

Poikkeaminen asemakaavasta Palovainion kaupunginosan korttelissa 454 eli kiinteistöllä 886-401-65-5 Ulvilan koulukeskus

Kaupunginhallitus 22.09.2025 § 265
227/10.03.00.02/2025

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

Ulvilan kaupunki hakee poikkeamislupaa keskustaajaman suuralueen Friitalan (101.) tilastoalueen Palovainion (9.) kaupunginosan korttelissa 454 eli kiinteistöllä 886-401-65-5 Ulvilan koulukeskus. Kaupungin tarkoituksena on purkaa kiinteistöllä nykyisin sijaitseva päiväkotitilastoalue ja rakennuttaa kiinteistölle uusi, enintään noin 3 000 k-m² laajuinen elementti- tai moduulirakenteinen päiväkotirakennus siihen liittyvine piha-, pysäköinti- ja muine alueineen. Kiinteistö on kaupungin omistuksessa, ja kaupunki vuokraa siltä noin 1 000 m² suuruisen maa-alueen päiväkotihanketta rahoittavalle Kuntarahoitus Oyj:lle. Uusi päiväkotirakennus rakennetaan Kuntarahoitus Oyj:n omistukseen, ja Kuntarahoitus Oyj luovuttaa sen edelleen kaupungin hallintaan erillisellä leasing sopimuksella. Päiväkotitoimintaa palvelevat ulkoalueet sekä alueelle mahdollisesti rakennettavat muut rakennukset ja rakenteen kaupunki toteuttaa itse omistamalleen ja hallinnoimalleen kiinteistön osalle. Uusi päiväkotitilastoalue ja kiinteistöllä jo sijaitseva Friitalan koulu yhdistetään mahdollisesti myöhemmin toisiinsa yhdyskäytävällä. Vuokra-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 3 000 k-m², ja alueen vuokra-aika on 20 vuotta. Koko poikkeamislupahakemuksen kohteena olevan kiinteistön pinta-ala on noin 66 300 m². Kiinteistö rajoittuu koillisessa Pitkärannantiehen, kaakossa Tuppikujaan, lounaassa Palovainiontiehen ja luoteessa asemakaavoitettuihin, mutta nykyisin viljelyskäytössä oleviin rakentamattomiin alueisiin. Pohjoiskärjestään kiinteistö rajoittuu Yhdystiehen.

Ulvilan varhaiskasvatuksella on ollut jo pitkään pulaa päiväkotitoimintaan soveltuvista toimitiloista. Kaupunki laati tarveselvitykset uuden päiväkodin rakentamiseksi ensimmäisen kerran vuosina 2012 ja 2019, mutta kumpikaan selvityksistä ei johtanut toteutukseen asti. Kaupungin taloussuunnitelmassa päiväkotihanke on ollut mukana vuodesta 2022 asti. Kaupunginjohtaja nimesi viranhaltijapäätöksellään 25.6.2024 § 32/2024 hankesuunnittelutyöryhmän päiväkodin hankesuunnitelman laatimista varten, ja työryhmä laati vuoden 2024 aikana päiväkodin hankesuunnitelman, jonka valtuusto hyväksyi kokouksessaan 13.12.2024 § 70. Samassa kokouksessa päiväkotihankkeen rahoitusmalliksi valittiin leasingrahoitus. Uuden päiväkodin on ajateltu korvaavaan kolmen olemassa olevan päiväkodin (Tuulenpesä, Satumetsä ja Nahkurinlehti) tilat, jotka eivät enää täytä päiväkotitoiminnan vaatimuksia. Myös avoimen päiväkotitoiminnan on ajateltu sijoittuvan uuteen päiväkotirakennukseen. Rakennuksessa on tarkoitus toimia 8 lapsiryhmää, joiden

yhteenlaskettu koko on noin 160 henkilöä. Henkilöstöä tulisi olemaan arviolta noin 30 henkilöä.

Hankealueella on voimassa Nummelan, Palovainion ja Sahamäen asemakaava ja asemakaavan muutos (KV 12.11.2018 § 53), jossa alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y, kortteli 454). Korttelialueelle on osoitettu omat väljät rakennusalat Friitalan koulun, yhteiskoulun ja päiväkotit Tuulenpesän rakennuksille. Lisäksi päiväkotit Tuulenpesän pohjoispuolelle on osoitettu johdolle varatun alueen osan Tuulenpesän rakennusosalasta erottama pieni erillinen rakennusala sekä kaksi pientä rakennusala yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitoksille (et). Friitalan koulun sekä yhteiskoulun rakennusaloilla rakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määritelty III ja Tuulenpesän rakennusosalalla II. Tuulenpesän pohjoispuolisen rakennusalan sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusalojen rakennusten suurinta sallittua kerroslukua ei ole määritelty. Alueen rakennusoikeus on määritelty korttelikohtaisena tehokkuuslukuna $e=0.40$, joka tuottaa koko kiinteistölle rakennusoikeutta yhteensä 26 520 $k\cdot m^2$. Tästä rakennusoikeudesta on rakennusrekisteritietojen mukaan tällä hetkellä käytetty yhteensä 13 851 $k\cdot m^2$, joten käyttämättä on 12 669 $k\cdot m^2$. Friitalan koululle osoitettu rakennusala rajautuu likimain koulurakennuksen luoteisjulkisivuun. Päiväkotit on tarkoitus sijoittaa Friitalan koulun yhteyteen koulun luoteispuolelle noin 4 m etäisyydelle koulurakennuksen luoteisjulkisivusta. Rakennus tulisi siis sijoittumaan voimassa olevan kaavan mukaisten rakennusalojen rajojen ulkopuolelle. Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisista rakennusalojen rajoista.

Korttelia 454 ympäröivillä alueilla on voimassa kolme asemakaavaa: edellä mainittu Nummelan, Palovainion ja Sahamäen asemakaava ja asemakaavan muutos, Palovainion rakennuskaava (LH 13.10.1992 nro 1122 KK) ja Palovainion asemakaavan muutos (KH 12.3.2007 § 113). Kortteli 454 rajautuu kaakosta, lounaasta ja luoteesta Tuppikujan ja Palovainiontien rakennuskaavatie- ja katualueisiin. Tuppikujaan kaakossa rajautuvat korttelialueet on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueiksi, joilla liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten rakentaminen on sallittu (AO^2-1), erillispientalojen korttelialueiksi, joissa rakennusosalalle saa rakentaa enintään kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta (AO^1-2) ja yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueiksi ($AO-1$). Palovainiontiehen lounaassa rajautuvat korttelialueet on puolestaan osoitettu enintään kaksikerroksisten asuinrakennusten korttelialueiksi, joilla asuinkeuhkotalojen ja rivitalojen rakentaminen on sallittua (AO^3). Palovainiontien ja Tuppikujan liittymän eteläpuolella sijaitsee voimassa olevien asemakaavojen mukainen Palovainionpuisto-niminen kunnan tarpeisiin varattu lähivirkistysalue (VL-k). Palovainiontien luoteispuoliset alueet on osoitettu asuinkeuhkotalojen ja asuinpientalojen korttelialueiksi (AK, AP-1 ja $AO-2$), ja niiden eteläpuolella sijaitsee pieni nimeämätön puistoalue (VP). Korttelin 454 koillispuoliset alueet ovat asemakaavoittamattomia. Korttelia 454 sivuavat, asemakaavoitetulle alueelle jäävät Yhdystien ja Pitkärannantien osat on osoitettu yleisen tien alueiksi (LT ja LYS).

Voimassa olevassa keskustaajaman yleiskaavassa (KV 10.10.2005 § 86) kortteli 454 on osoitettu pääosin julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Aivan korttelin luoteispuoliset osat ovat yleiskaavan mukaista kaksikerroksisten asuinkerrostalojen aluetta (AK-2). Kortteli rajautuu koillisessa yleiskaavan mukaiseen enintään kolmikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-3), kaakossa yleiskaavan mukaiseen pientalovaltaiseen asuinalueeseen (AP) ja lounaassa ja luoteessa yleiskaavan mukaisiin kaksikerroksisten asuinkerrostalojen alueisiin. Alueen luoteispuolelle on yleiskaavassa osoitettu uusi Yhdystien ja Palokujan yhdistävä koillis—lounaissuuntainen yhdystie-/kokoojakatuysteys, joka on osoitettu liittymään Yhdystiehen kiertoliittymällä.

17.4.—23.5.2025 nähtävillä olleessa keskustaajaman yleiskaavan 2045 ehdotuksessa kortteli 454 on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan tapaan julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Korttelin itäpuoliset osat ovat yleiskaavaehdotukseen merkittyä Satamaidon tuotantolaitoksen SEVESO III -konsultointiväyhykettä (konsu), jonka sisällä tehtävistä kaavamuutoksista ja merkittävästä rakentamisesta on pyydettävä Tukesin ja pelastusviranomaisen lausunto. Kortteli rajautuu koillisessa yleiskaavaehdotuksen mukaiseen julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen, kaakossa asuntoalueeseen (A), lounaassa pientalovaltaiseen asuinalueeseen (AP) ja luoteessa kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen (AK). Voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu Yhdystien ja Palokujan yhdistävä yhdystie/kokoojakatu on uudessa yleiskaavaehdotuksessa siirretty asemakaavan esittämällä tavalla Palovainiontien jatkeeksi. Voimassa olevan yleiskaavan tapaan uusi yhdystie/kokoojakatu on osoitettu liittymään Yhdystiehen uudella kiertoliittymällä. Yleiskaavan 2045 rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa Friitalan koulu on määritelty arvoluokkaan C kuuluvaksi.

Väylä- ja kehittämisperiaatemarkintöjensä osalta voimassa olevassa Satakunnan maakuntakaavassa (lainvoimainen 13.3.2013) kortteli 454 sijoittuu Jokilaakso-nimiselle kaupunkikehittämisen kohdeväyhykkeelle (kk1) ja Kokemäenjokilaakson kulttuuriväyhyke - nimiselle matkailun kehittämisväyhykkeelle (mv2). Aluevaraus-, kohde- ja kulttuuriympäristömerkintöjensä osalta Satakunnan maakuntakaavan korvanneessa ja kaavaa muilta osin täydentäneessä Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (lainvoimainen 1.7.2019) kortteli on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Korttelin koillispuolella likimain Pitkärannantietä mukaillen kulkee maakuntakaavan mukainen voimalinja. Kiinteistöä ympäröivät alueet ovat koillisen ja lännen välillä vaihemaakuntakaavan mukaisia taajamatoimintojen alueita ja pohjoisessa keskustatoimintojen alueita (C).

4.11.—5.12.2024 nähtävillä olleen uuden kokonaismaakuntakaavan eli Satakunnan maakuntakaavan 2050 mukainen kaavatilanne vastaa korttelin 454 osalta pääosin voimassa olevia maakuntakaavoja. Yleiskaavaehdotuksen tapaan uuteen maakuntakaavaluonnokseen on merkitty Satamaidon tuotantolaitoksen konsultointiväyhyke.

Kaupunki on kuullut asiassa kirjeitse poikkeamislupahakemuksen kohteena olevaan kiinteistöön rajautuvien ja sitä vastapäätä sijaitsevien kiinteistöjen (17 kpl, pois lukien Ulvilan kaupungin ja Suomen valtion omistamat kiinteistöt) omistajat. Kuulemiskirjeen liitteenä on toimitettu sijaintikartta, ote ajantasa-asemakaavasta sekä viitteellinen asemapiirros. Hakemuksesta ei saatu muistutuksia. Hakemuksesta on lisäksi pyydetty lausunnot turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) ja Satakunnan pelastuslaitokselta. Tukesilla ei ollut huomautettavaa asiasta. Pelastuslaitos huomautti viitteelliseen asemapiirroksen perustuen, että "[p]elastustoimen pääsy sekä koulurakennusten että päiväkodin läheisyyteen alueen lounaispuolella tulee huomioida liikennejärjestelyissä. Kiinteistön olemassa olevat pelastustiet on säilytettävä kulkukelpoisina työmaan aikana tai niille on suunniteltava korvaavat järjestelyt".

Varhaiskasvatuslain (540/2018) 10 §:n mukaan varhaiskasvatuksen "[t]oimitilojen ja toimintavälineiden on oltava terveellisiä, turvallisia ja asianmukaisia". Ulvilan kaupungin varhaiskasvatuksen tilat eivät kuitenkaan nykyisellään täytä päiväkotitoiminnan vaatimuksia, joten kaupunki on katsonut uuden, yksinomaan päiväkotikäyttöön suunnitellun rakennuksen rakentamisen tarpeelliseksi. Päiväkodin hankesuunnitelmassa (13.12.2024 § 70, s. 8—9) uuden päiväkodin sijoittamista nimenomaan Friitalan koulun yhteyteen perustellaan sillä, että sijainti "tukee lasten eheää ja yksilöllistä polkua varhaiskasvatuksesta esiopetukseen ja edelleen perusopetukseen" sekä sillä, että "[p]äiväkodin ja koulun siivous- ja ruokapalvelujen osalta saadaan synergiaetua niin tilojen kuin henkilöstön suhteen". Poikkeamisluvan myöntämiselle on näin ollen RakL 57.1 §:n mukainen erityinen syy.

Esitetty hanke on voimassa olevien kaavojen mukainen lukuun ottamatta asemakaavassa esitettyjen rakennusalojen rajojen ylittämistä. Rajojen ylittäminen ei kuitenkaan tässä tapauksessa haittaa tontin tai sitä ympäröivien alueiden käyttöä, joten poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta RakL 57.2 § 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hankealueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole todettu erityisiä alueidenkäytön suunnittelussa huomioon otettavia luontoarvoja eikä sillä tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitse suojeltuja rakennuskohteita. Keskustaajaman yleiskaavan 2045 rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa C-arvoluokitettun Friitalan koulun arvojen on määritelty liittyvän rakennuksen historialliseen kerroksisuuteen ja keskeiseen sijaintiin, eikä uuden päiväkodin rakentaminen koulun yhteyteen vaaranna näiden piirteiden säilymistä. Poikkeamisluvan myöntäminen ei siten vaikeuta RakL 57.2 § 2 ja 3 kohdissa tarkoitettuja luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden toteutumista.

Uusi päiväkoti tulisi valmistuessaan korvaamaan kiinteistöllä sijaitsevan, n. 780 k-m² laajuisen päiväkoti Tuulenpesän rakennuksen. Siten hankkeessa muodostuu uutta kerrosalaa enintään vain noin 2 220 k-m², joka on sekä kiinteistön

kokonaisrakennusoikeuteen (26 520 k-m²) että jäljellä olevaan rakennusoikeuteen (12 669 k-m²) suhteutettuna vähäinen määrä. Kiinteistö on jo rakennettu ja valmiiksi kunnallistekniikan piirissä, joten kiinteistön kunnallistekniikan järjestäminen ei aiheuta kaupungille erityisiä kustannuksia. Hanke ei näin ollen johda RakL 57.2 § 4 kohdassa tarkoitettuun vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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

Yritysvaikutusten arviointi: Päiväkodin ja siihen kuuluvien piha-alueiden rakentaminen työllistää hetkellisesti rakennus- ja maanrakennusalan yrityksiä.

Toimivalta: Ulvilan kaupungin 1.8.2025 voimaan tulleen hallintosäännön 22 § 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 tiedoksisaantipäivästä. Päätöksen katsotaan tulleen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on kuulutettu julkisella kuulutuksella. Kopio poikkeamispäätöksestä on liitettävä osaksi rakentamislupahakemusta.

Sovelletut säännökset: Rakentamislaki (751/2023) 57, 64 ja 67 §; maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999) 14 luku; varhaiskasvatuslaki (540/2018) 10 §; Ulvilan kaupungin hallintosääntö 22.3 § 15 kohta.

Liitteenä ote ajantasa-asemakaavasta. Oheismateriaalina sijaintikartta ja viitteellinen asemapiirros.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä selostusosan mukaisen hakemuksen poikkeamislupa-asiassa.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.