kaavoituskatsaus 2024*. Ulvila: Uvilan kaupunki. <https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2024/02/2024-kaavoituskatsaus.pdf> (haettu 15.10.2024).
- Uvilan kunta 1988. Uotilan rakennuskaava. Ulvila: Uvilan kunta.
- Uvilan kunta. 1987. Keskusta—Suurpään rakennuskaavan muutos. Ulvila: Uvilan kunta.
- Uusi-Seppä, Niina, Liina Luoma, Lari Jaakkola. 2023. *Satakunnan maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2023*. Ulvila. Espoo: Ramboll Finland Oy. <https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2023/06/Ulvila.pdf> (haettu 15.10.2024).

LIITTEET

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 12.11.2024.

Liite 2: Pienennös asemakaavakartasta ja -määräyksistä, 20.2.2025.

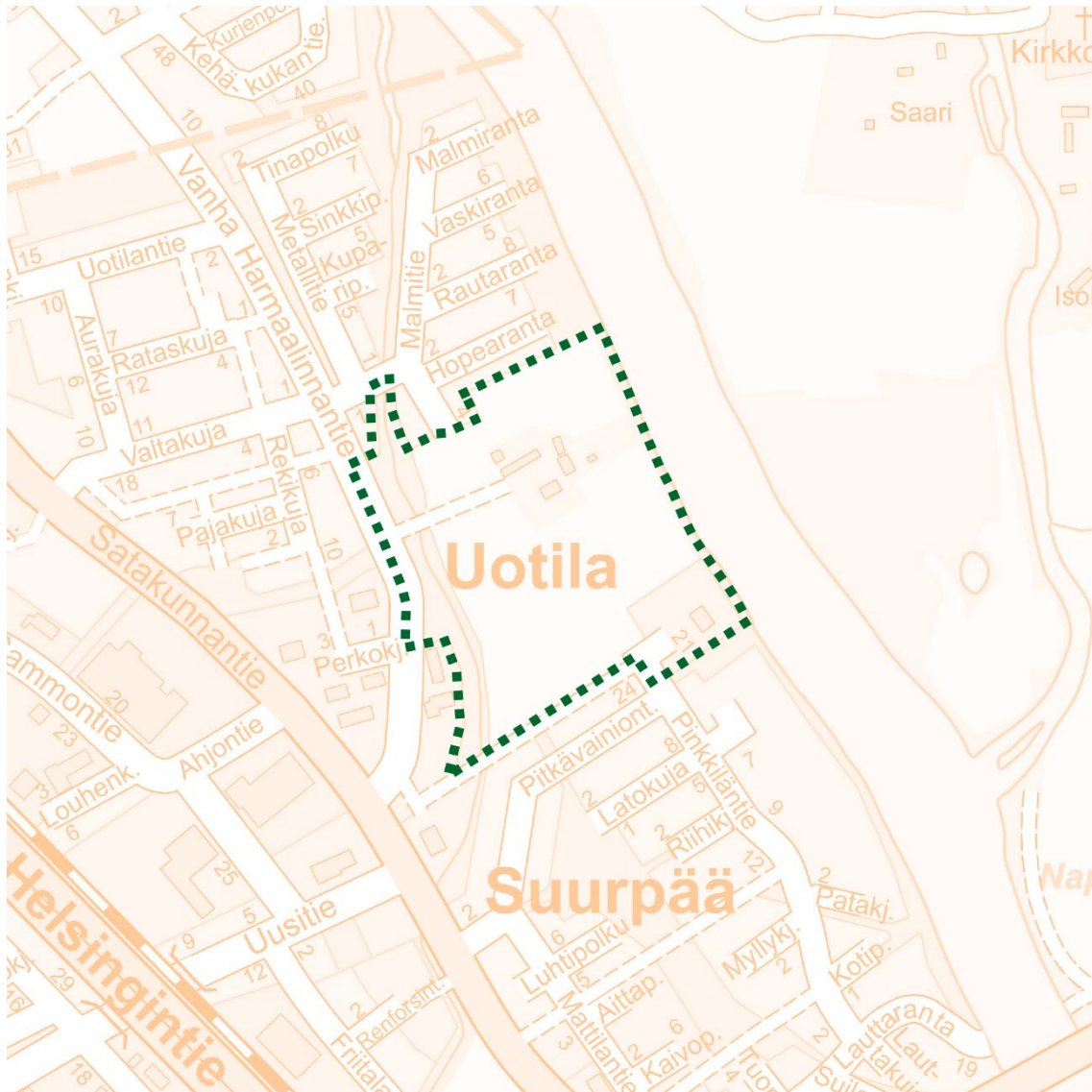
Liite 3: Havainnekuva, 20.2.2025.

Liite 4: Palauteraportti, 20.2.2025.

Liite 5: Muistio työneuvottelusta viranomaisten kesken 11.9.2024, 21.10.2024.

Liite 6: Liikennelaskentaraportti, 21.10.2024.

Liite 7: Asemakaavan seurantalomake, 20.2.2025.



Kaavahanke

Uvilan kaupungin keskustaajaman suuralueen Friitalan (101.) tilastoalueen Suurpään (2.) ja Uotilan (3.) kaupunginosiin Vainio-Mattilan tilan talouskeskusta ympäröivälle maatalousalueelle kaavoitetaan uusia tontteja pien- ja rivitaloille. Kaavoitus on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallituksen 26.2.2024 hyväksymässä *Uvilan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2024* hanke on asemakaavakohde numero 1 ja kirjattu aloitettavaksi 1–2 vuoden aikajänteellä. Kaava laaditaan viranomaistyönä Ulvilan kaupungin kaupunkikehityksessä, ja sen on tavoitteena valmistua vuoden 2025 alkuun mennessä.

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 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. Alueen tarkempi raja-
aus on osoitettu kannessa olevassa kartassa.

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 Saartie. 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.

Suunnittelualue on pääosin avointa viljeltynä peltona tai niittynä ylläpidettyä yhtenäistä maatalousaluetta, jonka 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 Malmintien jatkeena. Vanhalta Harmaalinnantieltä haarautuva tieura on reunustettu koivuvin. 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 niinkään tiheää rantakasvillisuutta. Vainio-Mattilan tilan talouskeskukselle johtava tieura ylittää Murjunojan kevytrakenteisella puusillalla. Suunnittelualueen itäreunassa Kokemäenjoen rannalla sijaitsee jokivesipumppaamo, jolle johtaa etelästä Pinkkiläntieltä peltoaukean reunaan mukaileva huoltoväylä. Suunnittelualueen itäosassa Kokemäenjoen rannassa sijaitsee vuonna 1941 valmistunut huvila Villa Helleranta, joka on nykyisin majoitus- ja kokouskäytössä. Villa sekä sille johtava, nykyisin kevyen liikenteen väylänä toimiva pitkä koivukuja rajaavat peltoaukeaa etelässä.

Tavoitteet

Kaupungin ensisijaisena tavoitteena asemakaavan muutoksen suhteen on lisätä kaupungin houkuttelevaa tonttitarjontaa keskusta-alueella. Tavoitteena on myös turvata Vainio-Mattilan tilan ja Villa Hellerannan yritystoiminnan jatkumisen sekä alueen kulttuuriympäristöarvojen säilymisen edellytykset ympäristön muutoksessa siinä määrin, kuin se on kaavan päätavoite huomioon ottaen mahdollista. Kaavalla muodostettavat uudet tontit sekä niiden vaatima yhdyskuntatekniikka pyritään sijoittamaan kuntataloudellisesti mahdollisimman kustannustehokkaalla tavalla. Lisäksi kaavalla pyritään turvaamaan Kokemäenjoen ranta-alueiden virkistyskäytön kehittämisen mahdollisuudet tulevaisuudessa.

Lähtökohdat

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (lainvoimainen 1.7.2019) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kehittämisperiaatemarkintöjensä osalta vielä voimassa olevassa *Satakunnan maakuntakaavassa* (lainvoimainen 13.3.2013) alue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle 1 (kk1) ja matkailun kehittämisvyöhykkeelle 2 (mv2). Suunnittelualue rajoittuu itäreunastaan vaihemaakuntakaavassa 2 ehdotettuun ja 18.11.2021 vahvistettuun valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA) (*Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat*). Suunnittelualueeseen nähden joen vastarannalla sijaitsee lisäksi valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) (*Ulvilan kirkko ja ympäristö*), joka on myös merkitty vaihemaakuntakaava 2:een. Lisäksi Villa Helleranta on merkitty kohdemerkinnällä maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh).

Ulvilan kaupungin *keskustaajaman yleiskaavassa* (lainvoimainen 21.6.2007) alue on osoitettu pääosin pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (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, kulttuurihistoriallinen tai maisemallisin perustein suojeltaviksi/arvokkaiksi rakennuksiksi tai rakennusryhmiksi (sr). Pentinpuisto sekä alueen länsireunassa sijaitseva Kokemäenjokea sivuava osuus on osoitettu virkistysalueiksi (V). Suunnittelualueen läpi on lisäksi osoitettu Malmintien ja Pinkkiläntien yhdistävä tie-liikenteen yhteystarve (punainen katkoviivanuoli).

Suunnittelualueella on voimassa kaksi detaljikaavaa: yksinomaan Villa Hellerannan tonttia koskeva, vuonna 1988 hyväksytty *Keskusta—Suurpään rakennuskaavan muutos* sekä koko muuta suunnittelualueetta koskeva, vuonna 1981 hyväksytty *Uotilan rakennuskaava*.

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, Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiö, Suomen luonnonsuojeluliitto Ulvila 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 ilmoituksensa 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 osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos, ja ne ovat nähtävillä ja arvioitavissa kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla 17.5.—17.6.2024 välisenä aikana. Nähtävilläolonaikana kaupunkilaisilla ja kaavahankkeen osallisilla oli mahdollisuus esittää luonnoksesta *mielipiteensä* joko kirjallisesti tai suullisesti. Mielipiteet suositellaan kuitenkin esitettäväksi ensisijaisesti kirjallisesti, jotta ne tulisivat varmimmin päätöksentekijöiden tietoon.

Asemakaavaluonnoksen 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 nähtävilläolonaikana. 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 asiantuntijalausunnat. Kaavan sisällöstä, tavoitteista ja vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa myös 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

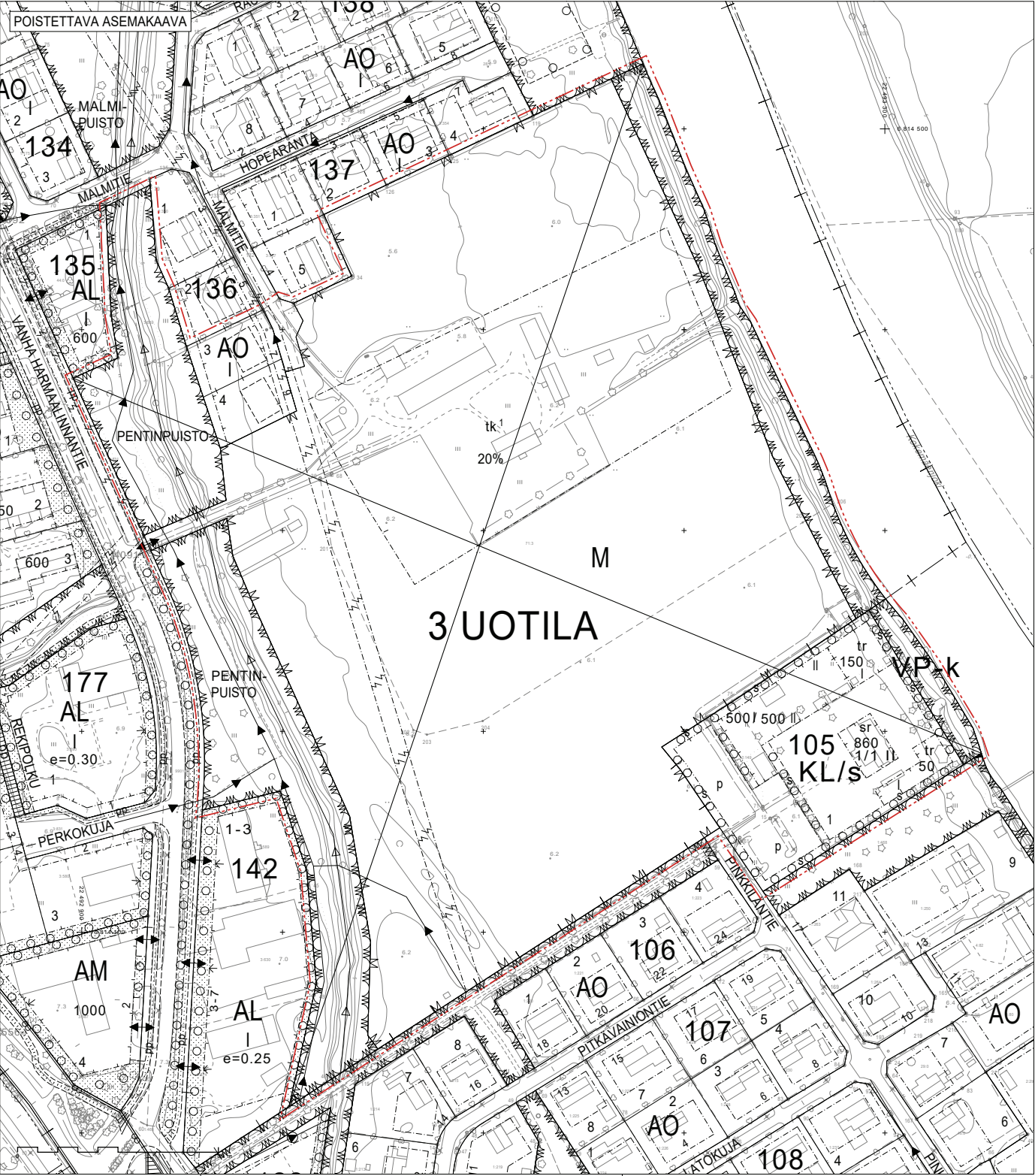
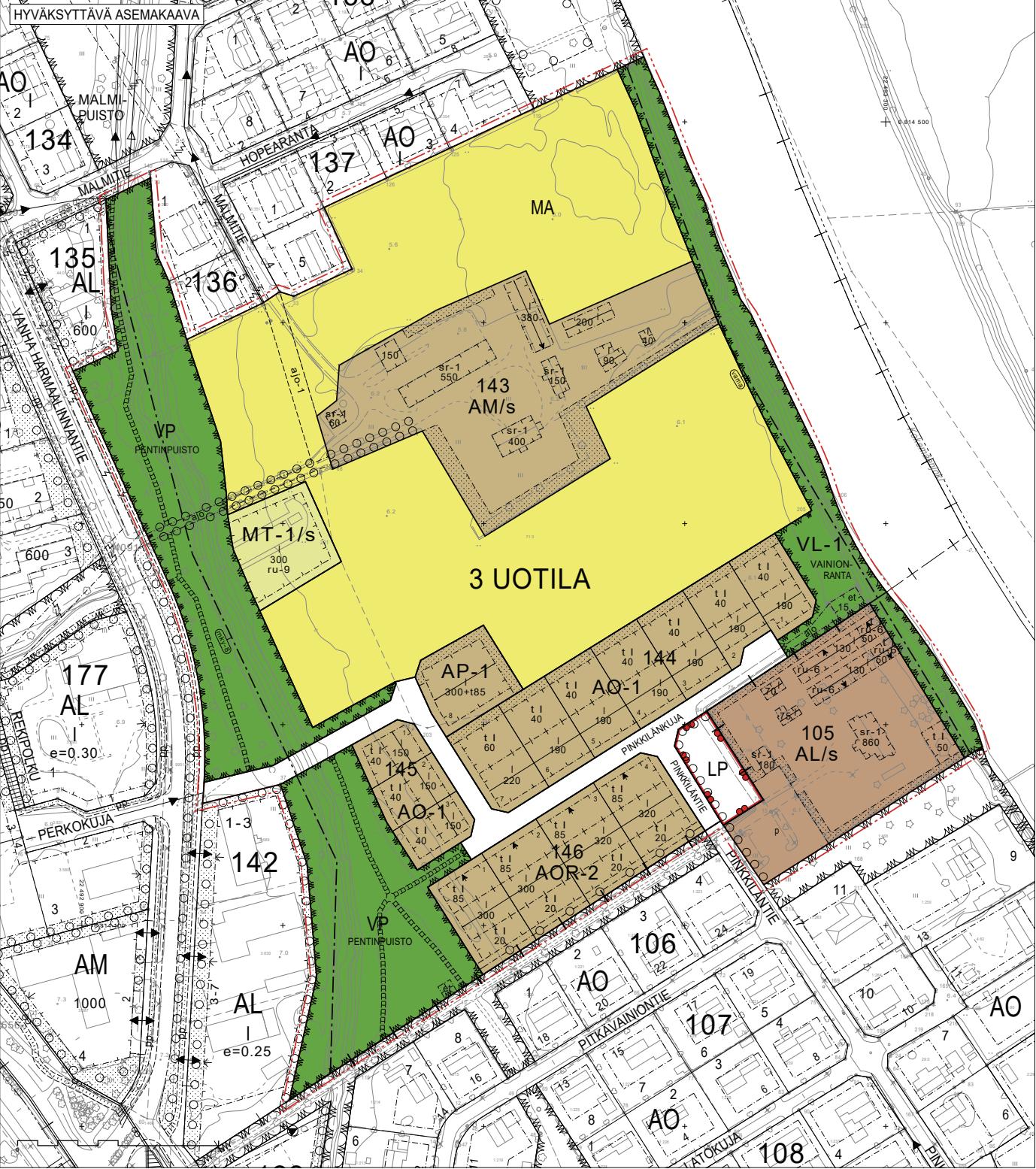
Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan MRL:n 9 §:n mukaisesti kaavan merkittävät vaikutukset. Vaikutuksia arvioivat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa myös muut asiantuntijat, viranomaiset ja kaavahankkeen osalliset.

Vaikutusten arvioimiseksi laaditaan tarvittavat tutkimukset ja selvitykset. Tutkimusten ja selvitysten tarpeellisuutta arvioitaessa 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.

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.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AO-1** Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue. Kullekin tontille saa rakentaa vain yhden asuinrakennuksen.
- AP-1** Asuinpientalojen korttelialue. Kullekin tontille saa rakentaa vain yhden asuinrakennuksen.
- AOR-2** Kaksiasuntoisten erillispientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- AM** Maatilojen talouskeskusten korttelialue.
- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- VP** Puisto.
- VP-k** Lähivirkistysalue, rantapuustikko. Alueen puusto ja pensaisto on säilytettävä, ja aluetta tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvana siten, että sen maisemallinen ja ympäristöllinen merkitys säilyy. Alueella saa toteuttaa sen virkistyskäytön kannalta tarpeellisia maisemanhoitotoimenpiteitä. Alueelle sijoitettavien rakennusten ja rakennelmien on sopeuduttava muodon, värityksen, julkisivujen jäsentelyn ja muiden seikkojen osalta rantamaisemaan.
- LP** Yleinen pysäköintialue.
- MA** Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alue on säilytettävä avoimena peltona. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä ilmajohitoja.
- MT-1** Maatalousalue, jonka erikseen osoitetuille rakennusaloille saa rakentaa maatalouteen liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle ei saa sijoittaa kotieläintalouden tuotantorakennuksia.
- /s** Alue, jolla ympäristö säilytetään. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen, julkisivujen jäsentelyn ja muiden seikkojen osalta sopeutuvat ympäröivään maisemaan ja alueen muuhun rakennuskantaan. Sekä uudisrakennuksia että olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostöitä koskevista suunnitelmista on pyydyttävä lausunto Satakunnan Museolta.

- 3 m** 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- +** Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- 3** Kaupunginosan numero.
- UOTI** Kaupunginosan nimi.
- 143** Korttelin numero.
- PENTINPUISTO** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- I** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1** Ohjeellisen tontin numero.
- 380** Rakennuskoikeus kerrosalaneliometreinä.
- 300+185** Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerroslasan neliömetrimäärän ja toinen luku talous- tai autosuojarakennukselle varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
- Rakennusala.** Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.**
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa talous- tai autosuojarakennuksen.**
- Nuoli** osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.**
- Suojeltava rakennus.** Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen korjaus- ja muutostöitä koskevista suunnitelmista on pyydyttävä lausunto Satakunnan Museolta.
- Pysäköintipaikka.**
- Istutettava alueen osa.** Alueelle on istutettava puista ja pensaita, mutta ei tulijasta (Thuja, Thujoipis), maisemaa rajaava tiivis reunavyöhyke. Jo istutettujen alueiden puusto ja pensaisto on säilytettävä. Alueita tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvana siten, että niiden maisemallinen ja ympäristöllinen merkitys säilyy.
- Säilytettävä tai istutettava puuri.**
- Katu.**
- Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.**
- Ajoyley.**
- Ohjeellinen ajoyley.** Merkintä osoittaa likimääräisesti sen alueen, jonka kautta voidaan järjestää Malmintien silten korjauksien ajaksi väliaikainen ajoyley Uotilan kaupunginosan korttelien 136-141 ja Vanhan Harmaalinmientien välillä siten, että ajoyleyden toteuttamisessa hyödynnetään myös Vanhan Harmaalinmientien ja maatilan talouskeskuksen välistä ajoyleyttä.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**
- ru-9** Merkinnässä ilmoitettu luku osoittaa rakennuksen suurimman sallitun runkosyvyyden metreissä.
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue** (Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat). Alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventointiin 2021.
- Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö** (Kokemäenjoen länsiranta). Alue sisältyy Satakunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventointiin 2023.
- 3 m** sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolella asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.

AO-1-, AP-1 JA AOR-2-ALUEITA KOSKEVAT YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakentamistapa:

Kaikkien uudisrakennusten tulee olla pääosiltaan puurakentaisia, ja niiden julkisivujen tulee olla puuvuorottuja ja peittomaalattuja. Rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen korkeus maanpinnasta saa olla enintään 4 metriä. Rakennusten katto muodot on oltava pääosiltaan tasalajipinnaiset salakatto. Kattokulman on oltava 10-19°. Katemateriaalina ei saa käyttää profiilipeltiä. Talousrakennusten on oltava asuinrakennuksia matalampia, ja niiden on sopeuduttava ympäristön muihin rakennuksiin ja kaupunkikuvaan. Asuinrakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 metriä, ellei asemakaavassa ole erikseen osoitettu suurempaa etäisyyttä. Talous- tai autosuojarakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 2 metriä, ellei asemakaavassa ole erikseen osoitettu suurempaa etäisyyttä. Kuitenkin, mikäli talous- tai autosuojarakennus rakennetaan alle 4 metrin päähän naapuritontin rajasta, tulee rakennuksessa huomioida rakenteellinen paloturvallisuus. Avoimien peltolaitteiden rajoittuvilla tonteilla tulee huomioida maanviljelyksestä mahdollisesti aiheutuvat melu-, pöly-, hajun-, torjunta-aine- ja kemikaalivaikutukset.

Korttelin 144 tonteilla 1-7, korttelissa 145 ja korttelissa 146 rakennusten julkisivuverhouksena tulee olla joko pystysuuntainen pitelemäverho tai vaakasuuntainen UV-lautaverho. Julkisivussa ei saa käyttää erillisiä nurkkalautoja. Julkisivussa tulee ensisijaisesti käyttää maanläheisiä tai murettuja värisävyjä. Pääsääntöinen julkisivuväri ei saa olla puhtaan valkoinen, harmaa tai musta.

Korttelin 144 tontilla 8 rakennusten julkisivuverhouksena tulee olla pystysuuntainen pitelemäverho. Julkisivussa ei saa käyttää erillisiä nurkkalautoja. Julkisivujen värien tulee olla punamullapunaisten.

Autopaikat:

Kullekin tontille tulee varata vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti rakennettaessa yksiasuntoisia asuinrakennuksia ja vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti rakennettaessa kaksi- tai useampiasuntoisia asuinrakennuksia. Tontille saa varata pysäköinti- ja säilytyspaikkoja ainoastaan henkilö- ja pakettiautoille.

Puikuvyörien säilytys ja pysäköinti:

Rivitaloja ja muita yhtiömuotoisia asuinrakennuksia toteutettaessa tontille tulee varata vähintään 1 polkupyörän säilytyspaikka jokaisesta rakennetusta tontista 40 asuinkerrosneliömetriä kohti. Paikoista vähintään 75 % tulee sijoittaa lukittaviin ja säältä suojattuihin pyörävarastoihin.

Piha-alueet ja istutukset:

Tontin pinta-alasta vähintään 50 % tulee olla istutettua. Tonttien olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Sen lisäksi mitä asemakaavassa erikseen määrätään maisemaa rajaavien sivien reunavyöhykkeiden istutamisesta, tulee kullekin tontille istuttaa vähintään yksi lehtipuunkin tontin täyteen 200 neliömetriä kohti sekä yksi pensas kullekin tontin täyteen 100 neliömetriä kohti. Istutettavien puiden tulee antaa kasvaa täysikasvuiseksi ja niiden tulee olla lajeiltaan ja lajikkeiltaan sellaisia, että ne ovat täysikasvuina vähintään 3 metriä korkeita. Piha-alueiden päällystämistä vettä läpäisemättömillä materiaaleilla tulee mahdollisuuksien mukaan välttää.

Utvila Kaupunki	
SUURPIIAN JA UOTILAN ASEMAKAAVAN MUUTOS	
Asemakaavan muutos koskee: Katu-, puisto- ja maatalousalueita sekä Suurpiian (2.) kaupunginosan korttelia 105 ja Uotilan (3.) kaupunginosan korttelin 136 tontteja 3 ja 4.	
Asemakaavan muutoksella muodostuu: Korttelit 143-146 sekä katu-, puisto- ja pysäköintialueita.	
MÄÄRÄTÄ Lomake 17.5-17.6.2024 Ehdotus 21.11.-20.12.2024 Ehdotusmuutos 14.12.22.02.2024	
Asemakaavan pohjakartta täyttää MRL:n 54 a §:n vaatimukset ja on 11.4.2014 hyväksytyn julkisen hallinnon suosituksen (JHS) 185 mukainen.	Päätös 18.11.2024 Korjattu 20.2.2025
8.11.2024	<i>Kalle K.</i> Kokemäenjoen länsiranta
Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22 N2000	Kaupunginhallitus 3.3.2025 § 75 Kaupunginvaltuusto 7.4.2025 § 31
Mittakaava 1:1000	<i>Juha Niemi</i> Utvila, kaupunginvaltuuston puolesta <i>Antti Suominen</i> Utvila, kaupunginvaltuuston puolesta



Liite 4: PALAUTERAPORTTI**Suurpään ja Uotilan asemakaavan muutos**

DNo 144/10.02.03 /2024

1	Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet	2
1.1	Varsinais-Suomen ELY-keskus, 13.6.2024	2
1.2	Satakuntaliitto, 27.6.2024	3
1.3	Satakunnan museo, 12.6.2024	5
1.4	Uvilan kaupungin tekninen lautakunta, 13.6.2024	6
1.5	Caruna Oy, 3.6.2024	7
1.6	DNA Oyj, 15.5.2024	8
1.7	Telia Finland Oyj, 29.5.2024	8
1.8	Suomen Luonnonsuojeluliitto Ulvila ry, 15.6.2024	9
1.9	Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiö, 14.6.2024	9
1.10	Mielipiteen antaja 1, 14.6.2024	10
1.11	Mielipiteen antaja 2, 15.6.2024	11
2	Ehdotuksesta saadut lausunnot ja mielipiteet	14
2.1	Varsinais-Suomen ELY-keskus, 16.1.2025	14
2.2	Satakuntaliitto, 27.1.2025	15
2.3	Satakunnan Museo, 20.1.2025	17
2.4	Uvilan kaupungin tekninen lautakunta, 11.12.2025	17
2.5	Caruna Oy, 2.12.2024	18
2.6	Telia Finland Oyj, 20.11.2024	18
2.7	DNA Oyj, 7.1.2025	18
2.8	Muistutuksen antaja 1, 10.12.2024	19
2.9	Muistutuksen antaja 2, 11.12.2024	19

1 LUONNOKSESTA SAADUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET

1.1 Varsinais-Suomen ELY-keskus, 13.6.2024

Lausunto:

Yleistä

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaava-alueen laajuutta olisi vielä hyvä harkita kattamaan myös koko korttelin 105, jossa sijaitseva Villa Helleranta on maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde, jonka osalta asemakaava olisi hyvä saattaa ajan tasalle. Lisäksi korttelin oma autopaikkatarve on syytä ottaa huomioon.

Suunnittelualueen arvoja on vielä tarpeen tarkemmin avata ja havainnollistaa kaava-selostuksessa.

Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on tarpeen täydentää ainakin maisemaan ja kulttuuriympäristöön kohdistuvien vaikutusten sekä ilmastovaikutusten osalta.

Kulttuuriympäristö ja maisema sekä istutukset

ELY-keskus katsoo, että arvokas kulttuuriympäristö ei vielä riittävästi näy kaavaratkaisussa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan merkintä AM/s ei vielä riittävästi turvaa kulttuuriympäristön arvojen säilymistä ja alueen rakennuskanta tulee varustaa riittävältä osin ”sr”-merkinnöin. Lisäksi rakennusaloja ja alueelle sijoittuvaa uudisrakentamista ja sen määrää ja sijaintia on syytä tarkentaa. Tilakeskukseen johtavan puukujan säilyminen on syytä turvata tarvittavin kaavamerkinnöin.

Myös muualla suunnittelualueella sijaitsevan puuston säilymiseen ja korttelialueiden istutusalueiden lisäämiseen on hyvä kiinnittää huomiota paitsi ympäristön viihtyisyyden, myös ilmastovaikutusten takia. Suunnittelualueen viherverkostoa on vielä tarpeen kehittää yhtenäisemmäksi. Joen ranta-alueen virkistysalueen leveyttä olisi hyvä kasvattaa ottaen huomioon rantatöyrään kaltevuuden, joka rajoittaa virkistysalueen käyttömahdollisuuksia.

Alueelle sijoittuvan uuden katuyhteyden sijoittumista tulee arvioida suhteessa kulttuuriympäristöön.

Puistoalueelle sijoittuvan varsin suuren saunan tarvetta ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ole riittävästi perusteltu. Lisäksi sille kaavaluonnoksessa osoitettu sijainti on maisemallisesti arka. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan saunan sijoittamista vähemmän aralle alueelle olisi hyvä harkita.

Alueelle sijoittuvaa uudisrakentamista on arvokkaassa kulttuuriympäristössä ja avoimella peltoalueella syytä ohjata tarkemmin myös pellon maisema-arvot huomioon ottaen.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ei ELY-keskuksella ole lausuttavaa.

Liikenne

Liikenteen osalta ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa.

Tekniset huomiot

Teknisenä huomiona ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksen luettavuuteen olisi hyvä kiinnittää huomiota esimerkiksi väliotsikoinnin avulla sekä kuvien ja niihin liittyvien tekstiosuuksien paremman kohdistumisen osalta.

Neuvottelutarve

Ottaen huomioon suunnittelualueen sijoittumisen maakunnallisesti arvokkaaksi arvotulle alueelle sekä valtakunnallisesti arvokkaiden alueiden läheisyyteen, näkee ELY-keskus tarpeellisena pitää kaavahankkeesta ennen kaavaehdotuksen laadintaa neuvottelu, johon kutsutaan viranomaiset, joiden toimialaa kaavahanke koskee.

Vastine:

Kortteli 105 on sisällytetty kaava-alueeseen, ja Villa Hellerantaa ja sen suojelua koskevat määräykset on muutettu ajantasaisiksi. Kaavaehdotuksen mukaisten pysäköimispaikan ja yleisen pysäköintialueen katsotaan täyttävän Villa Hellerannan autopaikkatarpeen.

Suunnittelualueen arvojen kuvausta ja havainnollistamista selostuksessa on tarkennettu. Myös vaikutusten arviointia on täydennetty ja laajennettu mainituilta osin.

Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen suojelumerkintöjä on tarkennettu, minkä lisäksi rakentamisen ohjausta talouskeskuksen alueella on tarkennettu rakentamisen määrän ja sijoittumisen osalta. Vanhalta Harmaalinnantieltä talouskeskukselle johtava puukuja on merkitty kaavaehdotukseen säilytettäväksi puuriviksi.

Istutuksia ja olemassa olevan puuston säilyttämistä tai muuta käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä on tarkennettu. Viherverkostoa on kehitetty yhtenäisemmäksi ja virkistysalueiden käyttötarkoituksimerkintöjä on tarkennettu.

Luonnoksessa viljelyalueen poikki osoitettu katuyhteys on poistettu kaavaehdotuksesta. Ehdotukseen on lisätty ohjeellinen ajoyhteysmerkintä Malmintien eteläpään ja Vainio-Mattilan talouskeskukselle johtavan puukujan välille. Merkinnällä on tarkoitettu mahdollistaa Uotilan kaupunginosan korttelien 136-141 liikenne Vanhalle Harmaalinnantielle Malmintien sillan ollessa korjaustöiden takia pois käytöstä.

Puistoalueelle sijoittuva sauna on poistettu kaavaehdotuksesta.

Uudisrakentamisen ohjausta kortteleiden 143—145 pien- ja rivitalotonteilla on tarkennettu myös pellon maisema-arvot huomioon ottaen.

Selostukseen on lisätty kolmannen tason alalukuja, ja kuvien ja niihin liittyvien tekstiosuuksien kohdistumiseen on kiinnitetty huomiota.

Kaavahanketta koskevan neuvottelu järjestettiin 11.9.2024. Neuvottelussa esiin tulleet asiat on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa. Neuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

1.2 Satakuntaliitto, 27.6.2024

Lausunto:

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muutta-

mista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Satakuntaliitto kiittää Ulvilan kaupunkia Uotilan asemakaavan muutosluonnosta koskevasta lausuntopyynnöstä ja toteaa, että suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Ulvilan kaupungin Keskustaajaman yleiskaavan (KV 10.10.2005). Uotilan asemakaavan muutosluonnos on pääkäyttötarkoitukseltaan alueella voimassa olevan Keskustaajaman yleiskaavan ja Satakunnan maakuntakaavojen mukainen.

Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräys, jossa maiseman ja kulttuuriympäristön arvoihin liittyen todetaan seuraavaa: ”Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.”

Asemakaavan suunnittelussa tulee huomioida, että suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat, VAMA 2021), jota koskevassa Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 merkinnän suunnittelumääräyksessä todetaan seuraavaa: ”Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.”

Voimassa olevassa yleiskaavassa Vainio-Mattilan tilan talouskeskus on osoitettu rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallinen tai maisemallinen perustein suojeltavaksi/arvokkaaksi rakennukseksi tai rakennusryhmäksi (sr). Yleiskaavan merkintä tulee huomioida jatkosuunnittelussa rakennusalaakohtaisesti maatilojen talouskeskuksen alueen korttelia (AM) koskevaan käyttötarkoituksmerkintään liitetyn ympäristön säilyttämistä koskevan merkinnän (/s) määräyksen tulkinnan tueksi.

Asemakaavan suunnittelun lähtökohdissa tulee huomioida, että valtaosa suunnittelualueesta sijoittuu Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnissa Ulvilan osalta ([Ulvila.pdf \(satakunta.fi\)](#)) tunnistetun uuden maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueelle (Kokemäenjoen länsiranta).

Asemakaavan jatkosuunnittelussa sekä kaavaratkaisun vaikutustenarvioinnissa tulee erityistä huomiota kiinnittää kulttuuriympäristöön liittyvien arvojen säilymiseen. Satakuntaliiton näkemyksen mukaan uuden katuyhteyden sijainnin ja täydennysrakentamisen laajuuden suhdetta arvokasta maisemakokonaisuutta muodostavien tekijöiden muutosherkkyyteen tulisi tarkastella sopivien havainnollistamiskeinojen avulla.

Satakuntaliitto yhtyy Varsinais-Suomen ELY-keskuksen näkemykseen suunnittelualueen laajentamisesta koskemaan myös Villa Hellerannan aluetta ja esittää asemakaavamuutoksessa huomioitavaksi Satakunnan rakennusperintö 2023 luettelon mukaisen Kokemäenjoen länsiranta -nimisen maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ([y-pakki - Satakunnan rakennusperintö 2023 alue](#)) erillisellä merkinnällä/määräyksellä.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan eikä Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella Ulvilan kaupungin Uotilan asemakaavan muutoksesta muuta lausuttavaa.

Vastine:

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräys on otettu huomioon niiltä osin, joilta se on ollut suunnittelutehtävä huomioon ottaen mahdollista.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on merkitty kaavaehdotukseen erityisaluemerkinnällä, ja alueelle sijoittuvan virkistysalueen käyttötarkoituksimerkintää on tarkennettu siten, että siinä on otettu huomioon maisema-arvot.

Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen suojelumerkintöjä on tarkennettu, minkä lisäksi rakentamisen ohjausta talouskeskuksen alueella on tarkennettu rakentamisen määrän ja sijoittumisen osalta.

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (*Kokemäenjoen länsiranta*) on merkitty kaavaehdotukseen erityisaluemerkinnällä. Alueen arvot on pyritty ottamaan huomioon ehdotuksessa ja selostuksen vaikutusten arvioinnissa.

Luonnoksessa viljelyalueen poikki osoitettu katuyhteys on poistettu kaavaehdotuksesta. Ehdotukseen on lisätty ohjeellinen ajoyhteysmerkintä Malmintien eteläpään ja Vainio-Mattilan talouskeskukselle johtavan puukujan välille. Merkinnällä on tarkoitus mahdollistaa Uotilan kaupunginosan korttelien 136-141 liikenne Vanhalle Harmaalinnantielle Malmintien sillan ollessa korjaustöiden takia pois käytöstä.

Kortteli 105 on sisällytetty kaava-alueeseen, ja Villa Hellerantaa ja sen suojelua koskevat määräykset on muutettu ajantasaisiksi. Kaavaehdotuksen mukaisten pysäköimispaikan ja yleisen pysäköintialueen katsotaan täyttävän Villa Hellerannan autopaikkatarpeen.

1.3 Satakunnan museo, 12.6.2024

Lausunto:

Lähtötietojen osalta kaavaselostuksessa tulee huomioida myös parhaillaan käynnissä oleva maakuntakaavan uudistus sekä siihen liittyvät selvitykset, kuten Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi (Niina Uusi-Seppä/Ramboll 2023). Raportti on luettavissa Satakuntaliiton sivuilta <https://satakunta.fi/alueiden-kaytto/vireilla-olevat-maakuntakaavat/selvitykset/>. Aluerajaukset sekä arvoalueiden kuvaukset on luettavissa puolestaan Satakunnan Museon ylläpitämästä Y-pakki-sovelluksesta osoitteesta www.y-pakki.fi.

Satakunnan Museo pitää hyvänä, että kaavaselostuksessa on kuvattu suunnittelualueen sekä lähiympäristön nykytilaa kattavasti. Kaavahankkeen vaikutusten arviointia maisemaan sekä kulttuuriympäristöön nähden tulee kuitenkin vielä täydentää. Esimerkiksi suunnittelualueelle esitetyn tielinjauksen sekä rantaan osoitetun saunan rakennusalan vaikutuksia tulee arvioida suhteessa kulttuuriympäristöön ja maisemaan.

Satakunnan Museo näkee, että kaavaluonnoksessa esitetty /s -merkintä ei yksistään turvaa riittävästi osayleiskaavassa suojellun Vainio-Mattilan pihapiirin sekä maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymistä. Vainio-Mattilan päärakennus, pakari, makasiini sekä navetta tulee lisäksi osoittaa rakennuskohtaisella sr-merkinnällä asianmukaisine kaavamääräyksineen. Vaikka tilaan kuuluva navettarakennus on rakennettu puurakenteisilta osiltaan uudelleen 1990-luvulla sattuneen tulipalon seurauksena, on se nykyasussaan merkittävä osa pihapiirikokonaisuutta. Vainio-Mattilan pihapiiriin johtaa

maisemallisesti merkittävä puukujanne, joka on myös merkitty kaavakartalle. Kaavaluonnoksessa /s-merkintä ei kuitenkaan käsitä puukujanteen aluetta. Puukujanteen säilyminen olisi turvattava tarvittavin kaavamerkinnoin.

Satakunnan Museo yhtyy ELY-keskuksen näkemykseen siitä, että kaavahankkeen vaikutusalueella sijaitseva Villa Helleranta tulisi liittää mukaan kaava-alueeseen ja saattaa maakunnallisesti merkittävän kohteen asemakaava ajantasaiseksi.

Koska suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti merkittäväksi arvoitettuun kulttuuriympäristöön, tulee alueen uudisrakentamista ohjata tarkemmin mm. väriyksen osalta.

Satakunnan Museolla ei ole toimialansa puitteissa muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine:

Kaavaselostukseen on lisätty asianmukaiset viittaukset Pakki-tietokantaan. Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (*Kokemäenjoen länsiranta*) on merkitty kaavaehdotukseen erityisaluemerkinnällä. Alueen arvot on pyritty ottamaan huomioon ehdotuksessa ja selostuksen vaikutusten arvioinnissa. Tielinjaus ja sauna on poistettu kaavaehdotuksesta. Ehdotukseen on lisätty ohjeellinen ajoyhteysmerkintä Malmitien eteläpään ja Vainio-Mattilan talouskeskukselle johtavan puukujan välille. Merkinnällä on tarkoitus mahdollistaa Uotilan kaupunginosan korttelien 136-141 liikenne Vanhalle Harmaalinnantielle Malmitien sillan ollessa korjaustöiden takia pois käytöstä.

Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen suojelumerkintöjä on tarkennettu, minkä lisäksi rakentamisen ohjausta talouskeskuksen alueella on tarkennettu rakentamisen määrän ja sijoittumisen osalta. Vanhalta Harmaalinnantieltä talouskeskukselle johtava puukuja on merkitty kaavaehdotukseen säilytettäväksi puuriviksi.

Kortteli 105 on sisällytetty kaava-alueeseen, ja Villa Hellerantaa ja sen suojelua koskevat määräykset on muutettu ajantasaisiksi. Kaavaehdotuksen mukaisten pysäköimispaikan ja yleisen pysäköintialueen katsotaan täyttävän Villa Hellerannan autopaikkatarpeen.

Uudisrakentamisen ohjausta kortteleiden 143—145 pien- ja rivitalotonteilla on tarkennettu.

1.4 Ulvilan kaupungin tekninen lautakunta, 13.6.2024

Lausunto:

Tekninen lautakunta yhtyy kaupunkisuunnittelun näkemykseen, siitä että kaupungin ensisijaisena tavoitteena käsillä olevan asemakaavan muutoksen suhteen on Ulvilan kaupunkistrategian 2030 mukaisesti lisätä kaupungin houkuttelevaa tonttitarjontaa. Tavoitteena on myös turvata Vainio-Mattilan tilan ja Villa Hellerannan yritystoiminnan kehittämisen mahdollisuudet sekä rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen, joiden voidaan katsoa osaltaan lisäävän alueen houkuttelevuutta. Uusi rakentaminen sekä sen vaatima yhdyskuntatekniikka pyritään sijoittamaan kuntataloudellisesti kestäväällä ja kulttuuriympäristön arvot huomioivalla tavalla. Lisäksi kaavalla pyritään mahdollistamaan niin ikään strategiassa mainittu jokiympäristön kehittäminen.

Tekninen lautakunta haluaa kiinnittää huomiota asemakaava-alueen keskellä olevaan suunniteltuun Malmitien jatkeeseen ja sen vaikutukseen suhteessa Vainio-Mattilan tilan suojellun maatalousalueen arvoon sekä muodostuvaan risteykseen pihatien/puurivistön kevyen liikenteen kulkuväylään Vanha Harmaalinnantieltä Vainio-Mattilan tilalle.

Tekninen lautakunta haluaa osoittaa huolensa suunniteltujen asuinkorttelien laajennuksien kulkureittien pituuteen erityisesti autoliikenteen osalta Mattilanpolun ja Pinkkiläntien puolelta Vanha Harmaanlinnatielle. Luonnoksen liikennejärjestelyjen suunnitelma on ristiriidassa mainitun Villa Hellerannan yritystoiminnan kehittämisen kanssa, suora yhteys olemassa olevaa kevyen liikenteen reittiä Vanha Harmaalinnatieltä Pinkkiläntien risteykseen olisi sujuvampi.

Tekninen lautakunta kiinnittää erityistä huomiota asemakaavamuutoksen alueella Pentinpuistossa kulkevaan ojauomaan, jonka kautta Kokemäenjokeen laskevat Murjunoja ja Oikaisuoja. Näiden ojien hoitovastuu on ojayhtiöillä, joiden osakkaana Ulvilan kaupungilla on velvollisuus omistamallaan alueella mahdollistaa kunnossapitotyöt oja-alueella. Olemassa olevan ojauoman hoitamiseen on varattava riittävä, käyttökelpoinen hoitoalue ja vapaa kulku hoitoalueelle varmistettava.

Suunniteltuihin asuinkortteleihin ei teknisellä lautakunnalla ole sinällään muuta lausuttavaa, kuin että alueen täydennysrakentaminen on kannatettavaa ja Ulvilan kaupunkistrategiaa tukevaa.

Tekninen lautakunta hyväksyi esityksen yksimielisesti lisäyksellä, että Malmitien jatke jätetään pois kaavaesityksestä ja muutetaan vaihtoehtoinen kulkuyhteys uudelle asuinalueelle välille Vanha Harmaalinnantie—Pinkkiläntie. Pyydetään myös tarkistamaan, onko suojelualueelle 1/s tarvetta.

Vastine:

Luonnoksessa viljelyalueen poikki osoitettu katuyhteys (Malmitien jatke) on poistettu kaavaehdotuksesta. Ehdotukseen on lisätty ohjeellinen ajoyhteysmerkintä Malmitien eteläpään ja Vainio-Mattilan talouskeskukselle johtavan puukujan välille. Merkinnällä on tarkoitus mahdollistaa Uotilan kaupunginosan korttelien 136-141 liikenne Vanhalle Harmaalinnantielle Malmitien sillan ollessa korjaustöiden takia pois käytöstä.

Alueella toteutettujen liikennelaskentojen perusteella Suurpään katuverkon liikennemäärä on arvioitu olevan niin pieniä, että uudisrakentaminen voi ongelmitta tukeutua Suurpään katuverkkoon. Pinkkiläntien ja Vanhan Harmaalinnan välisen suoran tieyhteyden tuottamaa liikenteellisiä hyötyjä — joita ovat alueelle ja sieltä pois suuntautuvan henkilöautoliikenteen matka-aikojen ja -suoritteiden vähäinen pieneminen — voidaan pitää tieyhteyden rakentamiskustannuksiin nähden niin pieninä, ettei tieyhteyden toteuttaminen ole järkevää, etenkin kun otetaan huomioon liikenteen vähäisyys Suurpään katuverkoissa. Historiallinen puukuja toimii nykyisin luontevasti kevyen liikenteen väylänä.

Murjunojan huoltoon on Pentinpuistossa varattu Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiön ohjeiden mukainen huoltoalue, ja korttelin 143 tontteja on siirretty huoltoalueen veran koilliseen.

Suojelumerkintää MT-1/s on muutettu tarkempirajaiseksi. Alueen ympäristön säilyttämiseen velvoittava merkintä perustuu alueen kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Kyseinen alue ja sillä sijaitseva talousrakennus kuuluvat suojellun Vainio-Mattilan tilakeskuksen kokonaisuuteen.

1.5 Caruna Oy, 3.6.2024

Lausunto:

Nykyinen sähköverkko 20 kV ja 0,4 kV

Kaava-alueella sijaitsee Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 20 kV maakaapelit ovat sinisellä ja 0,4 kV maakaapelit vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Puistomuuntamot on esitetty violeteilla neliöillä.

Vaikutukset sähköjakeluun

Asemakaavan muutoksen myötä alueelle on tarpeen toteuttaa uusia kaapelointeja.

Nykyiselle puistomuuntamolle on merkitty asianmukainen määräala kaavakarttaan.

Siirtokustannusten jako

Mahdollisesti tarvittavat laite- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Laitteiden ja johtojen siirron edellytys on, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Toivomme tiedoksisaantia, kun asemakaava etenee seuraavaan vaiheeseen.

Vastine:

Sähköjakeluverkko huomioidaan kaava-alueella. Asemakaavan etenemisestä tiedotetaan asianmukaisella tavalla.

1.6 DNA Oyj, 15.5.2024

Lausunto:

DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön.

Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa. (liite 1)

Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.

Vastine:

Telekaapeleiden sijainti huomioidaan kaava-alueella.

1.7 Telia Finland Oyj, 29.5.2024

Lausunto:

Teliällä ei ole tarpeita alueelle eikä myöskään olevaa verkkoa, jota asemakaavan yhteydessä tarvitsisi varoa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.8 Suomen Luonnonsuojeluliitto Ulvila ry, 15.6.2024

Mielipide:

Mielestämme luonnos Uotilan asemakaavan muutoksesta on ammattimaisesti tehty taustaselvityksiä myöten.

Suunnittelussa yksittäiset maapalaset tarkastellaan kuitenkin erillisinä "postimerkkikaa-voina", irrallaan muusta ympäristöstä ja alueen kokonaiskuvasta. Tällöin vähäiseltä vai-kuttavat haitalliset vaikutukset luontoarvoihin, ympäristöterveyteen, virkistyskäyttöön, yhteisten alueiden käyttöön sekä alkutuotantoon kertautuvat alue alueelta.

Yhdistys on kritisoinut tämänkaltaista toimintatapaa myös mielipiteissään Harjunpään -Kaasmarkun aurinkovoimaloihin liittyvässä valmistelussa. Kyseisten aurinkovoimaloiden käyttöön suunnitellut alueet ovat paljon isompia ja näiden käytön yhteisvaikutusten arviointi puuttuu.

Mielestämme Ulvilaan tarvitaan vahva, alueet kokonaisuutena kattava ja oikeusvaikut-teinen maankäytön suunnitelma, jolla varmistetaan edellä mainittujen, myös ihmisille tär-keiden hyvinvoinnin tekijöiden säilyminen.

Vastine:

Mielipide ei varsinaisesti koske tämän kaavahankkeen sisältöä. On yleinen käytäntö, että asemakaavoja tehdään ja erityisesti muutetaan tarkoituksenmukaisen kokoisilla kaava-alueilla kerrallaan. Laajempia maankäytön kokonaisuuksia käsitellään maakuntakaa-voissa ja yleiskaavoissa. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavojen laadintaa ja yleiskaavat ohjaavat asemakaavojen laadintaa.

1.9 Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiö, 14.6.2024

Mielipide:

Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiö katsoo, että Uotilan asemakaavan muutossuun-nitelmaa tulee muuttaa siten, että kuivatusyhtiön mukaisessa hallinnassa ja hoitovas-tuulla oleva Murjunoja ja sen ylläpito turvataan asemakaava-alueella.

Koska Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiö on lakisääteinen julkisoikeudellinen yh-teisö, tieto kuivatusyhtiöstä tulee kirjata osallistumis- ja arviointisuunnitelman Lähtökoh-dat -kohdan kappaleeseen Muita aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä tai selvityksiä sekä Osallistaminen ja vuorovaikutus -kohdan Kaavahankkeen osallisia koskevaan kap-paleeseen.

Asemakaavan selostukseen kuivatusyhtiö tulee kirjata 2.2 Suunnittelutilanne -kohdan kappaleeseen Muita aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä tai selvityksiä koskevaan kappaleeseen sekä 3.2 Osallistaminen ja vuorovaikutus - kohdan kappaleeseen Kaava-hankkeen osallisia.

3.3 Asemakaavan tavoitteet - ja 4.3 Kaavan vaikutukset kohdissa tulee selostaa millä tavalla Murjunojan ojitustoimituksen mukainen hoito turvataan uudessa asemakaavassa ja millä tavalla uusi asemakaava vaikuttaa Murjunojan kunnossapitoon.

Kaavaluonnoksen mukaan alueelle 143 AO-1 ei ole jätetty Murjunojan hoitoon tarvitta-vaa aluetta. Vastaavasti alueen 136 talot/tontit ja Pentinpuiston ulkoilureitti on sijoitettu liian lähelle Murjunojaa.

Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiön vastuulla olevien kuivatusojien kunnostuksessa käytetään pitkäpuomikoneita, joiden ulottuvuus on 20 metriä. Kunnostuksessa on otettava huomioon myös massojen levitys tai pois kuljetus sekä tarvittava työturvallisuusalue.

Mikäli kuivatusojastoa ei pidetä tai ei voida pitää voimassa olevan luvan mukaisessa kunnossa, maiden vettyminen ja tulvariski alueella kasvaa ja tulvat voivat aiheuttaa huomattavaa taloudellista vahinkoa asutukselle, teollisuudelle, tiestölle ja maataloudelle.

Mikäli Uotilan asemakaavan muutosehdotukseen ei tehdä muutoksia, jotka mahdollistavat Murjunojan ojitustoimituksen mukaisen esteettömän hoidon, Ulvilan kaupungin tulee hakea aluehallintovirastolta muutosta lainvoimaiseen ojitustoimituksen päätökseen siten, että Murjunojan hoitovastuu ja velvoitteet siirretään Ulvilan kaupungin vastuulle.

Koska Ulvilan kaupunki on kaavoituksella ja muilla toimilla useissa kohdissa jo aiemminkin vaikeuttanut Murjunojan hoitotoimenpiteiden suorittamista, kaupungin tulisi samalla hakea kuivatusojan hoitovastuun siirtämistä kaupungin vastuulle myös kaikkien muiden asemakaava-alueiden osalta.

Ulvilan kaupungin tulisi neuvotella Murjunojan hoidosta ja hoitoon tarvittavista alueista Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiön kanssa ennen asemakaavamutoksen seuraavaa käsittelyvaihetta.

Vastine:

Murjunojan ylläpito on pyritty asemakaavaehdotuksessa turvaamaan siirtämällä korttelin 143 tontteja noin 20 metriä koilliseen ja jättämällä tonttien ja Murjunojaan välinen alue puistoalueeksi.

Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiö kirjataan kaavahankkeen osalliseksi.

Murjunojan ylläpito kirjataan kaavaselostukseen asemakaavan tavoitteisiin ja vaikutusten arviointiin.

Kuivatusyhtiön kanssa järjestettiin neuvottelu 27.6.2024.

1.10 Mielipiteen antaja 1, 14.6.2024

Mielipide:

Kunnissa yleensäkin tuntuu olevan ikävä suuntaus, että tuhotaan kaunista, rauhallista maalaismaisemaa kaavoittamalla se asuinalueeksi uudisrakennuksille. Uotilan tapauksessa ollaan rakentamassa ympäristöön sopimattomia uudisrakennuksia 60-70-luvuilla valmistuneiden omakotitalojen joukkoon.

Kaavailtu Malmittien jatke aiheuttaisi huomattavaa muutosta nykyiselle asuinalueelle, joten toiveemme on, että Malmittietä ei jatketa kaavaillulle asuinalueelle. Pinkkiläntien kautta on reitti sinne jo olemassa.

Malmittien jatkeen valmistuminen lisäisi huomattavasti liikennettä asuinalueella ja aiheuttaisi läpiajoa nykyisen asuinalueen kautta, mikä aiheuttaisi vaaratilanteita mm. koulumatkaansa tekeville lapsille ja asuinalueen viihtyisyys muuttuisi täysin. Friitalan keskusta-alueen läpikulkuliikenne siirtyisi Uotilan asuinalueelle ja rauhallinen alueemme muuttuisi ”moottoritieksi”. Harras toiveemme on, että nykyisten alueen asukkaiden kanssa järjestettäisiin esim. jonkinlainen turvallisuuskartoitus alueen liikennetilanteesta.

Kuten kunta itsekin suunnitelmassa toteaa, niin verotulot asuntoihin muuttavilta asukkailta eivät tuo kunnalle huomattavia tuloja, koska asunnot vaativat kunnallistekniikan sekä sen ylläpidon. Lisäksi alueelle muuttavat asukkaat asioivat pääasiassa Porissa sen läheisyyden vuoksi.

Kaiken tämän lisäksi aluettamme on viime vuosina kaivettu auki huomattavasti; tänä kesänä on kaivettu juuri valokuitua alueelle ja edellisinä vuosina on Valtakuja ollut auki revittyinä ja kulkukelvottomana kesien ajan.

Vastine:

Uudisrakentamisen sopivuus ympäristöön pyritään turvaamaan kaavamääräyksillä.

Luonnoksessa viljelyalueen poikki osoitettu katuyhteys (Malmitien jatke) on poistettu kaavaehdotuksesta. Ehdotukseen on lisätty ohjeellinen ajoyhteysmerkintä Malmitien eteläpään ja Vainio-Mattilan talouskeskukselle johtavan puukujan välille. Merkinnällä on tarkoitus mahdollistaa Uotilan kaupunginosan korttelien 136-141 liikenne Vanhalle Harmaalinnantielle Malmitien sillan ollessa korjaustöiden takia pois käytöstä.

1.11 Mielenpiteen antaja 2, 15.6.2024

Mielipide:

Kohta 1.3

Tulevan kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä on otettava huomioon Vainio-Mattilan tilan peltojen salaojien sijainnit ja ojituksen korjaus mahdollisen rikkoutumisen yhteydessä, sekä mahdolliset muutostarpeet. Sama koskee myös piha-alueiden salaojia, lämmönkeruuputkistoja sekä muuta maanalaista infraa.

Lisäksi on otettava huomioon, että tilan rakennukset on perustettu orsiveden päälle, joten orsiveden taso ei saa muuttua nykyisestä.

Kohta 2.1

Vaikka suunnittelualueella ei ole luonnonoloiltaan erityisen arvokkaiksi määriteltyjä alueita, tarjoavat peltoalueen reunoille sijoittuvat monilajisiksi kehittyneet luonnonhoitopelto- ja puustoiset rantatiheiköt suojan ja ravintoa monille pölyttäjähönteisille ym. eläimille. Saukot, majavat, metsäkauriit, fasaanit, rusakot, ketut ym. eläimet ovat alueella jokapäiväinen näky. Lisäksi vesilinnut käyttävät alueen kohdalla olevaa, ihmistoiminnan suhteen rauhallista, Kokemäenjoen vesialuetta levähdyspaikkana muuttomatkoillaan keväisin ja syksyisin. Alueella on myös paljon lepakoita, joten mainittu yksittäinen vesisiip-pahavainio saattaisi tarkemassa selvityksessä muuttua useammaksi havainnoksi.

Maataloustoiminnasta aiheutuu uudelle asuinalueelle, erityisesti kortteli 144:lle, tilapäistä ympäristöhaittaa melun, pölyn ja hajun muodossa vähäistä enemmän. Tämä tulisi mainita kaavassa, jotta uudet asukkaat huomioivat asian tonttikauppaa suunnitellessaan.

Kohta 4.1

Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen korttelialueen ja rakennusalan supistamista ei voi hyväksyä luonnoksen mukaisena. Nykyisen huonokuntoisen tallirakennuksen tilalle tulee voida rakentaa noin 32 x 12 metrin varastorakennus. Sen taakse, pihasaunan pohjoispuolelle tarvitaan mahdollisuus rakentaa pienehkö eläinsuoja matkailun ja mahdollisen terapiakäytön tarpeisiin. Lisäksi olisi hyvä, jos Murjunojan varrella olevan suulin ra-

kennuspaikkaa levennettäisiin niin, että vastaavan kokoinen uusi rakennus voitaisiin sijoittaa sille harja Murjunojan suuntaisesti, kuten on ollut vielä ainakin 1920-luvulla. Rakennusala määriteltäessä tulee ottaa myös huomioon yhteiskunnan asettamat vaatimukset maatalouden käyttämien energiamuotojen suhteen. Tulevaisuudessa on hyvinkin mahdollista, että esim. viljankuivaamoja veloitetaan käyttämään lämpimän ilman tuottamiseen haketta polttoöljyn sijasta ja tämä taas vaatisi tilalle rakennettavaksi lämpökeskuksen ja hakevaraston.

Suunnittelualueelle rakennettavan uuden tien nimen tulisi olla Vainio-Mattilanpolku pelkän Mattilanpolun sijaan, koska kaiketi jo 1600-1700-lukujen vaihteessa Vainio-Mattila on erotettu emätila Mattilasta. Tämä historiallisen selvyyden vuoksi. Samalla periaatteella kaavaluonnoksen selostuksen kohdassa 4.2 mainittu, jokirantaan suunniteltu, Mattilanpuistikko tulisi nimetä Vainio-Mattilanpuistikoksi.

Kyseenalaistamme liikenneyhteystarpeen Uotilan ja Suurpään asuinalueiden välillä. Mikäli tarve on varmistaa Uotilan alueen yhteys Vanha Harmaalinnantielle tai Satakunnantielle mahdollisen Malmittien sillan korjauksen ajaksi, yhteys voidaan toteuttaa myös tievarauksella Malmittien jatkeeksi Vainio-Mattilan talouskeskukseen johtavalle koivukujalle. Tämä vaatisi koivukujalla olevan huonokuntoisen puusillan uusimista esimerkiksi rumpusillaksi kaupungin toimesta. Silta pitää kuitenkin uusia myös siinä tapauksessa, että Vainio-Mattilan tilan raskasliikenne tullaan toteuttamaan koivukujan kautta Vanhalle Harmaalinnantielle. Uuden sillan kantavuuden tulee olla niin suuri, että se kestää ainakin 75 tonnin yhdistelmäajoneuvon kuormituksen ja kansileveyden tulee olla noin viisi metriä.

Tilan Kokemäenjoen rantaan rajoittuva alue on tarvittaessa voitava aidata, mikäli alueella alkaa esiintyä satunnaista enemmän luvaton ”virkistyskäyttöä”, koska ranta-alue on tilalla majoittuvien matkailijoiden, sekä maatalouden käytössä.

Kohta 4.2

Tilan pihapiiriin on voitava rakentaa em. eläinsuoja, koska se palvelisi oleellisesti matkailuelinkeinoa. Varsinaista kotieläintaloutta tilalla ei ainakaan tällä hetkellä harjoiteta, joten suurelle tuotantoeläinrakennukselle ja siihen liittyville oheisrakennuksille ei ole tarvetta, mutta esim. ponit, kanat, siat, lampaat tai vuohet tulevat kysymykseen muutamien yksilöiden katrainerina.

Kohta 4.3

Kaavan vaikutus Vainio-Mattilan tilan maatalous- ja matkailuelinkeinolle on pääosin kielteinen. Positiivisia vaikutuksia on vaikea nähdä lukuun ottamatta mahdollista raskaan liikenteen liittymismahdollisuutta suoraan koivukujan kautta Vanhalle Harmaalinnantielle, eli historialliselle Helsingintielle. Suoraan negatiivisina vaikutuksina voidaan nähdä mm. talouskeskuksen peltoalan pieneneminen ja pirstoutuminen. Myös maisemallisen näkymän supistuminen etelään, Villa Hellerannan suuntaan on viihtyvyyden kannalta huono asia, koska matkailijat aina mainitsevat, miten erityistä on laaja näkymä keskellä arkisen vastenmielistä taajama-asutusta. Lisäksi on otettava huomioon Malmittien jatkeen liikenteen aiheuttama onnettomuusriski. Malmittie tulisi luonnoksen mukaan kulkemaan tilan talouspihan läpi ja tällä alueella on paljon tilan sisäistä maatalousliikennettä liittyen kaluston ja materiaalin huoltoon ja varastointiin.

Yleisiä huomioita

Suunnittelualueelle määritellyn korttelin 143 tontit rajoittuvat lännessä aivan kiinni Murjunojan reunaluiskaan, joka on erittäin sortumaherkkä ja on sitä lisääntyvässä määrin, koska ojan virtaamat kasvavat sitä mukaa kun Porin Honkaluodon teollisuusalue ja sen

myötä asfaltoidut piha-alueet laajenevat – alueen hulevedet kun laskevat Murjunojan kautta Kokemäenjokeen. Tonttien sijainti Murjunojan varrella estää myös ojan huolto-kaivuun, joka näin suuren ojan ollessa kysymyksessä vaatii kahdenkymmenen metrin työalueen ojan reunasta sisämaan suuntaan. Näinollen korttelin 143 sijainnille ei tulisi kaavoittaa rakennettavia tontteja.

Vastine:

Maataloustoimintojen asumiselle tuottamat haitat on kirjattu kaavakartan yleismääräyksiin.

Talouskeskuksen rakennusaloja on tarkennettu mielipiteen mukaisesti.

Tiet on kaavaehdotuksessa nimetty muodostuvan katuhierarkian mukaisesti *Pinkkilä*-aluisiksi. Rantapuistikko on puolestaan nimetty *Vainionrannaksi*, koska kaavaan luonnosvaiheen jälkeen tehtyjen muutosten jälkeen voimassa olevien asemakaavojen mukaisen yhtenäisen rantapuistikkoalueen voidaan katsoa käsittävän myös muita kuin entisiä Vainio-Mattilan tilan maita.

Luonnoksessa viljelyalueen poikki osoitettu katuyhteys (Malmitien jatke) on poistettu kaavaehdotuksesta. Ehdotukseen on lisätty ohjeellinen ajoyhteysmerkintä Malmitien eteläpään ja Vainio-Mattilan talouskeskukselle johtavan puukujan välille. Merkinnällä on tarkoitus mahdollistaa Uotilan kaupunginosan korttelien 136-141 liikenne Vanhalle Harmaalinnantielle Malmitien sillan ollessa korjaustöiden takia pois käytöstä.

Kokemäenjoen rantaan rajoittuvalle lähivirkistysalueelle ei asemakaavassa osoiteta aitausmahdollisuuteen liittyviä määräyksiä.

Kaavan kielteiset vaikutukset tilan yritystoiminnalle on kirjattu kaavaselostuksen vaikutusten arviointiin, ja kaavan tavoitteita on korjattu vaikutusten mukaisesti.

Murjunojan ylläpito on pyritty asemakaavaehdotuksessa turvaamaan siirtämällä korttelin 143 tontteja noin 20 metriä koilliseen ja jättämällä tonttien ja Murjunojaan välinen alue puistoalueeksi.

2 EHDOTUKSESTA SAADUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET

2.1 Varsinais-Suomen ELY-keskus, 16.1.2025

Lausunto:

Yleistä

ELY-keskus näkee hyvänä, että sen aiemmassa lausunnossa esittämiä asioita on huomioitu monelta osin ja että kaavaehdotus on siten ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kehittynyt myönteiseen suuntaan.

Kulttuuriympäristö ja maisema

ELY-keskus pitää hyvänä, että peltoalue on kaavaehdotuksessa osoitettu maisemallisesti arvokkaana (MA) ja että maisemallisesti aralle ranta-alueelle kaavaluonnoksessa sijoittunut suuri saunarakennus on poistettu. ELY-keskus esittää kuitenkin MA-merkintää täydennettäväksi kaavamääräyksellä, joka varmistaisi alueen säilymisen avoimena peltona ja kieltäisi mm. rakennusten, rakennelmien sekä ilmajohtojen sijoittamisen. ELY-keskus esittää myös harkittavaksi, onko AM/s-alueen ulottuminen idässä lähivirkistys-alueelle asti tarpeen sen katkaistessa maisemallisesti arvokkaan peltonäkymän.

ELY-keskus esittää kaavaehdotuksen rakennusaloja vielä joiltakin osin tarkennettaviksi: Vainio-Mattilan navetta on osoitettu kaavaehdotuksessa suojelumerkinnällä ”sr-1”, mutta sille osoitettu rakennusala mahdollistaa rakennuksen laajentamisen. Laajentamisen ympäristöön soveltuvuutta olisi tarpeen tarkastella ja mahdollisen lisärakentamistarpeen osalta olisi hyvä tarkastella erillisen rakennuksen rakennusalan osoittamista. Korttelissa 105 (Villa Helleranta) osoitettua laajaa rakennusala, jolle on osoitettu 500 krs-m2 korttelin pohjoispäässä, olisi hyvä vielä tarkentaa ja mahdollisuuksien mukaan jakaa pienempiin osiin havainnekuvan esittämän ratkaisun mukaisesti. Suojeltavien rakennusten rakennusaloja olisi hyvä vielä tarkentaa siten, että ne vastaavat nykyistä rakentamislannetta, mikäli laajennusmahdollisuutta ei ole tarkoitus osoittaa.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ei ELY-keskuksella ole lausuttavaa.

Liikenne

ELY-keskus toteaa, että asemakaavaehdotuksessa on osoitettu autopaikkojen toteuttamisvelvoite yleismääräyksissä, josta tosin jää epäselväksi, mitä korttelialueita ko. määräys koskee. ELY-keskus muistuttaa, että autopaikkojen lisäksi myös pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta on hyvä antaa määräyksiä erityisesti liike- ja toimistorakentamiselle sekä yhtiömuotoiselle asumiselle varatuille korttelialueille (AL, AOR-2). Varmistamalla laadukkaat ja riittävät pyöräpysäköintipaikat tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä.

Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa laadullisia määräyksiä sääsuojan lisäksi myös runkolukittavuudesta. Määräykset pyöräpysäköinnin toteutuksesta asemakaavassa johtavat todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin.

Tekninen huomio

Teknisinä huomioina ELY-keskus toteaa, että kaavakartalta puuttuu AM/s -korttelin numero ja että yleismääräysten kohdentumista olisi tarpeen tarkentaa.

Vastine:

MA-määräyksen selitettä on tarkennettu lausunnossa mainituilta osin.

Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen käsittävän AM/s-korttelialueen ulottumista kapean kannaksen kautta Kokemäenjokea reunustavaan virkistysalueeseen on perusteltu historiallisilla syillä (ks. selostuksen sivut 26—27). Talouskeskuksen ja Kokemäenjokea reunustavan virkistysalueen välillä on nykyisin iäkästä puustoa ja muuta kasvillisuutta, joten näkymiä Kokemäenjoen rannan suuntaisesti ei muodostu, vaikka talouskeskuksen ja rannan virkistysalueen yhdistävä kapea kannas rajattaisiinkin pois AM/s-korttelialueesta. Näkymiä voisi avata määräämällä puusto ja muu kasvillisuus poistettavaksi, mutta tämä ei liene tarkoituksenmukaista, ainakin jos otetaan huomioon ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa esiin nostetut vaatimukset puuston säilyttämisestä. Lisäksi on huomattava, että näkymän katkaisevat täysikasvuiset puut ovat peräisin jo ennen 1940-lukua istutetusta puurivistä (ks. kuva 21 selostuksen sivulla 27), joten kyse on tilan historian kannalta tärkeästä maisemaelementistä. Edellä mainituin perustein korttelialueen rajausta ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi muuttaa ehdotuksessa esitetystä.

Vainio-Mattilan tilan päärakennuksen, pakarin ja talousrakennusten sekä Villa Hellerannan päärakennuksen ja sivurakennusten rakennusaloja on tarkennettu ehdotuksessa esitetystä.

Yleismääräysten kohdentumista korttelialueille on tarkennettu ehdotuksessa esitetystä. Yleismääräykseen on lisätty maininta polkupyöräpysäköinnin järjestämisestä.

AM/s-korttelialueelle on lisätty korttelinumero ja muiden kortteleiden numerointia on korjattu lisätyn korttelinumeron perusteella.

2.2 Satakuntaliitto, 27.1.2025

Lausunto:

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Satakuntaliitto kiittää Ulvilan kaupunkia Suurpään ja Uotilan asemakaavan muutosehdotusta koskevasta lausuntopyynnöstä ja toteaa, että suunnittelualueella on voimassa Oikeusvaikutteinen Ulvilan kaupungin Keskustaaajaman yleiskaava (KV 10.10.2005). Lausuttavana oleva asemakaavan muutosehdotus on alueella voimassa olevan keskustaaajaman yleiskaavan ja Satakunnan maakuntakaavojen tavoitteiden mukainen.

Lausuttavana olevassa asemakaavaehdotuksen aineistossa Satakuntaliiton luonnosvaiheena lausunnossa annetut kannanotot on valtaosin otettu huomioon riittävällä tavalla.

Satakuntaliitto pitää hyvänä, että ehdotusvaiheen ratkaisuihin on luovuttu peltomaisemaa pohjois—eteläsuuntaisesti halkovasta uudesta katuyhteydestä. Satakuntaliiton lausunnossa esitetyn näkemyksen mukaisesti Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi osoitetun Villa Hellerannan kortteli on sisällytetty mukaan suunnittelualueeseen. Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen rakennuksia koskevia suojelumerkintöjä on kehitetty oikeasuuntaisesti kohdistamalla

merkinnät rakennuskohtaisesti, joskin niiden osalta kuten myös Villa Hellerannan päärakennuksen tapauksessakin kaavateknistä tarkennusta tulisi vielä tehdä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen esittämällä tavalla.

Asemakaavaselostuksessa on tuotu esille, että suunnittelualue kuuluu Satakunnan rakennusperintö 2023 (Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi 2023) -luettelon mukaiseen Kokemäenjoen länsiranta -nimiseen maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suurpään pientaloalueen laajentamiseen tähtäävällä uudisrakentamisella asemakaavamuutoksessa supistetaan merkittävästi Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen eteläpuolista peltoaukeaa, joka jokirannassa rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Kokemäenjoen kulttuurimaisemat, VAMA 2021) sekä funkkistyyllisen Villa Hellerannan puistomaiseen kokonaisuuteen. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 taajamatoimintojen alueen (A) ja ehdotetun valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (vma-e) sekä maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (kh) suunnittelumääräyksien perusteella Satakuntaliitto esittää rantamaiseman arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden turvaamiseksi jatkosuunnittelussa täydennettäväksi asemakaavaehdotuksessa osoitettujen uusien asuinkortteleiden (AO-1, AOR ja AP-1) suunnittelumääräyksiä.

Rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan kohdistuvien vaikutusten arviointia on ehdotusvaiheen selostuksessa täydennetty ja koottu omana alaotsikon alle. Jatkosuunnittelussa olisi syytä tutkia vielä yksityiskohtaisemmin asemakaavamuutoksen vaikutusta Pentinpuistosta ja Pinkkiläntien pohjoispäästä avautuviin näkymiin suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Selostuksen rakennettua ympäristöä ja maisemaa koskevaa vaikutustenarviointia olisi hyvä täydentää tarkastelun tuloksia tukevalla havainnollistavalla kuvamateriaalilla.

Rakennetun ympäristön ja maiseman muilta osin melko perusteellista käsittelyä selostuksen suunnittelualueen olojen kuvauksessa voisi vielä täydentää teemakartoilla sekä keskeisimpiä kohteita ja näkymiä esittelevillä valokuvilla. Satakuntaliitto kiinnittää huomioita myös siihen, että selostuksessa ei ole mainittu suunnittelun lähtökohtatilannetta läpikäydessä lähdeaineistona maisema- ja virkistysverkkoselvitystä (Sitowise, 30.5.2024), vaikka rakennetun ympäristön ja luontoarvojen osalta teksteissä on viitattu vireillä olevan Ulvilan keskustaajaman yleiskaavan 2045 selvityksiin.

Teknisluonteisena huomiona Satakuntaliitto esittää selostuksen suunnittelutilanteen kuvauksessa maakuntakaavoitusta koskevaa osiota täydennettäväksi vireillä olevan Satakunnan maakuntakaavan 2050 osalta valmisteluvaiheen aineiston viime vuoden lopussa järjestetyn nähtäville asettamisen tiedoilla (Valmisteluvaihe | Satakunta.fi).

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan eikä Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella Ulvilan kaupungin Suurpään ja Uotilan asemakaavan muutosehdotuksesta muuta lausuttavaa.

Vastine:

Vainio-Mattilan tilan päärakennuksen, pakarin ja talousrakennusten sekä Villa Hellerannan päärakennuksen ja sivurakennusten rakennusaloja on tarkennettu ehdotuksessa esitetystä.

Asuinkortteleiden (AO-1, AOR-2 ja AP-1) suunnittelumääräyksissä on otettu huomioon uudisrakentamisen vaikutukset arvokkaaksi määritellyyn maisema-alueeseen. Suunnittelumääräysten perustelut on esitetty selostuksen sivuilla 28—29.

Selostuksen rakennetun ympäristön käsittelyä on täydennetty tarpeellisiksi katsotuilla osin valokuvilla ja kaavioilla. Lisäksi selostusta täydennetään Satakunnan maakuntakaavan 2025 valmisteluaineiston tiedoilla. Vaikutusten arviointia on täydennetty em. valokuvien ja kaavioihin viittaamalla.

Uvilan keskustaajaman yleiskaavan päivityksen yhteydessä tehdyssä maisema- ja virkistysverkkoselvityksessä ei ole suunnittelualuetta koskevia erityishuomioita tai muita sellaisia suunnittelualuetta koskevia seikkoja, jotka eivät tulisi esille muissa yhteyksissä. Kaavaselostuksen Suurpään pientaloaluetta koskevaan kohtaan on merkitty viite selvityksen kohtaan, jossa Suurpään pientaloalue on todettu ”maisemallisesti potentiaalisesti kasvusuunnaksi”.

2.3 Satakunnan Museo, 20.1.2025

Lausunto:

Satakunnan Museo näkee, että museon luonnosvaiheen lausunnossa sekä työneuvottelun yhteydessä esittämät kannat on huomioitu kaavaehdotuksessa. Museo pitää erityisen hyvänä, että Vainio-Mattilan tilan sekä nyt kaavaan mukaan otetun Villa Hellerannan suojelumerkinnot kaavamääräyksineen ovat asianmukaiset. Villa Hellerannan kiinteistölle on osoitettu varsin laaja 500 m² rakennusoikeus, joka tällaisenaan mahdollistaa melko kookkaan yksittäisen rakennusmassan rakentamisen. Museo näkee, että rakennusala on syytä pilkkoa pienempiin osiin esimerkiksi kaavaselostuksen liitteen 3 havainnekuvassa esitetyllä tavalla.

Satakunnan Museolla ei ole oman toimialansa puitteissa muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine:

Korttelin 105 pohjoisreunan rakennusala, rakennusoikeuksia ja muita merkintöjä ja -määräyksiä on tarkennettu.

2.4 Ulvilan kaupungin tekninen lautakunta, 11.12.2025

Lausunto:

Alue lähiympäristöineen on pääosin pientaloaluetta ja keskeiseltä osin maisemallisesti arvokasta maatalousaluetta pihapiireineen. Nyt esitetyssä kaavaluonnoksessa suunniteltu rakentaminen tukee alueen rakentumisen täydentymistä ja on olemassa olevan rakennuskannan hengen mukaista.

Kaavaselostuksessa on otettu yleisluontoisesti kantaa liikennemääriin ja niiden maltilliseen suunniteltuun kasvuun yleensä kaavamuutosalueella. Alueelle syntyvien uusien katujen, Pinkkilänpolun ja Pinkkilänkujan osalta tulee kiinnittää huomiota tarpeenmukaisen ajoliikenteen varmistamiseksi erityisesti tilanteessa, jossa kulku Pinkkiläntietä pitkin olisi kokonaan estynyt.

Tekninen lautakunta esittää lausunnossaan mahdollisuutta osoittaa täysin uutta ajoneuvoille tarkoitettua kulkuväylää korttelien 145 ja 143 väliin ja siitä edelleen kohti itä-länsisuuntaisia tai pohjois-eteläsuuntaisia tieyhteyksiä. Tai vaihtoehtoisesti tarkastelee, olisiko tarkoituksenmukaista esittää poikkeustilanteita varten velvoite rakentaa viheralueella oleva kulkuyhteys pohjaltaan siten, että tilapäinen ajoliikenne on mahdollinen ja väylällä olisi talvikunnossapito.

Toisena vaihtoehtona edellä mainitun sijaan lautakunta pohtii onko mahdollista osoittaa asemakaavaehdotukseen varaus, esimerkiksi viherkäytävien leveydet huomioiden, mahdollisia myöhempiä liikenneväylien sijoittamistarpeita varten.

Vastine:

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaista tieverkkoa on täydennetty nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaisen Pinkkilänpolun ja Vanhan Harmaalinnantien yhdistävällä uudella tieyhteydellä. Muodostuva tietie on nimetty kokonaisuudessaan Pinkkilänkujaksi.

2.5 Caruna Oy, 2.12.2024

Lausunto:

Caruna Oy:llä ei ole lisättävää Suurpään ja Uotilan asemakaavamuutoksen luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon. Pyydämme saada tiedoksi osoitteeseen kaavoitus@caruna.fi, kun asemakaava saa lainvoiman.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2.6 Telia Finland Oyj, 20.11.2024

Lausunto:

Telialla ei ole kaavamuutosalueella olevaa verkkoa ja ei tulevia tarpeita, ei lausuttavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2.7 DNA Oyj, 7.1.2025

Lausunto:

DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Friitalan (101.) tilastoalueen Suurpään (2.) ja Uotilan (3.) kaupunginosia koskevaan asemakaavan muutoksen ehdotuksen ja toteamme seuraavaa:

DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön.

Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-alueen rakennettaessa. (Liite 1)

Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.

Vastine:

Telekaapeleiden sijainti huomioidaan kaava-alueella.

2.8 Muistutuksen antaja 1, 10.12.2024

Muistutus:

Vastustamme ehdottomasti Pentinpuistoon korttelin 136 kahden tontin (Malmitie 3 ja 5) ja Murjunojan väliin kaavoitettua varausta pyörä- tai kävelytielle.

Syyt vastustukselle

- Molempien kiinteistöjen kohdalla maa viettää voimakkaasti Murjunojalle, joten sadevedet kertyvät myös ylempänä olevien naapureiden tonteilta meidän kauttamme Murjunojaan -> jos Murjunojan ja tonttiemme väliin rakennetaan tie tai kävelypolku (tielle rakennettava korotus), se aiheuttaa valtavan vesimäärän kertymisen tonteillemme. Nyt vedet kulkeutuvat tehokkaasti ojaan.
- Kiinteistöjen salaojaputket kulkevat taloilta Murjunojan penkereelle. Talojen salaojaputket eivät kestä tienrakennukseen käytettäviä koneita -> suuren vahingon aiheuttaminen kiinteistöille rikkomalla salaojaputket
- Murjunojan huoltamiseen (ruoppaus, ojanpenkereelle kasvavan kasvillisuuden raivaus) vaadittavaa tilaa ei jäisi
- Kohtuuton haitta asukkaiden rauhalle ja yksityisyydelle. Uusi kulkutie tulisi kiinni tonttien 3 ja 5 takapihoihin, koska tonttien ja Murjunojan välissä kulkeva kaistale on niin kapea
- Alueen puhtaanapito jää asukkaille; roskaaminen, koirien jätökset. Vaikka koirien ulkoiluttajien pitäisi kerätä jätökset, niin sitä ei tälläkään alueella tapahdu
- Huomattava kulu aidan hankkimisesta. Malmitie 3:n tontilla ei ole koskaan ollut rajaita Murjunojan puolella, eivätkä ohikulkijat voi tietää, missä tontin raja menee, joten silloin ohikulkijat (ja koirat) poikkeilisivat jatkuvasti myös tontin puolella

Ratkaisuehdotukset

- Mahdollisen pyörä/kävelytien voi tehdä Pentinpuistoon Murjunojan toiselle puolelle kierrätyskeskus Koronan alueelle. Kierrätyskeskuksen alueella kulkureitti ei aiheuta sellaista haittaa, mitä se aiheuttaa yksityisomistuksessa olevien tonttien jatkeena.
- Pyörätie kulkee jo nyt Vanha Harmaalinnantien vieressä koko Pentinpuiston matkalla -> tästä on helppo ja kustannuksia säästävää tehdä pyörätie jatkumaan Vanha Harmaalinnantien yli Pentinpuiston päästä uuden asuinalueen kohdalla.

Vastine:

Kaavaehdotukseen merkitty ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa on siirretty Murjunojan länsipuolelle.

2.9 Muistutuksen antaja 2, 11.12.2024

Muistutus:

Todettakoon, että Pitkävainiontie on Suurpään merkittävin tonttikatu, jossa on 21 tontti-liittymää suoraan kadulle.

Ensin kommentteja asemakaavaluonnoksesta, joka oli nähtävillä 17.5.2024—17.6.2024.

Me allekirjoittaneet emme esittäneet mielipidettä asemakaavan muutosluonnoksesta, koska

- olimme tyytyväisiä, että Uotilan aluetta (ja yleensäkin Ulvilaa) kehitetään kaavoittamalla alueelle uusia omakotitalotontteja

- kaavaluonnoksessa esitetty liikenneväyläratkaisu, jossa uudelle asuntoalueelle esitettiin rakennettavaksi liikenneyhteydet sekä Malmitieltä että Pinkkiläntieltä (käytännössä tieyhteydeltä Pitkävainiontie—Pinkkiläntie), tyydytti Pitkävainiontien asukkaita. Tällä ratkaisulla uuden asuntoalueen Porin Mikkolaan (suurmarkettien alueelle) ja Porin keskustaan suuntautuva liikenne olisi päässyt Poriin sujuvasti Malmitietä ja Vanha Harmaalinnantietä käyttäen, eikä uuden asuntoalueen asukkaat suuressa määrin olisi ryhtyneet käyttämään Pitkävainiontietä läpiajokatuna.

Muistutus asemakaavaehdotuksesta

Me allekirjoittaneet emme hyväksy asemakaavan muutosehdotuksessa esitettyä liikenneväyläratkaisua syystä, että tässä ehdotuksessa uuden asuntoalueen Porin Mikkolaan (suurmarkettien alueelle) ja Porin keskustaan suuntautuva lähes kaikki liikenne ryhtyy käyttämään Pitkävainiontietä läpikulkuväylänä. Tällaista läpiajoliikennettä ei voi tuoda tonttikadulle, jossa on 21 tonttiliittymää suoraan kadulle. Pitkävainiontiellä on myös kaksi ”kiihdytys-suoraa”, joissa nopeusrajoituksen 30 km/h noudattaminen on harvinaista. On myös huomioitava uuden asuntoalueen rakentamisen aikainen liikenne. Ei ole oikein, että kaikki rakentamisen aikainen raskas liikenne kulkee Suurpään asuntoalueen läpi käyttäen pääasiassa Pitkävainiontietä. Esitetty liikenneväyläratkaisu heikentää huomattavasti Pitkävainiontien liikenneturvallisuutta ja alueen asumisviihtyvyyttä. Esitetty ratkaisu toisi esille myös pohdinnan, onko Pitkävainiontielle tarpeen rakentaa kevyen liikenteen väylä.

Ehdotus:

Uudelta asuntoalueelta tulee rakentaa katuyhteys Pinkkilänpolun päästä Vanha Harmaalinnantielle siten, että heti viimeisen tontin (kortteli 143 tontti 1) jälkeen katu kaartuu vasemmalle kohti Vanha Harmaalinnantietä (kuva liitteenä). Tällöin tulee rakennettavaksi myös uusi silta (todennäköisesti putkisilta) Murjunojan ylitse.

Ehdotettu katuyhteys palvelee hyvin uuden asuntoalueen Porin Mikkolan (suurmarkettien alueelle), Porin keskustaan ja Friitalan keskustaan suuntautuvaa liikennettä. Ehdotetulla ratkaisulla uudelle asuntoalueelle sekä Villa Hellerantaan päästään kahdesta eri suunnasta, tämä on hyvä asia ja tämä ratkaisu palvelee paremmin myös pelastustoimea. Ehdotettu katuyhteys Vanha Harmaalinnantielle palvelee myös erittäin hyvin uuden asuntoalueen rakentamista ja rakentumista.

Ehdotettu ratkaisu lisää Vanha Harmaalinnantien liikennettä, mutta sillä ei ole merkitystä, koska Vanha Harmaalinnantie on Uotilan alueen pääkatu (ei mikään tonttikatu) ja Vanha Harmaalinnantiellä on erillinen kevyen liikenteen väylä. Uskomme myös, että ehdottamamme liikenneväyläratkaisu parantaa uuden alueen tonttien myyntimahdollisuutta.

Katsomme myös, että tämä ehdotus ei ole ristiriidassa kaavaluonnoksesta annettujen lausuntojen ja mielipiteiden kanssa.

Vastine:

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaista tieverkkoa on täydennetty nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaisen Pinkkilänpolun ja Vanhan Harmaalinnantien yhdistävällä uudella tieyhteydellä. Muodostuva tieketju on nimetty kokonaisuudessaan Pinkkilänku-jaksi.

LIITE 5: Muistio työneuvottelusta viranomaisten kesken 11.9.2024

Suurpään ja Uotilan asemakaavan muutos

DNo 144/10.02.03 /2024

Aika ja paikka: 11.9.2024 klo 14:30—16:00, Teams-palaveri

Osallistujat: Päivi Valkama, ylitarkastaja (Varsinais-Suomen ELY-keskus)
Daniel Nagy, maakunta-arkkitehti (Satakuntaliitto)
Olli Joukio, rakennustutkija (Satakunnan Museo)
Juha Virola, kaupunkisuunnittelun johtaja (Ulvilan kaupunki)
Mikko Toivanen, kaavoitusarkkitehti (Ulvilan kaupunki)

1 NEUVOTTELUN AVAUS JA ALUSTUS

1.1 Neuvottelun avaus

Todettiin kaikki neuvotteluun kutsutut läsnäoleviksi. Mikko Toivanen avasi neuvottelun klo 14:30 ja esitteli asemakaavakarttaan luonnoksen nähtävilläolon jälkeen palautteiden pohjalta tehdyt muutokset.

1.2 Asemakaava-alueen laajentaminen ja suojelumerkinnät

Asemakaava-aluetta oli laajennettu käsittämään Suurpään (2.) kaupunginosan kortteli 105 eli Villa Hellerannan kortteli. Villa Hellerantaa koskeva suojelumerkintä oli päivitetty ajantasaiseksi. Lisäksi villan autosuoja oli merkitty suojeltavaksi päärakennusta vastaavalla merkinnällä. Suojelumerkinnällä rakennukset oli määritetty säilytettäväksi ulkoisilta ominaispiirteiltään, ja milloin rakennuksissa oli aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, tuli rakennukset palauttaa alkuperäistä vastaavaan ulkoiseen asuunsa. Villan talousrakennuksille oli osoitettu likimain nykyisiä rakennusaloja vastaavat rakennusalat ja likimain nykyisiä kerrosaloja vastaavat rakennusoikeudet. Lisäksi Villa Hellerannan korttelin ja Kokemäenjoen välinen puistoalue oli poistettu ja alue oli merkitty olemassa olevan tilanteen mukaisesti Villa Hellerannan korttelialueeseen kuuluvaksi istutettavaksi alueeksi.

1.3 Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen rakennusalat ja suojelumerkinnät

Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen rakennusaloja oli tarkennettu ja kullekin rakennus-
alalle oli määritetty yksilöllinen rakennusoikeus. Nykyisen tallirakennuksen paikalle oli
osoitettu tilanomistajan toiveesta suuri rakennusala ja sille 380 kerrosneliömetriä raken-
nusoikeutta. Tallin koillispuolelle oli niinikään tilanomistajan toiveesta osoitettu uusi ra-
kennusala ja sille 200 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Tilan päärakennus, pakari,
navetta ja makasiini oli merkitty erillisin sr-merkinnöin kuten Satakunnan Museo ja ELY-
keskus olivat lausunnoissaan toivoneet. Tilan pihapiirin reuna-alueita oli osoitettu istutet-
taviksi alueen osiksi. Lisäksi Vainio-Mattilan tilan talouskeskusta ympäröivällä peltoalu-

eella sijaitsevan suulin rakennusala oli laajennettu, sille oli osoitettu 300 kerrosneliometriä rakennusoikeutta ja rakennuksen suurimmaksi sallituksi runkosyvyydeksi oli osoitettu 9 metriä, jotta mahdollinen alueelle rakennettava uusi suuli toteutuisi ulkohahmoltaan nykyisenkaltaisena.

1.4 Malmitien jatke

Asemakaavaluonnoksessa esitetty Malmitien jatke oli poistettu ja talouskeskukselle johtava koivukuja oli merkitty ajoyhteydeksi. Malmitien jatkeen pää alueen eteläosassa oli merkitty kaupungin tarpeisiin varatuksi lähivirkistysalueeksi (VL/k) Malmitien jatkeen myöhemmän toteuttamisen mahdollisuutta silmällä pitäen.

1.5 Kokemäenjoen rannan virkistysalueet

Vainio-Mattilan talouskeskusta ympäröivän viljelyalueen ja Kokemäenjoen välinen virkistysalue oli poistettu ja merkitty olemassa olevan tilanteen mukaisesti peltoalueeseen kuuluvaksi istutettavaksi alueeksi. Luonnoksessa esitetty saunan rakennusala oli poistettu.

1.6 Uudet asuinkorttelit

Uusien asuinkortteleiden rajoja, rakennusaloja, tonttien lukumäärää, sijoittumista ja käytötarkoituksimerkintöjä oli tarkennettu.

2 VIRANOMAISTEN KOMMENTIT

2.1 Asemakaava-alueen laajentaminen ja Villa Hellerannan suojelumerkinnot

Kaikki osallistujat pitivät Villa Hellerannan korttelin suojelumerkintöjä, rakennusaloja ja rakennusoikeuksia pääosin riittävinä. Päivi Valkama ja Olli Joukio toivoivat sr-merkintöihin lisättävän maininnan siitä, ettei rakennuksia saa purkaa sekä vaatimuksen rakennusten korjaus- ja muutostöitä koskevan lausunnon pyytämisestä Satakunnan Museolta. Museo piti Villa Hellerannan suojelumerkintään sisällytettyä mainintaa alkuperäisyydestä ongelmallisena, koska pyrittäessä palauttamaan rakennusta alkuperäiseen asuunsa saatettaisiin mahdollisesti menettää myöhempiä arvokkaita rakennuskerrostumia. Lisäksi rakennuksen alkuperäisestä asusta ei välttämättä ole enää saatavilla tarkkaa tietoa. Kaikki osallistujat pitivät Villa Hellerannan korttelin ja Kokemäenjoen välisen puistoalueen poistamista perusteltuna.

2.2 Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen rakennusalat ja suojelumerkinnot

Kaikki osallistujat pitivät Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen rakennusaloja, rakennusoikeuksia ja suojelumerkintöjä pääosin riittävinä. Villa Hellerannan suojelumerkintöjen tapaan merkintöjen selitteeseen toivottiin lisättävän maininta siitä, ettei rakennuksia saa purkaa sekä vaatimus rakennusten korjaus- ja muutostöitä koskevan lausunnon pyytämisestä Satakunnan Museolta.

2.3 Malmittien jatke

Kaikki osallistujat pitivät Malmittien jatkeen poistamista kulttuuriympäristöarvojen kannalta hyvänä ratkaisuna. Päivi Valkama muistutti, että koska Malmittien jatke on esitetty tieliikenteen yhteystarpeena voimassa olevassa yleiskaavassa, tulee tien merkitsemättä jättäminen perustella huolellisesti kaavaselostuksessa. Neuvottelussa todettiin mahdolliseksi järjestää Malmittien sillan tulevan korjaustyön ajaksi tilapäinen ajoyhteys Vainio-Mattilan koivukujan kautta. Todettiin myös, että nähtäville tulevassa yleiskaavaluonnoksessa tieliikenteen yhteystarvetta ei enää ole esitetty.

2.4 Kokemäenjoen rannan virkistysalueet

Kaikki osallistujat pitivät Vainio-Mattilan tilan talouskeskusta ympäröivän viljelyalueen ja Kokemäenjoen välisen virkistysalueen poistamista ongelmallisena. Virkistysalue on merkitty voimassa olevaan yleiskaavaan, nähtäville tulevaan yleiskaavan luonnokseen ja voimassa olevaan asemakaavaan. Osallistujat pitivät virkistysyhteyttä muutenkin tarpeellisenä. Daniel Nagy huomautti, että koska virkistysalue on osa kuntarajat ylittävää Kokemäenjoen rantapuistoaluetta, on asia myös maakunnallinen.

2.5 Uudet asuinkorttelit

Olli Joukio toivoi, että uusilla asuinkortteleilla ohjattaisiin rakentamistapaa esimerkiksi julkisivujen väriyksen osalta. Hänen toiveenaan oli erityisesti se, että alueella ei sallittaisi mustia tai tumman harmaita julkisivuja. Joukion näkemyksen mukaan alue toimii eräänlaisena siirtymävyöhykkeenä Suurpään pientaloalueen ja Vainio-Mattilan maatalousmaiseman välillä. Daniel Nagy huomautti, että yhdyskuntarakenteen tiivistäminen taajamarakenteen sisällä on ymmärrettävää. Hän kuitenkin kyseenalaisti Vainio-Mattilan tilan maille osoitetun rivitalotontin tarpeellisuuden, ja ilmaisi huolensa sen vaikutuksesta kulttuurimaiseman avoimuuteen ja Pinkkilänpolun päästä Vainio-Mattilan tilan talouskeskukseen avautuviin näkymiin.

2.6 Muut asiat

Daniel Nagy ja Päivi Valkama toivoivat, että kaavakartassa (joko kaavamerkintänä tai yleismääräyksenä) ja -selostuksessa huomioitaisiin kaava-alueen koillisreunaan rajautuva valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä lähes koko kaava-alueen käsittävä, Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnissa 2023 määritelty *Kokemäenjoen länsiranta* -niminen arvoalue. Lisäksi Päivi Valkama toivoi, että jokivesipumppaamon alueelle osoitetulla et-rakennusalueella ohjattaisiin rakentamistapaa ja rakennusoikeuden määrää valtakunnallisesti arvokas maisema-alue huomioon ottaen. Daniel Nagyn mukaan avoimen peltomaiseman supistuminen ja sen vaikutukset maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön on tuotava paremmin esille kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Päivi Valkama piti saunan rakennusalan poistamista valtakunnallisesti arvokkaasta maisemasta hyvänä asiana.

Mikko Toivanen toi esille tarpeen arvioida liikennemääriä Suurpään pientaloalueen tonttikaduilla ennen kaava-alueen lopullisista liikenneratkaisuista päättämistä. Liikennemääräarviot liitetään osaksi kaavaselostusta.

Neuvottelun loppuksi keskusteltiin nähtäville tulevan Ulvilan keskustaajaman yleiskaavan lausuntoaikatauluista.

3 YHTEENVETO JA JATKOTOIMENPITEET

Yhteenvetona todettiin, että:

- Rakennusalaakohtaisten suojelumerkintöjen selitteiden sisältöjä tarkistetaan ja niihin lisätään maininta lausunnon pyytämisestä Satakunnan Museolta.
- Säilytetään kaavaluonnoksessa esitetty Vainio-Mattilan tilan talouskeskusta ympäröivän peltoaukean ja Kokemäenjoen välinen virkistysalue kaavaehdotuksessa, ja tarkennetaan alueen rajausta.
- Lisätään kaavaselostukseen perustelut voimassa olevasta yleiskaavasta poikkeamiselle Malmitien jatkeen osalta.
- Tarkennetaan rakentamistavan ohjausta esimerkiksi julkisivujen väriytyksen osalta peltoaukeaan rajoittuvilla kortteleilla.
- Lisätään kaavakarttaan maininnat valtakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueesta ja maakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä, ja tarkennetaan kaavaselostusta kyseisten arvoalueiden osalta.
- Tarkennetaan yhdyskuntateknisten laitteiden rakentamisen ohjausta joen rannassa.

4 NEUVOTTELUN PÄÄTTÄMINEN

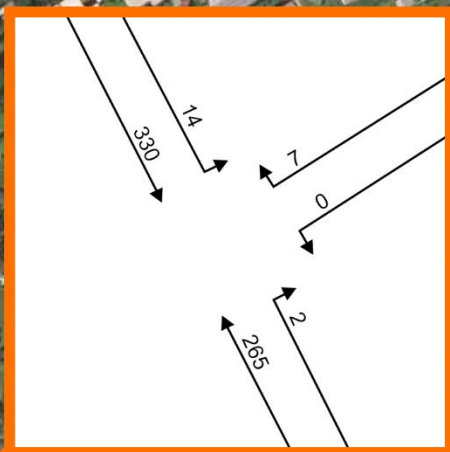
Daniel Nagy poistui kokouksesta klo 16:03. Neuvottelu päätettiin klo 16:06.

Puhtaaksikirjoitettu muistio lähetettiin kommentoitavaksi neuvotteluun osallistuneille, ja kommentoitu ja korjattu versio muistiosta toimitettiin sähköpostitse niin ikään neuvotteluun osallistuneille.

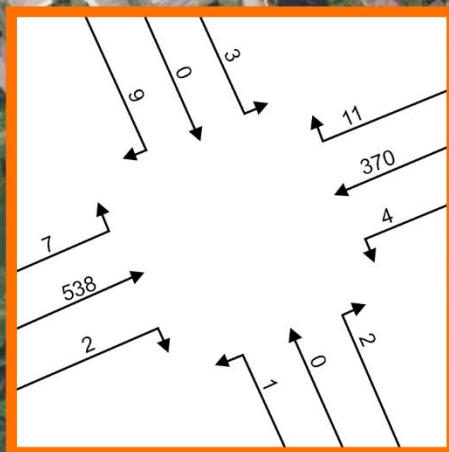
LIITE 6: LIIKENNELASKENTARAPORTTI, 21.10.2024

Laskettu liittymän ylittävien moottoriajoneuvojen lukumäärä iltapäivän huipputunnin aikana. Laskenta toteutettu käsinlaskentana.

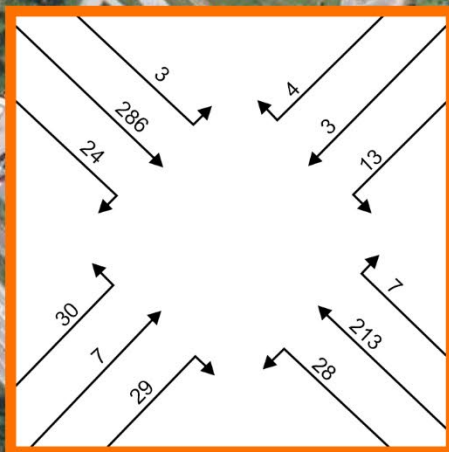
TI 1.10.2024 klo 15:30—16:30



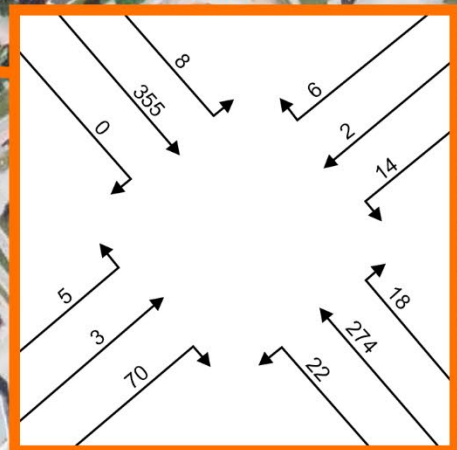
MA 7.10.2024 klo 15:30—16:30



KE 2.10.2024 klo 15:30—16:30



TO 3.10.2024 klo 15:30—16:30



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Ulvila	Täyttämispvm	20.2.2025
Kaavan nimi	Suurpään ja Uotilan asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	18.11.2024
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	16.5.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	144/10.02.03/2024
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	12,3331	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	12,3331

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	12,3330	100,00	8205	0,07	0,1157	1931
A yhteensä	4,2381	34,4	7890	0,19	4,0105	7390
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-1,0675	-2060
T yhteensä						
V yhteensä	2,8456	23,1	15	0,00	0,6831	15
R yhteensä						
L yhteensä	0,5717	4,6			0,5288	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,6776	37,9	300	0,01	-4,0392	-3414
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	6	2200	5	1340

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	12,3330	100,00	8205	0,07	0,1157	1931
A yhteensä	4,2381	34,4	7890	0,19	4,0105	7390
AL	0,9423	22,2	1595	0,17	0,9423	1595
AM	1,3256	31,3	2020	0,15	1,3256	2020
AO-1	1,1369	26,8	2230	0,20	1,1369	2230
AOR-2	0,6653	15,7	1660	0,25	0,6653	1660
AP-1	0,1680	4,0	385	0,23	0,1680	385
AO					-0,2276	-500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-1,0675	-2060
KL					-1,0675	-2060
T yhteensä						
V yhteensä	2,8456	23,1	15	0,00	0,6831	15
VP	2,1561	75,8			2,1561	
VL-1	0,6895	24,2	15	0,00	0,6895	15
PI					-1,7028	
PL (V)					-0,4597	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5717	4,6			0,5288	
Kadut	0,4514	79,0			0,4085	
LP	0,1203	21,0			0,1203	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,6776	37,9	300	0,01	-4,0392	-3414
MA	4,4616	95,4			4,4616	
MT-1	0,2160	4,6	300	0,14	0,2160	300
M					-8,7168	-3714
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]

Yhteensä	6	2200	5	1340
Asemakaava	6	2200	5	1340