

Keskustaajaman yleiskaava 2045 / hyväksyminen

Keskustaajaman yleiskaava 2045 / yleiskaavaluonnos

Kaupunginhallitus 26.08.2024 § 197

Valmistelija

Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, p. 0400 134 718

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

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

Kaavakonsultti Sitowise Oy on laatinut kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta nähtäville pantaviksi. Lisäksi on laadittu kaksi vaihtoehtoista, kaavaluonnosvaihtoehtoja mukailevaa havainnekuvaa kuudesta eri kaava-alueen kohdasta. Nämä

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

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

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

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

Kaavan luonnosvaiheessa on ollut käytettävissä seuraavat selvitykset:

- Liikenneverkkoselvitys, Sitowise Oy 2024
- Meluselvitys (ilmääni ja runkomelu), Sitowise Oy 2024
- Tärinäselvitys, Sitowise Oy 2024
- Maaperä ja rakennettavuuskartoitus, Sitowise Oy 2024
- Väestökehitys ja ennusteet, Sitowise Oy 2024
- Maisemaselvitys, Sitowise Oy 2024
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Sitowise Oy 2024
- Arkeologinen selvitys, Maanala Oy 2023
- Palvelurakenne: julkiset ja kaupalliset palvelut, Sitowise Oy 2024
- Matkailuselvitys, Sitowise Oy 2024
- Yhdyskuntatalousselvitys, Sitowise Oy 2024

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

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

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

Kaavaluonnosvaiheessa nähtäville pantavien kahden vaihtoehtoisen version tarkoituksena on esittää vaihtoehtoisia tapoja keskustaajaman maankäytön järjestämiseen. Vaihtoehtoissa esitetyt ratkaisut eivät välttämättä ole toisiaan poissulkevia.

Tarkoituksena on, että kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja kaavan jatkosuunnittelun perusteella valitaan jompikumpi kaavaluonnos, näiden yhdistelmä tai edelleen kehitetty muunnelma kaavaehdotuksen laatimisen lähtökohdaksi.

Liitteenä:

Yleiskaavakartat VE1 ja VE2

Tarkennesuunnitelmat VE1 ja VE2 kuudesta eri kohteesta

Yleiskaavan kaavaselostus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kooste OAS:sta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä vastineineen

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

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää - hyväksyä keskustajaman yleiskaava 2045:n yleiskaavaluonnoksen nähtäville pantavaksi - pyytää yleiskaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot - hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet. - varata kaupunkikehitykselle mahdollisuuden täydentää ja tarkentaa aineistoa ennen nähtäville asettamista.
Käsittely	Matti Koskela poistui kokoushuoneesta ennen asian käsittelyn alkua kello 17.04 ja oli poissa kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan, koska hänen läheisensä omistaa maata sellaiselta alueelta, jossa maankäyttö muuttuu merkittävästi. Esteellisyyden peruste hallintolain 28.1 § kohta 3 (intressijäävi).
Päätös	Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti - hyväksyä keskustajaman yleiskaava 2045:n yleiskaavaluonnoksen nähtäville pantavaksi - pyytää yleiskaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot - hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet. - varata kaupunkikehitykselle mahdollisuuden täydentää ja tarkentaa aineistoa ennen nähtäville asettamista. Matti Koskela saapui takaisin kokoukseen asian päätöksenteon jälkeen kello 18.19.

Valmistelija

Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, p. 0400 134 718

Kaupunginhallitus päätti 26.8.2024 § 197 hyväksyä keskustaaajan yleiskaava 2045 kaavaluonnoksen nähtäville pantavaksi, pyytää tarvittavat lausunnot ja hyväksyä OAS:sta saatuun palautteeseen annetut vastineet. Nähtäville asettamisesta ilmoitettiin kuulutuksella Ulvilan Seudussa ja Satakunnan Kansassa sekä kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Lisäksi nähtäville asettamisesta tiedotettiin kirjeellä niille Pirunkynnen ja Vainiola-Honkaluodon alueen maanomistajille, joiden kiinteistöjen kohdalla maankäyttö muuttuisi merkittävästi yleiskaavan myötä.

Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 12.9. – 11.10.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin 16 lausuntoa ja 10 mielipidettä. Kaavaluonnosta esiteltiin 26.9.2024 pidetyssä yleisötilaisuudessa Ulvilan kaupungintalon valtuustosalissa. Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet vastineineen on kaavaselostuksen liitteenä 4.

Yleiskaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen yleiskaavatoimikunta on kokoontunut kaksi kertaa ja ohjausryhmä kolme kertaa. Rakennussuojelua käsitellyt viranomaistyöneuvottelu järjestettiin 30.1.2025. Pirunkynnen ja Vainiolan alueen maanomistajien kanssa järjestettiin 10.9.2024 keskustelutilaisuus, jossa kaupunki kertoi alueen yleiskaavoituksesta ja suunnitelmista alueen tulevalle käytölle.

Kaavakonsultti Sitowise Oy on laatinut Ulvilan kaupungin kaupunkikehityksen ohjauksessa yleiskaavaehdotuksen. Kaavaehdotus on laadittu suurelta osaltaan kaavaluonnoksen VE2 mukaisena sitä edelleen kehittäen ja ottaen huomioon kaavaluonnoksesta saatu palaute. Kaavaselostuksessa on kuvattu kaavaehdotuksen kaavaratkaisut perusteluineen ja vaikutusten arvioineen.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana ja sen jälkeen on kaavan selvitysaineistoja täydennetty seuraavasti: Pirunkynnen alueen pesimälinnustaselvitys 2024 (lisätty kaava-aineistoon ja nähtäville 20.9.2024), Honkaluoto-Vainiolan syyslevähtäjälaskenta 2024 (lisätty 20.12.2024), viherrakenneselvitys 2024 (lisätty 29.10.2024), Pirunkynnen alueen suuronnettomuusriskiselvitys (selvitys päivitetty 9.4.2025), Yhdyskuntatalousselvitys (selvitys päivitetty 9.4.2025) ja Liikenneselvitys (selvitys päivitetty 9.4.2025).

Kaavaluonnokseen VE2 verrattuna kaavaehdotuksen merkittävimmät muutokset ovat:

- kaavakartan esitystapa ja kaavamääräykset on muutettu Katja-asetuksen mukaiseksi.
- kaavaehdotuksen mukainen maankäyttö mahdollistaa noin 6 300 uuden asukkaan ja noin 5 300 uuden työpaikan sijoittumisen keskustaaajaman alueelle.
- Naparannan kohta on paloaseman ja jokirannan tasaiselta osalta osoitettu PL-1-alueeksi. Merkinnän tarkoituksena on mahdollistaa jokirannan virkistyskäyttöä tukevien palvelutoimintojen sijoittuminen alueelle. Jousiampumaradan kohdalle on osoitettu AK-aluetta. Kellarimäen muinaismuistokohteen eteläpuolelle on osoitettu kaavaluonnosta huomattavasti pienempi AK-alue.
- Torpparintien kerrostaloalue on laajentunut voimassa olevan yleiskaavan PY-alueelle terveyskeskuksen nykyisen pysäköintialueen kohdalla.
- Pappilan eteläpuolen AP-alue on pienentynyt.
- Saarenluodon AP-3 aluetta on pienennetty ja ET-alueen rajausta täsmennetty.
- kaupungin varikon alue on osoitettu ET-alueeksi.
- rakennussuojelumerkinnot ovat tarkentuneet. A-luokan kohteet on osoitettu merkinnällä sr-1 ja B-luokan kohteet pääsääntöisesti merkinnällä sr-2. Kolme B-luokan kohdetta Friitalan uuden eritasoliittymävarauksen lähellä on osoitettu merkinnällä sr-3. Niiden suojelun tarve tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä.
- terveyskeskuksen ja liikuntakeskus Kaskelotin alue on osoitettu sk-alueena erillisten rakennuskohtaisten sr-merkintöjen sijaan. Ratkaisun tarkoituksena on mahdollistaa alueen kehittäminen kokonaisuutena.
- Honkaluoto-Vainiolan teollisuusalueen rajausta on pienennetty merkittävästi. Uusi aluerajaus huomioi muuttolintujen levähtäjälaskentojen perusteella määritellyt linnustollisesti tärkeitä alueet. Määräystä maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman huomioimisesta on tarkennettu. Kaavamääräystä täydennetty siten, että alueelle voi sijoittua myös erikoistavarakaupan ja paljon tilaa vaativan kaupan toimintoja.
- Pirunkynnen teollisuusalueen rajausta on tarkennettu: päällekkäisyys maisemallisesti arvokkaan alueen kanssa poistettu alueen itäosassa ja lisätty T-aluetta myös Vt 11 pohjoispuolisen maa-ainestenottoalueen kohdalle. Tälle lisäalueelle on osoitettu myös ohjeellinen tielinjaus, jolla on tarkoitus mahdollistaa Sunniementien nykyisen liittymän poistaminen Vt 11:lle ja liittymän toteuttaminen Pirunkynnen kohdan liittymän yhteyteen. Kaavaehdotus mahdollistaa myös Kuorilantien valtatieliittymän vastaavanlaisen siirtämisen Pirunkynnen liittymän yhteyteen.
- kaavakarttaan on lisätty Mynsterin ampumaradan meluvyöhykkeet, joiden sisäpuolelle ei tulisi sijoittaa uusia häiriintyviä kohteita. Meluvyöhykkeet perustuvat ampumaradan laskennalliseen melumallinnukseen.
- uusi vaihtoehtoinen pääsähkölinja on osoitettu Vt 11:n varteen Pirunkynnen asfalttiaseman ja valtatieväliin. Tällä johtovaroituksella on tarkoitus mahdollistaa ns. kahdennetun

sähkönjakeluverkon toteuttaminen ja tarvittaessa Pirunkynnen alueen halki kulkevan voimajohdon siirtäminen uuteen sijaintiin tilanteessa, jossa koko laaja Pirunkynnen T/kem-alue tarvittaisiin käyttöön yhtenäisenä alueena.

- uusi pääsähkölinja on osoitettu keskustaajaman länsipuolella kulkevan Caruna Oy:n Impola-Harjavalta 110 kV voimajohdon länsipuolelle.
- Siltatielle on lisätty uusi kiertoliittymä paloaseman/Kiltatien kohdalle. Uusi kiertoliittymä on lisätty myös Yhdystien/Vanha Helsingintien liittymän kohdalle. Molemmissa kohdissa on jo asemakaavalla mahdollistettu kiertoliittymän rakentaminen.
- Honkaluodosta Kettumetsän kautta Nakkilaan johtava (Vt 2:n) rinnakkaistie noudattaa pääpiirteissään kaavaluonnoksen VE1 linjausta. Linjauksen mukaisella rinnakkaistiellä on vähäisemmät vaikutukset Nahkurin, Nummelan ja Hormiston asuinalueisiin. Rinnakkaistie kulkee osan matkaa URPO-radan linjauksen rinnalla. Ratkaisulla on tarkoitus minimoida näiden kahden liikenneväylän yhteisvaikutusta arvokkaaseen lintualueeseen (laaja Pinomäki-Vainiolan maakunnallisesti arvokas muuttolintujen levähtämisalue).
- Palovainion alueelle on lisätty tieliikenteen yhteystarvenuoli Pitkäpäkintieltä Eliaksentielle.
- Rantavainiosta Pappilaan johtavan kevyen liikenteen jokisillan paikkaa on siirretty pohjoisemmaksi. Vastaavasti virkistyskohdemerkintä on siirretty pohjoisemmaksi Rantavainioon.
- Pitkärannantien pohjoispään linjausta ja aluevarauksia on tarkennettu.
- pyöräilyliikenteen nykyinen ja kehitettävä pääverkko on lisätty kaavakarttaan.
- teollisuustoimintojen kemikaalikohteille on kaavakarttaan merkitty konsultointivyöhykkeet: Rantavainiossa sijaitsevat Satamaito (1km) ja Nevel Pori (0,2km). Myös Porin Kuparipuiston konsultointivyöhyke on merkitty. Satamaidon kohdalla kaavamerkinnäksi on muutettu T/kem.
- kaikki kaavakartan aluevarauksia havainnollistavat kuusi tarkennesuunnitelmaa ovat päivittyneet kaavakartalla tapahtuneiden muutosten ja tarkentuneiden suunnitelmien mukaisesti.

Yleiskaavan aiempien vaiheiden aineisto sekä kaavan laaja selvitysaineisto löytyvät Ulvilan kaupungin internet-sivuilta kohdasta Palvelut ja asuminen/Kaupunkikehitys/Yleiskaavoitus/Vireillä olevat kaavahankkeet/Keskustaajaman yleiskaava 2045. Samaan sijaintiin tulee nähtäville myös yleiskaavaehdotuksen aineisto.

Liitteenä Keskustaajaman yleiskaavaehdotuksen kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen. Oheismateriaalina kooste osayleiskaavaluonnoksesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä vastineineen.

Yleiskaavan selvitysaineisto sekä kaavaluonnoksesta saadut alkuperäiset lausunnot ja mielipiteet ovat nähtävillä kokouksessa.

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää: - hyväksyä Keskustaajaman yleiskaava 2045 ehdotuksen nähtäville asetettavaksi - pyytää tarvittavat lausunnot kaavaehdotuksesta - hyväksyä yleiskaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet - varata kaupunkikehitykselle mahdollisuuden täydentää ja tarkentaa aineistoa ennen nähtäville asettamista
Käsittely	Matti Koskela poistui kokoushuoneesta ennen asian käsittelyn alkua kello 17.20 ja oli poissa kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan, koska hänen läheisensä omistaa maata sellaiselta alueelta, jossa maankäyttö muuttuu merkittävästi. Esteellisyyden peruste hallintolain 28.1 § kohta 3 (intressijäävi). Juha Raivonen poistui kokoushuoneesta ennen asian käsittelyn alkua kello 17.20 ja oli poissa kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan, koska hän omistaa maata sellaiselta alueelta, jossa maankäyttö muuttuu merkittävästi. Esteellisyyden peruste hallintolain 28.1 § kohta 3 (intressijäävi). Juha Tenho poistui kokoushuoneesta ennen asian käsittelyn alkua kello 17.20 ja oli poissa kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan, koska hän omistaa maata sellaiselta alueelta, jossa maankäyttö muuttuu merkittävästi. Esteellisyyden peruste hallintolain 28.1 § kohta 3 (intressijäävi).
Päätös	Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti - hyväksyä Keskustaajaman yleiskaava 2045 ehdotuksen nähtäville asetettavaksi - pyytää tarvittavat lausunnot kaavaehdotuksesta - hyväksyä yleiskaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet - varata kaupunkikehitykselle mahdollisuuden täydentää ja tarkentaa aineistoa ennen nähtäville asettamista. Matti Koskela saapui takaisin kokoukseen tämän asian päätöksenteon jälkeen kello 17.52. Juha Raivonen saapui takaisin kokoukseen tämän asian päätöksenteon jälkeen kello 17.52. Juha Tenho saapui takaisin kokoukseen tämän asian päätöksenteon jälkeen kello 17.52. Juha Virola poistui kokouksesta tämän asian päätöksenteon jälkeen kello 17.52.

Valmistelija

Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, p. 0400 134 718

Kaupunginhallitus päätti 14.4.2025 § 125 hyväksyä Keskustaajaman yleiskaava 2045:n kaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi, pyytää tarvittavat lausunnot sekä hyväksyä yleiskaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen annetut vastineet. Nähtäville asettamisesta ilmoitettiin kuulutuksella Ulvilan Seudussa ja Satakunnan Kansassa sekä kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Lisäksi nähtäville asettamisesta tiedotettiin kirjeellä niitä Pirunkynnen ja Honkaluoto-Vainiolan muuttuvan maankäytön alueille sijoittuvien kiinteistöjen kiinteistönomistajia, joiden asuinkunta oli muu kuin Ulvila.

Keskustaajaman yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 17.4. – 23.5.2025 välisenä aikana. Kaavaehdotusta esiteltiin yleisötilaisuudessa 6.5.2025. Kaavaehdotuksesta saatiin 13 lausuntoa ja 13 muistutusta. Kooste kaavaehdotuksesta saaduista palautteista ja kaavoittajan niihin laatimista vastineista on kaavaselostuksen liitteessä 5 ja erillisenä kokousasian oheismateriaalina.

Alueidenkäyttölain 66 § mukainen kaavan hyväksymisvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 25.8.2025. Neuvotteluun osallistuivat edustajat Ulvilan kaupungilta, Porin kaupungilta, Nakkilan kunnalta, Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta, Satakuntaliitosta, Satakunnan museolta, Puolustusvoimilta ja kaavakonsulttina toimivasta Sitowise Oy:stä. Neuvottelussa käytiin läpi kaavaehdotuksesta saatuja lausuntoja ja muistutuksia sekä kaavoittajan niihin laatimia alustavia vastineita. Lisäksi käytiin läpi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset. Viranomaiset katsoivat, että kaavaehdotuksesta saadut viranomaislausunnot oli pääosin huomioitu riittävällä tavalla. Honkaluoto-Vainiolan uuden TY-alueen rajauksen ja Lattomerän maisema-alueen arvojen yhteensovittamisen katsottiin kuitenkin edelleen vaativan kehittämistä. Satakunnan museo katsoi myös, että kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset Kellarimäen lähialueella olivat oikeansuuntaisia, mutta eivät vielä riittäviä kulttuuriympäristön lukuisien päällekkäisten arvoalueiden huomioimisen kannalta. Neuvottelussa todettiin tarve Ravanin pohjavesialueen yksityiskohtaisemmalle selvittämiselle ja sovittiin, että pohjavesiselvityksen ja täydennetyn hulevesiselvityksen tulokset tullaan täydentämään kaava-aineistoon ja huomioimaan kaavamääräyksissä tarpeellisilta osin. Pohjavesiselvitys on tarkoitettu vain viranomaiskäyttöön.

Valtatie 11:n liittymäratkaisusta Suosmeren kohdalla järjestettiin viranomaisneuvottelu 29.8.2025. Neuvotteluun osallistuivat edustajat Ulvilan kaupungilta, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenteen vastuualueelta, Väylältä ja Satakuntaliitosta. Neuvottelussa tarkasteltiin myös Pirunkynnen uuden eritasoliittymävarauksen suhdetta Suosmeren kohdan liittymäratkaisuun. Neuvottelussa päädyttiin ratkaisuun, että yleiskaavaehdotuksessa esitetty

eritasoliittymämerkintä Suosmeren kohdalla säilytetään hyväksyttäväksi menevässä kaavakartassa. Yleiskaavan merkinnän ei katsottu sitovan muiden toteuttamistarkaisujen pohdintaa tulevaisuudessa. Eritasoliittymämerkinnän avulla pyritään varmistamaan tulevaisuuden ratkaisujen riittävät tilavaraukset kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun muutostarpeista huolimatta ja siksi molemmat yleiskaavassa esitetyt Vt11 eritasoliittymävaraukset on hyvä säilyttää.

Pohjavesialueisiin liittyvä työpalaveri järjestettiin 24.10.2025. Neuvotteluun osallistuivat edustajat Ulvilan kaupungilta, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ympäristönsuojelun vastuualueelta ja kaavakonsulttina toimivasta ja pohjavesiselvityksen laadinnasta vastaavasta Sitowise Oy:stä. Pohjavesiselvitys viimeisteltiin tämän jälkeen työpalaverissa sovitun mukaisesti. Pohjavesialueen kaavamääräystä täydennettiin selvityksen perusteella. Lisäksi valtioneitoja koskevista kaavamerkinnöistä on konsultoitu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikennevastuualueen kanssa ja Satakunnan museolta on saatu ohjeistusta vark-alueiden ja muinaismuistoalueiden merkintätavoista.

Kaavakarttaan on ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen tehty seuraavat muutokset:

- Lisätty kaavakartalle pyöräilyn pääverkon kehittämistarpeet.
- Yhdystie/kokoojakatu (yt/kk) -tiemerkinntät on muutettu joko yhdystie/pääkatu (yt/pk) tai kokoojakatu (kk) -merkinnöiksi ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.
- Poistettu liikenteen yhteystarvenuoli Mynsteristä Mukulamäkeen kaavaehdotuksesta saadun palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella.
- Saarenluodon suoalueet esitetty luo-alueen sijasta SL-merkinnällä ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.
- Lisätty yhteystarvemerkintä uusille itä-länsisuuntaisille voimajohtoille sähköjakeluverkon osuuksille Päivärinne-Vainiolan sähköasema ja Hormisto-Friitalan sähköasema Caruna Oy:n lausunnon mukaisesti.
- Pohjavesialueen kaavamääräystä on täydennetty pohjavesiselvityksen perusteella.
- Vainiolan teollisuusalueen kokoa on pienennetty ja rajausta tarkennettu kaavaehdotuksesta saadun lausuntopalautteen ja viranomaisneuvottelussa saadun palautteen perusteella.
- Naparannan/Kellarimäen kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK-1) on pienennetty poistamalla siitä paloaseman itäpuolelle sijoittuva osa kaavaehdotuksesta saadun lausuntopalautteen ja viranomaisneuvottelussa saadun palautteen perusteella.
- Naparannan VU-1 määräystä on täydennetty siten, että alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys-, matkailu- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia (matkailu-sana lisätty).
- Moottoriradan/FK-radan alue on osoitettu moottoriurheilun alueeksi (EU) Satakuntaliiton lausunnon mukaisesti.
- Honkaluoto-Vainiolasta Friitalan peltojen kautta Nakkilan rajalle kulkevan uuden yhdystien/pääkadun (yt/pk) linjausta

on tarkennettu Honkaluoto-Vainiolan päässä ja myös Kettumetsän alueella kunnanrajalle tultaessa.

- Kettumetsän T-alueen rajausta on muutettu siten, että T-alueen ja kunnanrajan väliin jää viherrakenneselvityksessä todettuja ekologisia yhteystarpeita tukevaa MU-aluetta.
- Muinaismuistoalueita ja arkeologisia kohteita koskevien kaavamerkintöjen merkitsemistapaa on muutettu Satakunnan museon lausunnon mukaisesti.
- Rakennetun ympäristön kohteiden sr-1, sr-2 ja sr-3 esitystapa on päivitetty KATJA II-asetuksen mukaiseksi. Määräysten sisältö ja kohteet ovat säilyneet samana.
- Lisätty kaavamerkintä vark-1, jolla osoitetaan Naparannan/Kellarimäen AK-1- ja PL-1-alueiden olevan poisrajattu muinaismuistolain piiristä, koska Ulvilan kaupungin paikan muinaisjäännöksen rajausta on arkeologisten lisätutkimusten myötä supistettu.

Yleiskaavan ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan tehdyistä muutoksista on kuultu kirjeitse niitä maanomistajia, joihin muutoksilla voidaan katsoa olevan vähäistä merkittävämpiä vaikutuksia. Nämä ylimääräiseen kuulemiseen liittyvät muutosalueet sijoittuvat Honkaluoto-Vainiolan alueelle, Hormistontien alueelle, Kettumetsän eteläosaan ja Kellarimäen alueelle. Muutoksista ei jätetty muistutuksia.

Kaavaselistusta on täydennetty kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella vastineissa kerrotun mukaisesti. Kaavaratkaisun kuvausta on päivitetty mm. ajoneuvoliikenteen ja pohjavesien osalta. Mitoitusta on tarkennettu kaavaan tehtyjen muutosten mukaisesti. Kaavan toteutuessa täysimääräisesti se mahdollistaa 6 192 uutta asukasta ja 5 138 uutta työpaikkaa. Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty mm. alue- ja yhdyskuntarakenteen, liikenteen, maiseman ja kulttuuriympäristöjen sekä pohjavesien osalta. Kaavaselistukseen on lisätty yleiskaavan suhdetta maakuntakaavaan käsittelevä uusi luku 11.

Yleiskaavaan sen ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset eivät ole oleellisesti muuttaneet kaavaehdotusta, eikä sitä ole tarpeen asettaa niiden vuoksi uudelleen nähtäville.

Liitteenä ovat 21.11.2025 päivätyt Keskustaajaman yleiskaava 2045:n kaavakartta ja kaavaselistus liitteineen. Oheismateriaalina kooste yleiskaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista ja muistutuksista vastineineen.

Yleiskaavan selvitysaineisto sekä kaavaehdotuksesta saadut alkuperäiset lausunnot ja muistutukset ovat nähtävillä kokouksessa. Yleiskaavan julkinen selvitysaineisto on lisäksi saatavilla Ulvilan kaupungin internet-sivuilla (Palvelut ja asuminen/Kaupunkikehitys/Yleiskaavat/Vireillä olevat kaavahankkeet/Keskustaajaman yleiskaava 2045).

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä kaavoittajan laatimat vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin
- hyväksyä yleiskaavaan kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset
- esittää valtuustolle, että se hyväksyy Keskustaajaman yleiskaava 2045:n

Lisäksi kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Käsittely

Matti Koskela poistui kokoushuoneesta ennen asian käsittelyn alkua kello 17.30 ja oli poissa kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan, koska hänen läheisensä omistaa maata sellaiselta alueelta, jossa maankäyttö muuttuu merkittävästi. Esteellisyyden peruste hallintolain 28.1 § kohta 3 (intressijäävi).

Anne Mäntylä poistui kokoushuoneesta ennen asian käsittelyn alkua kello 17.30 ja oli poissa kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan, koska hän on tehnyt muistutuksen kaavaehdotuksesta. Esteellisyyden peruste hallintolain 28.1 § kohta 7 (puolueettomuuden vaarantuminen muusta erityisestä syystä/ ”yleislausekejäävi”).

Juha Virola saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alkaessa kello 17.30.

Leena Jokinen-Anttila saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana kello 17.38 ja siirtyi kokouksen puheenjohtajaksi.

Johanna Mattila ja Jarkko Viljanen saapuivat kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana kello 17.57.

Jenni Kivioja ja Päivikki Laine poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana kello 17.57.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti

- hyväksyä kaavoittajan laatimat vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin
- hyväksyä yleiskaavaan kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset
- esittää valtuustolle, että se hyväksyy Keskustaajaman yleiskaava 2045:n

Lisäksi kaupunginhallitus päätti yksimielisesti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Matti Koskela saapui takaisin kokoukseen tämän asian päätöksenteon jälkeen kello 18.17.

