

Poikkeaminen asemakaavasta Nahkurin rakennuskaava-alueen kiinteistöllä 886-6-9903-1 Nahkurin puistot (Nahkurinpuisto)

Kaupunginhallitus 11.08.2025 § 224
137/10.03.00.02/2025

Valmistelija

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

DNA Tower Finland Oy hakee poikkeamislupaa keskustaajaman suuralueen Friitalan (101.) tilastoalueen Nahkurin (6.) kaupunginosan kiinteistöllä 886-6-9903-1 Nahkurin puistot eli voimassa olevan asemakaavan mukaisessa Nahkurinpuistossa osoitteessa Tuusaaajantie 7. Hakijan tarkoituksena on rakentaa alueelle matkaviestintukiasema, joka käsittää 42 metriä korkean vapaasti seisovan haruksettoman pylväsmaston ja sen juurelle sijoittuvan 10 k-m² laajuisen laitesuojan. Koko Nahkurinpuiston pinta-ala on 51 714 m², ja se rajoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaisiin kortteleihin 533—535, 538, 540, 544, 545 ja 548 sekä Kynnäräpolun, Turkkurintien, Tamppikujan, Rihtaajantien, Mestarintien ja Tuusaaajantien katualueisiin. Kiinteistö on kaupungin omistuksessa, ja kaupunki on vuokrannut sen keskeltä hakijalle noin 110 m² laajuisen maa-alueen kaupunginjohtajan viranhaltijapäätöksellä 13.3.2025 § 5/2025. Alueen vuokra-aika on 1.4.2025—31.3.2045.

Alun perin kaupunki vuokrasi hakijalle vastaavan alueen Nahkurinpuiston pohjoisosasta kaupunginjohtajan viranhaltijapäätöksellä 26.4.2024 § 7/2024. Hakija haki rakennuslupaa alueelle sijoittuvalle vastaavalle matkaviestintukiasemalle 29.1.2025. Tukiaseman sijoittuminen kaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle oli tuolloin ajateltu ratkaistavaksi MRL 175 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä. Rakennuslupaan liittyvässä naapurien kuulemisessa suhtautuminen hankkeeseen oli kuitenkin kielteinen. Palautteen johdosta hanketta koskien tehtiin uusi vuokrasopimus, jossa vuokra-alue siirrettiin puistoalueen keskelle kauemmaksi lähimmistä asuinkortteleista, minkä lisäksi hankkeelle edellytettiin haettavaksi erillistä poikkeamislupaa. Uutta vuokrasopimusta koskevasta viranhaltijapäätöksestä tehtiin 31.3.2025 kaupunginhallitukselle oikaisuvaatimus, jonka hallitus hylkäsi yksimielisesti päätöksellään 14.4.2025 § 123.

Hankealueella ja sen lähialueilla on voimassa Nahkurin rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (KV 17.8.1988), jonka mukaan alue on kunnan tarpeisiin varattua Nahkurinpuisto-nimistä lähivirkistysaluetta (VL-k). Hankealueen ympärille Nahkurinpuiston reunoille on kaavassa osoitettu ohjeellisia leikki- ja pallokenttiä ja ohjeellisia jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja teitä, minkä lisäksi puiston pohjoisreunaan on osoitettu putki- tai tunneliviemärille varattu alueen osa. Puistoon ei ole kaavassa osoitettu rakennusaloja tai rakennusoikeutta eikä kaavamääräyksillä erikseen mahdollisteta rakennusten sijoittamista alueelle. Poikkeamista haetaan

asemakaavan mukaisesta pääkäyttötarkoituksesta sekä siihen liittyvistä rakentamisrajoituksista.

Nahkurinpuisto rajautuu lännessä, pohjoisessa ja idässä rakennuskaavan mukaisiin yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueisiin (AO-1), yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueisiin, joilla on sallittu liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten rakentaminen (AO²-1) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueisiin (AR). Puiston eteläpuolella on voimassa Nahkurin rakennuskaava (KV), jonka mukaisiin yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueisiin (AO-1) ja asuinpientalojen korttelialueisiin (AP) puisto rajautuu etelästä.

Voimassa olevassa keskustaajaman yleiskaavassa (lainvoimainen 21.6.2007) Nahkurinpuisto on osoitettu virkistysalueeksi (V), ja sitä ympäröivät pientaloalueet pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AP). 17.4.—23.5.2025 nähtävillä olleessa keskustaajaman yleiskaavan 2045 ehdotuksessa sekä Nahkurinpuisto että sitä ympäröivät pientaloalueet on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AP).

Väylä- ja kehittämisperiaatemarkintöjensä voimassa olevassa Satakunnan maakuntakaavassa (lainvoimainen 13.3.2013) alue sijoittuu Jokilaakso-nimiselle kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk1) ja Kokemäenjokilaakson kulttuurivyöhyke - nimiselle matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2). Aluevaraus-, kohde- ja kulttuuriympäristömerkintöjensä osalta Satakunnan maakuntakaavan korvanneessa ja kaavaa muilta osin täydentäneessä Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (lainvoimainen 1.7.2019) Nahkurinpuisto ja sitä ympäröivät pientaloalueet on osoitettu taajamatoimintojen alueiksi (A). 4.11.—5.12.2024 nähtävillä olleessa Satakunnan maakuntakaavan 2050 luonnoksessa Nahkurinpuisto ja sitä ympäröivät alueet on osoitettu taajamatoimintojen alueiksi (A), minkä lisäksi ne sijoittuvat luonnoksen mukaiselle Jokilaakso-nimiselle kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk1) ja matkailun ja virkistykseen kehittämisvyöhykkeelle (mv).

Kaupunki on kuullut asiassa kirjeitse Nahkurinpuistoon rajautuvien ja sitä vastapäätä sijaitsevien kiinteistöjen (47 kpl) omistajat. Kuulemiskirjeen liitteinä on toimitettu sijaintikartta, ote ajantasa-asemakaavasta sekä kopiot hakijan kaupungille toimittamista suunnitelma-asiakirjoista. MRA 86.1 §:n mukaista laajempaa kuulemistä varten poikkeamislupahakemuksesta on ilmoitettu myös 22.5.2025 Ulvilan Seutu — UutisLuotsi -lehdessä sekä 22.5.—2.6.2025 kaupungin internet-sivuilla ja ilmoitustaululla. Hakemuksesta saatiin yhteensä 10 muistutusta, joista kaikissa hanketta vastustettiin. Vastustuksen perusteluina olivat pääasiassa maston haitallisina pidetyt vaikutukset Nahkurinpuiston virkistyskäyttöön ja käyttöturvallisuuteen (putoava lumi ja jää), puistoa reunustavien asuinrakennusten ikkunoista ja pihoilta avautuviin näkymiin sekä puistoa reunustavien kiinteistöjen arvoon. Muistutukset sekä hakijan ja asian valmistelijan niihin laatimat vastineet ovat liitteenä.

Hakijan mukaan hankkeella pyritään tuomaan alueelle nykyaikaiset, luotettavat, nopeat ja ennen kaikkea turvalliset mobiiliverkko- ja dataliikenneyhteydet sekä varmistamaan niiden kehittyminen myös jatkossa. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät ja -nopeudet sekä käytettävä teknologia edellyttävät nykyistä suurempaa tukiasematiheyttä ja siten myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista, jotta laadukas palvelu saadaan turvattua myös jatkossa. Uudet tukiasemapaikat pyritään sijoittamaan sinne, missä on matkaviestinverkon käyttäjiä eli olemassa olevan asutuksen keskelle osaksi muuta infrastruktuuria. Masto voi palvella useampia operaattoreita. Hakija katsoo, että kyseessä on tavanomainen hanke.

Hakija on kartoittanut suunnitelmia tehtäessä mahdollisuuksia tuottaa alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävä palvelu olemassa olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Etäisyys lähimmästä olemassa olevasta tukiasemapaikasta halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen tukiasemapaikkaan on kuitenkin osoittautunut liian suureksi, eikä alueella ole muitakaan tukiasemalaitteiden asennukseen soveltuvia rakenteita. Korvaavaa vaihtoehtoa mastolle ei ole siten ollut tarjolla.

Poikkeamislupahakemuksen liitteenä toimitetussa selvityksessä hakija viittaa lakiin sähköisen viestinnän palveluista (917/2014, 1 §), jonka tavoitteena on muun muassa "edistää sähköisen viestinnän palvelujen tarjontaa ja käyttöä sekä varmistaa että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluja on kohtuullisin ehdoin jokaisen saatavilla koko maassa". Lisäksi lain tavoitteena on "varmistaa, että viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia".

Asian valmistelija katsoo, että tukiaseman rakentaminen poikkeamislupahakemuksen mukaiseen sijaintiin parantaa osaltaan Ulvilan keskustaajaman matkaviestinverkon palvelutasoa ja sen kehittämisen edellytyksiä ja toteuttaa siten laissa sähköisen viestinnän palveluista mainittujen tavoitteiden toteutumista. Nahkurin tai sen lähialueiden asemakaavoihin ei ole varattu yhdyskuntateknisten rakennusten tai rakennelmien alueita, joille tukiasema voitaisiin sijoittaa, eikä alueilla myöskään ole valmiina tukiasemalaitteiden asennukseen soveltuvia rakenteita. Lähialueen suhteellisen kapeat katualueet tai muut yleiset alueet, muutamia laajempia puistoalueita lukuun ottamatta, eivät mahdollista mastollisen tukiaseman sijoittamista siten, että alueelle saataisiin kattava matkaviestinverkko. Maston hakemuksen mukainen sijoittamispaikka on arvioitu soveltuvimmaksi Nahkurin kaupunginosan länsiosan alueella. Poikkeamisluvan myöntämiselle on näin ollen RakL 57.1 §:n mukainen erityinen syy.

Poikkeamisluvan kohteena oleva alue tulee pysymään kaupungin omistamana yleisenä lähivirkistysalueena, ja aluetta voidaan tukiaseman rakentamisen jälkeenkin käyttää sen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Alueelle ei ole kaavassa osoitettu tai muutenkaan suunnitteilla sellaisia toimenpiteitä, joiden toteutumiselle tukiaseman rakentaminen tulisi aiheuttamaan haittaa. Tukiasema ei sijoitu voimassa olevan

asemakaavan mukaisille ohjeellisille jalankululle ja polkupyöräilylle varatuille teille tai ohjeellisille leikki- tai pallokentille, eikä aiheuta haittaa niiden käytölle, mikäli ne joskus toteutuvat. Kun otetaan lisäksi huomioon tukiaseman vähäinen tilantarve (110 m²) suhteessa koko lähivirkistysalueen laajuuteen (51 714 m²), ei poikkeamisluvan myöntäminen aiheuta RakL 57.2 § 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Alueella ei ole todettu erityisiä alueidenkäytön suunnittelussa huomioon otettavia luontoarvoja, eikä sillä tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Poikkeamisluvan myöntäminen ei siten vaikeuta RakL 57.2 § 2 ja 3 kohdissa tarkoitettuja luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Tukiasemahankkeeseen sisältyvän rakentamisen määrä on vähäinen. Koska poikkeamisluvan kohteena oleva alue on puustoinen lähivirkistysalue, ja tukiaseman ympärillä tulee siten olemaan näkymiä peittävää puustoa ja muuta kasvillisuutta, ei asema tule merkittävästi erottumaan ympäristöstä. Tukiaseman vaikutuksia lähimaisemaan voidaan lisäksi lieventää värityksellä, istutuksilla ja muulla maisemoinnilla. Kaukomaisemaan tukiasemasta erottuvat ainoastaan maston puuston latvusten yläpuoliset osat. Maston huipun maisemavaikutukset ovat kuitenkin vähäiset, minkä lisäksi matkaviestinmastojen voidaan muiden yhdyskuntateknisten rakenteiden tavoin katsoa kuuluvan nykyaikaiseen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Kaikki hankkeeseen liittyvä rakentaminen toteutetaan tukiasemien rakentamista koskevien säännösten mukaisesti, joten tukiasemasta ei tule olemaan vaaraa ihmisille. Hanke ei näin ollen johda RakL 57.2 § 4 kohdassa tarkoitettuun vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Aseman rakentamisen mahdollisia haitallisia vaikutuksia lähimaisemaan voidaan lieventää siinä määrin, ettei niiden voida katsoa täysin estävän aseman rakentamista.

Edellä mainituin perustein asian valmistelija katsoo, että hanke täyttää RakL 57 §:ssä mainitut poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset. Luvan myöntäminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen toteutumista lupakäsittelyssä.

Yritysvaikutusten arviointi: Hankkeella ei ole erityisen merkittäviä yritysvaikutuksia. Tukiaseman rakentaminen työllistää kuitenkin hetkellisesti rakennus- ja maanrakennusalan yrityksiä, minkä lisäksi matkaviestinverkkojen palvelutason paranemisen voidaan katsoa parantavan hieman lähialueiden yritysten toimintaedellytyksiä langattoman viestinnän ja tiedonsiirron osalta.

Toimivalta: Ulvilan kaupungin 1.8.2025 voimaan tulleen hallintosäännön 22.3 § 15 kohdan mukaan toimivalta poikkeamislupa-asiassa on kaupunginhallituksella.

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet: Ennen rakennustyöhön ryhtymistä hakijan on saatava hankkeelle rakentamislupa.

Rakentamislupa on haettava kahden (2) vuoden kuluessa poikkeamislupapäätöksen antopäivästä. Päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Kopio poikkeamispäätöksestä on liitettävä osaksi rakentamislupahakemusta.

Sovelletut säännökset: Rakentamislaki 57, 64 ja 67 §; maankäyttö- ja rakennusasetus 14 luku; laki sähköisen viestinnän palveluista 1 §; Ulvilan kaupungin hallintosääntö 22.3 § 15 kohta.

Liitteinä ote ajantasa-asemakaavasta sekä muistutukset ja hakijan ja asian valmistelijan niihin laatimat vastineet. Oheismateriaaleina sijaintikartta, asemapiirros, maston julkisivupiirustus, laitesuojan julkisivupiirustus ja selvitys.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä asian valmistelijan muistutuksiin laatiman vastineen sekä hyväksyä selostusosan mukaisen hakemuksen poikkeamislupa-asiassa sillä ehdolla että: 1) matkaviestintukiaseman suunnittelussa ja rakentamisessa otetaan huomioon aseman sopeutuminen lähimaisemaan siten, että maston putkiosa maalataan tumman ruskeanharmaaksi. Laitesuojan julkisivussa on käytettävä maston putkiosan väriä vastaavalla kuultovärillä käsiteltyä voimakkaasti profiloitua lautaverhousta (esim. korkeaprofiilinen peiterimalaudoitus). Julkisivussa voidaan käyttää myös edellä mainitun väristä julkisivuverkkoa tai muuta ratkaisua, joka hankaloittaa tagien ja graffitien maalaamista julkisivuun. Tukiasema on lisäksi maisemoitava riittävin suojaistutuksin erityisesti huoltotien puoleisilta osiltaan. Julkisivujen tai suoja-aidan peittona voidaan käyttää myös köynnöskasveja. Tarkempia määräyksiä maisemoinnista voidaan antaa rakentamisluvan yhteydessä; 2) tukiaseman tai siihen kuuluvien laitteiden mahdollisesti aiheuttama äänitaso ei Nahkurinpuistoa ympäröivillä kiinteistöillä ylitä ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017) 5 §:ssä annettuja alimpia lukuarvoja. Jos tukiasemasta tai siihen kuuluvista laitteista aiheutuu ääntä, tulee loppukatselmuksen yhteydessä toteuttaa tarvittavat melumittaukset, jotta varmistutaan, että edellä mainitut lukuarvot alittuvat. Mikäli asemaan asennetaan jälkeinpäin ääntä aiheuttavia laitteita, tulee toteuttaa vastaavat melumittaukset ja pyytää laitteiden asentamiselle erillinen hyväksyntä rakennusvalvonnasta.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä asian valmistelijan muistutuksiin laatiman vastineen sekä hyväksyä selostusosan mukaisen hakemuksen poikkeamislupa-asiassa sillä ehdolla että: 1) matkaviestintukiaseman suunnittelussa ja rakentamisessa otetaan huomioon aseman sopeutuminen lähimaisemaan siten, että maston putkiosa maalataan tumman ruskeanharmaaksi. Laitesuojan julkisivussa on käytettävä maston putkiosan väriä vastaavalla kuultovärillä käsiteltyä voimakkaasti profiloitua lautaverhousta (esim. korkeaprofiilinen peiterimalaudoitus). Julkisivussa voidaan käyttää

myös edellä mainitun väristä julkisivuverkkoa tai muuta ratkaisua, joka hankaloittaa tagien ja graffitien maalaamista julkisivuun. Tukiasema on lisäksi maisemoitava riittävin suojaistutuksin erityisesti huoltotien puoleisilta osiltaan. Julkisivujen tai suoja-aidan peittona voidaan käyttää myös köynnöskasveja. Tarkempia määräyksiä maisemoinnista voidaan antaa rakentamisluvan yhteydessä;

2) tukiaseman tai siihen kuuluvien laitteiden mahdollisesti aiheuttama äänitaso ei Nahkurinpuistoa ympäröivillä kiinteistöillä ylitä ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017) 5 §:ssä annettuja alimpia lukuarvoja. Jos tukiasemasta tai siihen kuuluvista laitteista aiheutuu ääntä, tulee loppukatselmuksen yhteydessä toteuttaa tarvittavat melumittaukset, jotta varmistutaan, että edellä mainitut lukuarvot alittuvat. Mikäli asemaan asennetaan jälkeinpäin ääntä aiheuttavia laitteita, tulee toteuttaa vastaavat melumittaukset ja pyytää laitteiden asentamiselle erillinen hyväksyntä rakennusvalvonnasta.