

Turun hallinto-oikeus
turku.hao@oikeus.fi

Turun Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 27.1.2026

Diaarinumero:

2466/03.04.04.04.16/2025

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle kunnallisvalituksen johdosta / Ulvilan valtuuston päätös 8.12.2025 § 101

1. Lausuntopyyntö valtuuston päätöksestä tehdystä valituksesta

Ulvilan valtuusto on hyväksynyt päätöksellään 8.12.2025 § 101 Ulvilan keskustaaajan yleiskaava 2045:n. Päätös oli yksimielinen. Päätöksestä on tehty Turun hallinto-oikeuteen yksi valitus (dnro: 2466/2025).

Turun hallinto-oikeus on pyytänyt hankkimaan valtuuston lausunnon, jossa annetaan selostus asiasta, vastataan valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausutaan esitetystä selvityksestä.

Ulvilan kaupungin 1.3.2026 voimaan tulleen hallintosäännön 22 §:n 3 momentin 17 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen muutoksenhakuasioista. Hallintosäännön 22 §:n 3 momentin 41 kohdan mukaisesti kaupunginhallitus antaa lausunnon tai selityksen valtuuston puolesta valtuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen, jos kaupunginhallitus katsoo, ettei valtuuston päätöstä ole kumottava.

Kaupunginhallitus katsoo, että valtuuston päätös on lainmukainen ja että valitus on hylättävä kokonaan.

2. Yleistä kaavaratkaisusta ja asian käsittelystä hallinto-oikeudessa

Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045 on Ulvilan kaupungin tärkein maankäytön suunnitelma. Se on luonteeltaan osayleiskaava, vaikka sen nimessä esiintyykin termi yleiskaava. Ulvilassa ei ole koko kunnan alueen käsittävää oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tämän kaavan alueelle sijoittuu Ulvilan kaupungin keskustatoiminnot ja keskustaajaman alueet sekä kolme neljännestä Ulvilan kaupungin asukkaista. Kyseessä on yleispiirteinen kaava, jonka yleispiirteisyyttä on lisätty voimassa olevaan keskustaajaman yleiskaavaan nähden.

Osayleiskaavaa on valmisteltu useita vuosia. Kaupunginhallitus päätti kaavoituksen käynnistämisestä 7.3.2022 §64 ja hankkeeseen liittyviä selvityksiä oli tehty jo ennen tätä. Kaavaratkaisun merkittävin uusi asia nykyiseen yleiskaavaan verrattuna on Pirunkynnen alueelle sijoittuva uusi suurteollisuusalue. Kyseessä on puhdasta siirtymää palveleva, seudullisesti merkittävä noin 365 hehtaarin suuruinen teollisuusalue, jolle on mahdollista sijoittaa muun muassa vaarallisia kemikaaleja valmistavia ja varastoivia laitoksia (kaavamerkintä T/kem-1).

Saarenluodon alueella oleva ET-alue liittyy tähän uuteen teollisuusalueeseen sikäli, että sen on suunniteltu toimivan teollisuusalueen jäähdytys- ja prosessivesien otto-/purkupaikkana ja em. vesien edellyttämän pumppuaseman ja mahdollisen käsittelylaitoksen sijaintipaikkana. Yleiskaava-alueella ei ole katsottu olevan toista soveliasta sijoituspaikkaa kyseiselle toiminnalle. Kaavassa ET-aluetta ja Pirunkynnen teollisuusaluetta yhdistää ohjeellinen jäähdytysvesijohdon merkintä.

Muutoksenhaun alaisen yleiskaavan alueella on voimassa Keskustaajaman yleiskaava, jonka tavoitevuosi on 2020. Kyseisen kaavan Ulvilan valtuusto on hyväksynyt 10.10.2005 ja se on saanut lainvoiman 21.6.2007. Muutoksenhaku koskevalla alueella tai sen läheisyydessä ei ole voimassa muita yleiskaavoja tai asemakaavoja.

Valituksessa on selvästi kuvattu muutoksenhaun kohdistuvan vain niihin kaavaratkaisuihin, jotka koskevat tarkasti yksilöityjä kahta kiinteistöä 886-410-2-67 ja 886-410-3-49 Saarenluodossa. Voidaan siis katsoa, että valitus kohdistuu selkeästi rajattavalle ja kaavakokonaisuutta ajatellen pienelle alueelle, eikä se täten kohdistu koko kaava-alueeseen.

Ulvilan kaupunginhallituksen tarkoituksena on alueidenkäyttölain 201 § mukaisesti erillisellä päätöksellään määrätä Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045:n tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valituksen ei voida katsoa kohdistuvan. Ulvilan kaupunki antaa päätöksen viivytyksettä tiedoksi valittajille ja Turun hallinto-oikeudelle.

Siinä tapauksessa, että Turun hallinto-oikeus kieltäisi edellä mainitun päätöksen toimeenpanon, pyytää Ulvilan kaupunginhallitus, että tämä muutoksenhakuasia käsitellään hallinto-oikeudessa kiireellisenä. Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045 on yhteiskunnallisesti merkittävä yleiskaava, jolla on merkitystä paitsi Ulvilan kaupungin maankäytön, myös laajemmin Porin kaupunkiseudun maankäytön kannalta erityisesti liikenneverkon, sähkönjakeluverkon ja uusien teollisuusalueiden osalta.

Kaupunginhallitus vastaa valitukseen yksityiskohtaisesti seuraavassa. Lausunnossa ei ole toistettu kaikkia valitusten perusteluja vaan ainoastaan referoitu niitä lyhyesti.

3. Valitus dnro 2466/2025

3.1 Valituksen vaatimukset

Valituksessa on vaadittu ensisijaisesti, että kiinteistön 886-410-3-49 osalta kaavakartalla osoitettu ET alueen rajausta poistetaan ja kiinteistön koko alue osoitetaan AP-1 alueeksi kiinteistörajajien mukaisesti ja kiinteistön 886-410-2-67 osalta kaavakartalla osoitettu MU alueen rajausta poistetaan ja kiinteistön maankäyttö osoitetaan AP-1 alueeksi kiinteistörajajien mukaisesti. Toissijaisesti valituksessa vaaditaan asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi, jotta ET ja MU merkintöjen tarve ja sijainti tutkitaan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n edellyttämällä tavalla ja kiinteistöjen 886-410-3-49 ja 886-410-2-67 maankäyttö käsitellään yhdenvertaisesti viereisten AP-1 kiinteistöjen kanssa. Varalla esitettävänä vaatimuksena valituksessa vaaditaan, että hallinto-oikeus toteaa kaavaratkaisun aiheuttavan valittajille maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitetun kohtuuttoman haitan ja että Ulvilan kaupungille voi syntyä maankäyttö ja rakennuslain 101 §:n mukainen lunastus tai korvausvelvollisuus kiinteistöjen 886-410-3-49 ja 886-410-2-67 osalta. Lisäksi vaaditaan, että Ulvilan kaupunki veloitetaan korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut korkolain mukaisine viivästyskorkoineen. Täytäntöönpanon osalta valituksessa vaaditaan, että päätöstä ei panna täytäntöön siltä osin kuin se koskee

kiinteistöjä 886-410-3-49 ja 886-410-2-67 ennen kuin valitus on lainvoimaisesti ratkaistu.

Vastaus:

Kaupunginhallitus vastustaa vaatimuksia, ja valitus on hylättävä.

Koska valtuuston päätös on lainmukainen eikä asiassa ole tapahtunut virhettä, ei ole perusteita velvoittaa kaupunkia korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikuluja.

3.2 Menettelyyn liittyvät seikat

Valituksen kohdassa 6.1 todetaan, ettei valitus perustu menettelyvirheisiin. Valitus perustuu kaavan sisältöön, selvitysten riittämättömyyteen, yhdenvertaisuuden loukkaamiseen ja MRL 54 §:ssä tarkoitettuun kohtuuttomaan haittaan.

Vastaus:

Valittaja omistaa toisen valituksessa mainituista kiinteistöistä. Lisäksi valittaja edustaa valtakirjalla toisen valituksessa mainitun kiinteistön omistajaa. On syytä huomata, että kumpikaan heistä ei ole jättänyt mielipidettä kaavaluonnoksesta tai muistutusta kaavaehdotuksesta, vaikka mahdollisuutta tähän ei selvästikään ole pyritty kaupungin toimesta pimittämään. Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 12.9.-11.10.2024 välisenä aikana ja sitä on esitelty yleisötilaisuudessa 26.9.2024. Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 17.4.-23.5.2025 välisenä aikana ja sitä on esitelty yleisötilaisuudessa 6.5.2025. Yleisötilaisuuksista on tiedotettu kuulutuksella kaava-aineistojen nähtäville asettamisen yhteydessä Ulvilan Seutu-lehdessä, Satakunnan Kansa-lehdessä sekä Ulvilan kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Yleisötilaisuuksista on lisäksi tiedotettu Ulvilan kaupungin internet-sivuilla ja Facebook-sivuilla. Kaava-aineistot ovat nähtäville asettamisestaan lähtien olleet jatkuvasti saatavilla kaupungin internet-sivuilla. Samoin ovat olleet saatavilla kaavaa varten laaditut lukuisat selvitykset. Aineistot ovat edelleen ladattavissa samassa sijainnissa.

Kaavan sisältöä, yhdenvertaisuuden loukkaamista ja kohtuutonta haittaa käsitellään jäljempänä omina kohtinaan.

3.3 Selvitysten puutteellisuus

Valituksessa on viitattu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ään. Valituksen mukaan kaavan vaikutusten arviointi ei perustu kaavan

hyväksymishetken tosiasiallisiin olosuhteisiin, vaan vanhentuneeseen kiinteistöjakoon. Vaikutuksia ei ole arvioitu nykyisen kiinteistörakenteen, hyväksymishetken maanomistustilanteen eikä kiinteistön todellisen pinta-alan perusteella. Kaavassa kiinteistöön 886-410-3-49 kohdistuu poikkeuksellisen rajoittava aluevaraus. Valituksen mukaan kiinteistö 886-410-3-49 on muodostunut kaavan luonnosvaiheen jälkeen.

Vastaus:

Alueidenkäyttölain (aiemmin maankäyttö- ja rakennuslaki) 9 § määrää vaikutusten selvittämisestä kaavaa laadittaessa:

9 § 1. mom.

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

9 § 2. mom.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045 on yleispiirteinen kaava, jonka yleispiirteisyyttä on selvästi lisätty voimassa olevaan keskustaajaman yleiskaavaan nähden. Tämä näkyy siten, että aluevarausten rajoja ei ole esitetty niin pienipiirteisesti kuin ennen ja mm. kapeista asuinalueiden sisällä sijaitsevista viheralueista on luovuttu yleispiirteisemmän ohjausvaikutuksen aikaansaamiseksi. Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045 ei ole myöskään alueidenkäyttölain 44 § mukainen yleiskaava, jota voitaisiin käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena.

Kaavan eri käyttötarkoitusten aluerajaukset eivät noudata orjallisesti kiinteistöjaotusta. Kiinteistöjaotuksen ottaminen aluevarausten rajautumista määrääväksi tekijäksi rajoittaisi tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen suunnittelua ja johtaisi väijäämättä kestävämpiin lopputuloksiin. Tämä korostuisi erityisesti alueilla, joissa kiinteistöjaotus on pirstaleista ja laajalta osin peräisin ajalta ennen yleis- ja asemakaavoituksen käyttöönottoa. Saarenluodon alueen kiinteistöjaotus on aika tyyppillistä Ulvilan keskusta- aluetta ympäröivälle

haja-asutusalueelle. Osa rakennetuista kiinteistöistä on melko suuria ja osa taas kohtalaisen pieniä. Saarenluodon alue on säilyttänyt maaseutumaisen luonteensa. Alueella on runsaasti laajahkoja viljelysmaita ja myös merkittävän suuruiset metsäalueet.

Kaavassa ei ole pyritty ratkaisemaan maankäyttöä yksittäisten rakennuspaikkojen tarkkuudella. Saarenluodon AP-1 alueen raja-alue on etelä- ja pohjoispuolellaan määräytyneen täydentävään asuntorakentamiseen soveltuvan alueen perusteella kun samalla on otettu huomioon Satakunnan maakuntakaavoissa Saarenluotoa koskevat kaavamerkinnot ja suunnittelumääräykset sekä ET-alueelle tarkoitettujen toimintojen vaikutukset ja Saarenluodon asuinrakentamisen merkittävää lisäämistä rajoittavat liikenteelliset erityispiirteet, joita selostetaan jäljempänä.

Valittaja on hakenut 14.8.2025 kiinteistöjen 886-410-3-15 ja 886-410-3-25 yhdistämistä. Kiinteistöllä 886-410-3-15 sijaitsee alun perin vuonna 1954 rakennettu asuinrakennus, jonka laajennukselle on haettu rakennuslupaa vuonna 2020. Laajennus on valmistunut vuonna 2025. Jälkimmäinen kiinteistö 886-410-3-25 oli yhdistämismääräyksessä käytännössä rakentamaton aluetta, jota voisi ehkä parhaiten kuvailla pihapiiriä ympäröiväksi niittymaiseksi alueeksi.

Kiinteistörekisteriotteesta mainittu yhdistetyn kiinteistön rekisteröintipäivä on 29.8.2025 eli vasta kolme kuukautta kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Kiinteistön yhdistäminen on tapahtunut siis vasta siinä vaiheessa kun yleiskaava on ollut kaavaehdotuksen nähtävillä olon ja 25.8.2025 pidetyn kaavan hyväksymisvaiheen viranomaisneuvottelun jälkeen etenemässä hyväksymismenettelyyn. Kiinteistöjaon muuttuminen ehdotusvaiheen jälkeen ei synnytä velvollisuutta laatia uusia vaikutusarvioita, koska kaavaratkaisu ei ole muuttunut.

AP-1 alueen eteläpuolella rajautumista määritettäessä on erityisesti arvioitu ET- ja AP-1 alueiden toimintojen yhteensopivuutta. ET-alueelle ominainen toiminta aiheuttaa vääjäämättä enemmän ympäristöhäiriötä AP-1 alueelle kuin mitä AP-1 alueen toiminta aiheuttaisi ET-alueelle. ET alueen toiminnasta johtuvia ympäristövaikutuksia on tarkasteltu juuri AP-1 alueelle sijoittuvan käytön kannalta. Tästä syystä AP-1 aluetta ei ole ulotettu kiinteistöjen yhdistämisen yhteydessä 29.8.2025 lakanneen kiinteistön 886-410-3-15 mukaan muodostuneen asuinrakennuksen rakennuspaikan eteläpuolelle. Lisäksi tällä ratkaisulla on pyritty siihen, että uutta asuinrakentamista ei tulevaisuudessa tulisi aivan ET-alueen viereen ja

mahdollisesti sen toimintaedellytyksiä haittaamaan. Kyseinen rakentamaton alue on siis katsottu sopimattomaksi uuden asuinrakentamisen paikaksi. Yleiskaavan aiempaa yleispiirteisemmän aluevarausten osoittamisen vuoksi ET- ja AP-1 alueiden väliin ei myöskään ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi osoittaa kapeaa MU- aluetta. Voimassa olevaan yleiskaavaan nähden ET- aluetta on laajennettu myös sen eteläpuolelta hieman suuremmalla alueella pohjoispuoleen verrattuna.

Kaupunginhallitus katsoo, että kaavassa kiinteistön 886-410-3-49 alueelle osoitetut aluevaraukset eivät ole poikkeuksellisen rajoittavia, kun otetaan huomioon edellä selostetut seikat sekä yleiskaavan yleispiirteisyys ja ohjausvaikutus. Kiinteistöä pystyy käyttämään pitkälti entiseen tapaan, mutta uuden asuinrakentamisen rakennuspaikan muodostamista kaavaratkaisu ei tue.

Yleiskaavatyön yhteydessä on tehty hyvin kattavat selvitykset, joiden perusteella on arvioitu kaavan merkittävät vaikutukset. Kun huomioidaan kaavan tarkoitus ja tehtävä sekä sen laajuus ja yleispiirteisyys, voidaan todeta, että kaavan edellyttämät selvitykset ja kaavan merkittävien vaikutusten arviointi on tehty alueidenkäyttölain 9 § mukaisesti.

3.4 ET merkinnän perustelujen puuttuminen kiinteistöllä 886-410-3-49

Valituksen mukaan kaavaselostuksessa tai muissa asiakirjoissa ei esitetä perusteluja tai arvioida vaikutuksia ET-merkinnän sijoittumiselle kiinteistön 886-410-3-49 alueelle. Valituksen mukaan ET-varaus ei saisi perustua vain yleiseen varautumiseen tulevaisuuden mahdollisiin hankkeisiin. Valituksen mukaan ET-varaus kohdistuu vain tähän yhteen yksityiseen tonttiin.

Vastaus:

Yleiskaavan tavoitevuosi on 2045. Kaavalla asetetaan suuntaviivat maankäytön kehitykselle Ulvilan keskustaajaman alueella noin 20 vuoden ajanjaksolle. Yleiskaavojen keskeinen ominaisuus on se, että niillä varaudutaan maankäytön suunnittelun tulevaisuuden tarpeisiin ja mahdollistetaan niiden toteutuminen. Yhdyskuntateknisen huollon järjestämismahdollisuuksien turvaaminen kuuluu yleiskaavan sisältövaatimuksiin (alueidenkäyttölaki 39 §).

Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045:n merkittävin yksittäinen uusi asia on Pirunkynnen uuden suurteollisuusalueen osoittaminen

yleiskaavatasolla. Kaavalla mahdollistetaan Pirunkynnen alueen ja siihen liittyvien infra-hankkeiden maankäytön yksityiskohtaisempi suunnittelu. Saarenluodon ET-alue on tässä oleellisen tärkeässä roolissa. Saarenluodon ET-alueen tarkoitusta ja merkitystä on kuvattu tarkemmin kohdassa 2. (Yleistä kaavaratkaisusta).

Valituksessa väitetään ET-varauksen kohdistuvan vain valittajan kiinteistöön 886-410-3-49. Tämä ei pidä paikkaansa. Voimassa olevaan yleiskaavaan nähden ET-aluetta on laajennettu myös sen eteläpuolella noin 5800 m² suuruisella alueella kiinteistön 886-410-3-30 pohjoisosan kohdalle. Kaupunginhallitus katsoo, että tältä osin kaavan aluevaraukset ja kaavamääräykset ovat alueidenkäytön ohjaamisen kannalta tarkoituksenmukainen ja perusteltu kokonaisuus.

ET- ja AP-1 alueiden rajausten perusteita on selostettu tarkemmin kohdassa 3.3.

3.5 MU merkinnän perustelujen puuttuminen kiinteistöllä 886-410-2-67

Valituksen mukaan kaava-aineistosta ei ole havaittavissa, että kiinteistön 886-410-2-67 alueella olisi erityisiä ulkoilu- tai luontoarvoja. Tästä huolimatta osa kiinteistöstä on osoitettu MU alueeksi. Valituksen mukaan kaupungin perustelut perustuvat pääosin liikenteellisiin näkökulmiin, eikä MU-alueen luonteen mukaisiin seikkoihin. Valituksen mukaan MRL 9 § mukainen selvitysvelvollisuus ei täyty.

Vastaus:

Koko Saarenluodon alue on osoitettu yleiskaavassa pääasiassa kahdella käyttötarkoituksmerkinnällä: MU (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta) ja VR (retkeily- ja ulkoilualue). Lisäksi Saarenluodon eteläkärjessä on S-aluetta ja keskivaiheilla SL-alueita. Lisäksi kaavassa on Saarenluodon kokoon nähden vähäiset alueet merkinnällä ET ja AP-1. Valituksen tämä kohta koskee AP-1 ja MU-alueiden rajautumista kiinteistöllä 886-410-2-67.

Rakennetut alueet Saarenluodossa ovat enemmän poikkeus kuin sääntö. Kaavassa Saarenluotoon on osoitettu aiemmasta yleiskaavasta ja Satakunnan maakuntakaavasta poikkeavasti AP-1 aluetta. Kyseessä on täydentävään asuinrakentamiseen soveliaaksi katsottu rantavyöhykkeen alue, jolla sijaitsee nykyisellään yhdeksän asuinrakentamisen rakennuspaikkaa. Kaavamääräyksen mukaan AP-1 alueella rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m² ja rakentaminen tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle

rantaviivasta. Pinta-alaperusteisesti AP-1 alue mahdollistaisi teoriassa 14 uuden 3000 m² rakennuspaikan muodostumisen. Käytännössä ehkä puolet tästä on todennäköisempi toteuma, koska kaikki riittävän ison kiinteistön omistajat eivät halua jakaa asuinrakennuksensa sisältämiä kiinteistöjään tiiviimmän asutuksen aikaansaamiseksi.

Suurin osa Saarenluodon kaikista asuinrakentamisen rakennuspaikoista sijoittuu MU-alueelle, jota koskevan kaavamääräyksen mukaan alueelle ei saa muodostaa uusia asuinrakentamisen rakennuspaikkoja. Olemassa olevien rakennusten korjausrakentaminen on sallittu. Olemassa olevien asuinrakennusten rakennuspaikkojen sijoittuminen MU-alueelle ei siis ole ristiriidassa MU-alueen kaavamääräyksen kanssa. MU-alueen voidaan katsoa olevan vallitseva aluevaraus Saarenluodon avoimien viljelysaukeiden ja niiden yhteyteen aikojen saatossa muodostuneiden asuinrakentamisen rakennuspaikkojen alueella. Näin on myös voimassa olevassa keskustaajaman yleiskaavassa.

Alueidenkäyttölain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa. Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045:n alueella on voimassa Satakunnan maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 30.11.2011, Kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Lisäksi yleiskaava-alueella on voimassa Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 (maakuntavaltuusto hyväksynyt 13.12.2013, YM vahvistanut 3.12.2014, lainvoimaisuus KHO 6.5.2016.) ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 (maakuntavaltuusto hyväksynyt 17.5.2019, lainvoimaisuus 1.7.2019).

Satakunnan maakuntakaavassa Saarenluodon alue on eteläkärjen SL- aluetta lukuun ottamatta osoitettu virkistysalueeksi (V). Alue, jota valitus koskee, on maakuntakaavassa kyseistä virkistysaluetta. Maakuntakaavan virkistysaluetta koskevan kaavamerkinnän kuvaus on seuraava:

Merkinnällä osoitetaan ulkoilun, retkeilyn ja virkistyskäytön kannalta merkittävät alueet. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Maakuntakaavan mukaisen virkistysalueen suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen virkistyskäytön ja virkistyskäytön kehittämisedellytysten turvaamiseen.

RAKENTAMISMÄÄRÄYS: Alueilla sallitaan yleistä ulkoilu-, retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan rakentamisen lisäksi jo olemassa olevien rakennusten korjaus-, muutos- ja laajentamistyöt.

Toinen Saarenluodon maankäytön kannalta merkittävä aluemarkintä on osoitettu Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:ssa. Koko saarenluodon alue kuuluu vaihemaakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (ehdotus) vma-e. kaavamerkinnän kuvaus on seuraava:

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysaineistossa ehdotetut alueet.

Vaihemaakuntakaava 2:n mukaisen vma-e alueen suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuus siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä 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 ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Yleiskaavaratkaisun suhdetta maakuntakaavoihin on kuvattu kaavaselostuksen luvussa 11. Yleiskaavan MU- ja VR-alueiden kaavamääräykset ohjaavat maankäyttöä maakuntakaavan mukaisesti alueen virkistys- ja maisema-arvoja huomioiden.

Uutta asuinrakentamista yleiskaavassa on voitu osoittaa vain hyvin rajoitetusti. Tähän on vaikuttanut paitsi maakuntakaavan virkistysaluetta koskeva suunnittelumääräys, myös uudesta asuinrakentamisesta seuraavat liikenteelliset vaikutukset. Saarenluoto on nimensä mukaisesti saari, jonka liikenteelliset yhteydet ympäröivään liikenneverkkoon perustuvat suoraan liittymään valtatielle 11 ja sen kautta Kokemäenjoen ja Kirkkojuopan ylittävien maantiesiltojen (Koiviston ja Pikkuhaaran sillat) kautta itään ja länteen sekä Saarentiehen ja sen varrella olevaan historialliseen kirkkosiltaan. Alue on

liikenteellisesti ongelmallinen, varsinkin jos asukasliikenne merkittävästi lisääntyisi.

Mikäli valtatie 11:n palvelutasoa, liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta pyritään tulevaisuudessa parantamaan, voi se edellyttää valtatie 11:n suorien liittymien poistoa Saarentien ja Alisennokantien kohdalta, jolloin Saarenluotoon tapahtuva liikennöinti nojaisi yksinomaan Saarentien ja kirkkosillan kautta tapahtuvaan liikenteeseen. Mikäli valtatie 11:n suorat liittymät joudutaan tulevaisuudessa poistamaan, täytyy Saarenluodon pohjoisosan liikenne tällöin johtaa valtatie 11:n alitse Saarenluodon eteläosaan ja siitä edelleen kohti kirkkosillan ja Kirkkotietä. Valtatie 11:n alikululle on kaavassa osoitettu oma merkintä, myös nykyisessä keskustajaman yleiskaavassa. Nykyisen tasoliittymän alueella ei ole käytettävissä riittäviä alueita tyydyttävän valtatieliittymäratkaisun mahdollistamiseksi, eikä maakunta- tai yleiskaava mahdollista sellaisen toteuttamista. Vaikka suoria liittymiä ei jouduttaisikaan poistamaan, rajoittaa suora liittymätyyppi (nelihaaraliittymä Saarentien ja Alisennokantien liittymäkohdassa) Saarenluodon ajoneuvoliikenteen liikennemäärien kestävä kasvua.

Lisäksi on ymmärrettävä valtatie 11:n Kokemäenjoen (Koiviston) sillan muodostama pullonkaulavaikutus, joka entisestään vaikeuttaa erilaisten maankäytön intressien yhteensovittamista Saarentien ja kiinteistön 886-410-2-67 pohjoispäässä. Saarentien liittymä valtatielle 11 on hyvin lähellä Kokemäenjoen pääuoman ylittävää Koiviston siltaa, mikä lisää liikenteellisten ratkaisujen vaikeutta entisestään. Kyseisen pullonkaulan alueeseen tulee suurella todennäköisyydellä kohdistumaan tulevaisuudessa myös lukuisia energiansiirron yhteyksien suunnitelmia. Viitteitä mm. 110 kV voimajohtojen ja maakaapelien sekä mahdollisesti myös Gasgrid:n vetyputken sijoittumisesta valtatie 11 varteen on ollut nähtävissä lukuisten hankekehitysprojektien yhteydessä. Näihin energiansiirron yhteyksien suunnitelmiin liittyy kuitenkin vielä runsaasti epävarmuuksia, eikä niitä ole siksi ollut mahdollista kattavasti huomioida yleiskaavaratkaisussa.

AP-1 alue on pohjoisessa rajattu päättymään nykyisen pohjoisimman asuinrakentamisen rakennuspaikan pihapiirin pohjoispuolelle. Rajausta tehtäessä on arvioitu alueen soveltuvuutta asuinrakentamiseen erityisesti suhteessa valtatie 11:n liikennemelun vaikutusalueeseen ja kaavassa osoitetun tieyhteyden alikulun ja siihen mahdollisesti liittyvien kevyen liikenteen ramppien ja joukkoliikenteen pysäkkien yms. valtatie 11:n kehittämistoimien toteuttamisen kannalta tarpeellisten tilatarpeiden huomioimiseen. Liikennemelun vaikutusta korostaa vielä maiseman

suhteellisen avoin luonne ja Kokemäenjoen vedenpinnan ääntä heijastava vaikutus. Uusia asuinalueita ei ole kaavassa osoitettu alueille, joilla melun ohjearvot kaavan meluselvityksen perusteella ylittyisivät jo nykyisillä liikennemäärillä (LIITE 34 Meluselvitys). Lisäksi rajauksen pohjoisreunan määrittelyssä on otettu huomioon Seveso-konsultointiväyhykkeet ja nähty tarkoituksenmukaiseksi olla ulottamatta uutta asuinrakentamisen aluetta yhtään lähemmäs Porin Kupariteollisuuspuiston teollisuusaluetta (Seveso III-kohteet), jonka lähimmät teollisuusrakennukset sijaitsevat noin 250 metrin etäisyydellä kiinteistön 886-410-2-67 pohjoispäästä.

Kaupunginhallitus katsoo, että hyväksytyn yleiskaavan mukaiset AP-1 ja MU-alueet ovat tarkoituksenmukaiset ja rajaukseltaan perustellut myös kiinteistön 886-410-2-67 osalta, kun huomioidaan alueen maankäytön kokonaisuus ja siihen liittyvät arvot.

3.6 Kohtuuttoman haitan syntyminen

Valituksessa on viitattu MRL 54 §:ään kohtuuttoman haitan osalta. Valituksen mukaan ET-merkintä tekee suurimman osan kiinteistöstä 886-410-3-49 käytännössä rakentamiskelvottomaksi ja estää tontin luonnollisen kehittämisen. MU-merkintä puolestaan estää kiinteistön 886-410-2-67 kehittämisen AP-1 alueena, vaikka viereiset vastaavat tontit on osoitettu AP-1 alueiksi. Valituksen mukaan tonttien arvo alenee merkittävästi, rakennusoikeus ja kehittämismahdollisuudet heikkenevät suhteettomasti, kiinteistöjä ei voi käyttää samalla tavalla kuin viereisiä tontteja. Lisäksi katsotaan kohtuuttomaksi, että ET- ja MU-merkinnöille ei ole esitetty riittäviä perusteita.

Vastaus:

Alueidenkäyttölain (aiemmin maankäyttö- ja rakennuslaki) 54 § viittaa asemakaavan sisältövaatimuksiin, joita ei kuitenkaan sovelleta yleiskaavojen laadintaan. Yleiskaavan sisältövaatimuksista määrätään alueidenkäyttölain 39 §:ssä. Yleiskaavaratkaisussa on noudatettu yleiskaavan sisältövaatimuksia ja kaava on täten alueidenkäyttölain 39 § mukainen.

Kiinteistöllä 886-410-3-49 sijaitseva vuodelta 1953 peräisin oleva asuinrakentamisen rakennuspaikka sijaitsee AP-1 alueella, joka ei rajoita tämän kiinteistön osan käyttöä nykyisen kaltaiseen asuinrakentamiseen. Osa kiinteistöstä sijaitsee ET-alueella. Tälle alueelle ei kaavan mukaan voi muodostaa uutta asuinrakentamisen rakennuspaikkaa. Kaava ei tue tämän kiinteistön osan kehittämistä AP-1

alueena, koska sen ei ole katsottu soveltuvan tähän käyttötarkoitukseen syistä, joita on tarkemmin selostettu kohdissa 3.3 ja 3.4.

Kiinteistöllä 886-410-2-67 sijaitseva alun perin vuodelta 1886 oleva asuinrakentamisen rakennuspaikka sijaitsee AP-1 alueella, joka ei rajoita tämän kiinteistön osan käyttöä nykyisen kaltaiseen asuinrakentamiseen. Osa kiinteistöstä sijaitsee MU-alueella, jolle ei saa muodostaa uusia asuinrakentamisen rakennuspaikkoja. Kaava ei tue tämän kiinteistön osan kehittämistä AP-1 alueena, koska sen ei ole katsottu soveltuvan tähän käyttötarkoitukseen syistä, joita on tarkemmin selostettu kohdissa 3.3 ja 3.5.

Vertaaminen naapurikiinteistöjen eriarvoiseen kohteluun ja tätä kautta koituvaan kohtuuttomaan haittaan ontuu. AP-1 alueella on väistämättä ulkorajansa ja valittajien kiinteistöt sijoittuvat kapean ja pitkänomaisen alueen ääripäihin. Tällä kohtaa Saarentie on toiminut maisemallisista syistä AP-1 alueen itärajana ja Kokemäenjoen uoma länsirajana. Pohjois- ja etelärajat ovat määräytyneet edellä selostetuilla maankäytöllisin perustein.

Kokonaisuudessaan yleiskaava ei rajoita olennaisesti valittajien omistamien kiinteistöjen käyttöä niiden nykyisessä käytössä. Siltä osin kuin rajoituksia aiheutuu esimerkiksi uusien asuinrakentamisen rakennuspaikkojen muodostamisen osalta, ne ovat maankäytöllisesti perusteltuja eivätkä ne ole maanomistajan kannalta kohtuuttomia.

3.7 Yhdenvertaisuuden loukkaaminen

Valituksen mukaan valittajien kiinteistöihin 886-410-3-49 ja 886-410-2-67 kohdistuu naapurikiinteistöistä poikkeavasti kaavaratkaisuja, jotka asettavat valittajat epäsuotuisaan asemaan suhteessa muihin alueen maanomistajiin. Kaupunki ei ole esittänyt kiinteistökohtaisia perusteita sille, miksi juuri valittajien kiinteistöt on rajattu osittain AP-1 alueen ulkopuolelle. Menettely rikkoo yhdenvertaisuusperiaatetta.

Vastaus:

Hyväksytyssä yleiskaavassa osoitettu AP-1 alue on muutos suhteessa vielä voimassa olevaan keskustaajaman yleiskaavaan, jossa valituksen alaiset kiinteistöt ovat MU-aluetta. AP-1 alueen voidaan katsoa olevan poikkeus Saarenluodossa. Valtaosa Saarenluodon olemassa olevasta asuinrakentamisesta sijoittuu jatkossakin MU-alueelle.

Valittajat vetoavat yhdenvertaisen kohtelun vaatimukseen vain suhteessa niihin naapurikiinteistöjen omistajiin, joiden kiinteistöt sijoittuvat AP-1 alueelle. On syytä huomata, että AP-1 alueen itäpuolella eli välittömästi AP-1 aluetta rajaavan Saarentien toisella puolella on yhtä lailla naapurikiinteistöjä, jotka voisivat valittajien argumenttien mukaan soveltua yhtä hyvin uusiksi asuinrakentamisen rakennuspaikoiksi (jotka eivät siis automaattisesti ole rakennusoikeudellisia tontteja, joita syntyy asemakaavoituksen kautta).

AP-1, ET- ja MU-alueiden rajautumisen perusteita on selostettu tarkemmin kohdissa 3.3, 3.4 ja 3.5. Naapurikiinteistöjen eriarvoista kohtelua on lisäksi käsitelty kohdassa 3.6.

Kaupunginhallitus katsoo, että kaavaratkaisu on alueidenkäytöllisesti perusteltu, eikä se johda yhdenvertaisen kohtelun loukkaamiseen valittajien kiinteistöjen kohdalla.

3.8 Kulttuuriympäristö- ja virkistysperusteiden epäjohtonmukaisuus

Valituksen mukaan kaupunki on viitannut kaavaperusteluissaan Saarenluodon valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ja virkistyskäyttöön. Valittajan mukaan kulttuuriympäristöä ei ole estänyt AP-1 alueiden muodostamista eikä uudisrakentamista muualla Saarenluodossa. AP-1 alueelle on myönnetty lupia uudelle asuinrakentamiselle. Virkistysalue ja varsinainen ulkoilureitti eivät sijoitu kiinteistöille 886-410-3-49 ja 886-410-2-67.

Vastaus:

Koko Saarenluodon alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (Kokemäenjokilaakson viljelymaisemat), joka on merkitty yleiskaavaan aluemerkinällä vama. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet perustuvat valtioneuvoston päätökseen YM/2021/70. Ennen valtioneuvoston päätöstä kyseiset alueet oli huomioitu ja osoitettu merkinnällä vma-e Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:ssa, jonka Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019.

Satakunnan maakuntakaava ja vaihemaakuntakaava 2 määrittävät pitkälti Saarenluodon maankäytön suuret linjat yleiskaavassa. Suurin osa koko Saarenluodon alueesta on maakuntakaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V). Maakuntakaavojen suhdetta yleiskaavaratkaisuun on selostettu tarkemmin kohdassa 3.5.

Saarenluodossa ei aiemmin ole ollut yleiskaavassa osoitettua AP- aluetta. Uutta yleiskaavaa laadittaessa arvioitiin, että Saarentien länsipuoliselle alueelle voisi osoittaa kooltaan pienehkön täydentävän asuinrakentamisen alueen sellaiseen kohtaan, jossa asutus oli jo valmiiksi melko tiivistä, eikä tiivistämisellä katsottu olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia maisemarakenteeseen tai Saarenluodon virkistyskäytölliseen kokonaisuuteen.

Saarenluodon rakennuspaikoista ja rakentamisvuosista tehty selvitys (LIITE 47 Selvitys Saarenluodon rakennuspaikoista), jonka mukaan Saarenluodossa on yhteensä 36 rakennuspaikkaa, joista 32 on asuinrakennuksen rakentamispaiikkoja ja neljä on vapaa-ajan käytössä olevia asuntoja tai saunoja. Selvityksen perusteella Saarenluotoon on muodostunut viimeisen 50 vuoden aikana vain kaksi kokonaan uutta asuinrakentamisen rakennuspaikkaa. Kiinteistölle 886-410-3-39 on vuonna 2012 valmistunut luomutilan rakennukset, joissa toimii nykyään Saaren luomutila. Kiinteistölle 886-410-4-27 on vuonna 2014 valmistunut hevostilan rakennukset. Molemmat uudet rakennuspaikat ovat olleet keskustaajaman yleiskaavassa alueelle osoitetun pääkäyttötarkoituksen MU (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta) mukaiset.

Saarenluodossa on vuoden 2000 jälkeen valmistunut neljä uutta asuinrakennusta, jotka on rakennettu olemassa olevalle rakennuspaikalle ns. korvaavana rakentamisena, jonka yhteydessä vanha huonokuntoinen asuinrakennus joko puretaan tai muutetaan talousrakennukseksi. Oleellista on, että uusia asuinrakentamisen rakennuspaikkoja ei ole muodostunut. Rakentamisesta on pyydetty Satakunnan museon lausunto.

AP-1 ja MU-alueen rajautumisen perusteita on selostettu kohdissa 3.3, 3.4 ja 3.5.

Kaupunginhallitus katsoo, että kaavaratkaisussa ei ole Saarenluodon osalta kulttuuriympäristöihin tai virkistystarpeisiin liittyvä epäjohtonmukaisuuksia.

3.9 Sosioekonomiset vaikutukset ja yksityistien ylläpito

Valituksen mukaan ET- ja MU-merkinnät heikentävät mahdollisuuksia saada alueelle uusia asukkaita, jotka olisivat tärkeitä yksityistien ylläpidon kustannuksiin osallistumisen kannalta. Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu näitä sosioekonomisia vaikutuksia.

Vastaus:

Yksityisteiden ylläpito tai ylläpidon kustannusten jakautuminen eivät ole sellaisia merkittäviä maankäytön ohjauksen asioita, joita ratkottaisiin yleiskaavatasolla. Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Yleiskaavaa varten on tehty alueidenkäyttölain 9 §:n mukaiset ja laajuudeltaan ja tarkkuudeltaan yleiskaavatasolla riittävät selvitykset, jotka on otettu huomioon kaavaratkaisussa.

3.10 Lunastus- ja korvausvastuun mahdollisuus

Valituksen mukaan kaavaratkaisu, joka estää alueen kohtuullisen käytön, voi johtaa lunastus- tai korvausvelvollisuuteen MRL 101 §:n nojalla. ET- ja MU-merkintöjen vuoksi kiinteistöjen kehittäminen pientalotarkoituksiin estyy, kiinteistöjen arvo alenee ja mahdollisuus käyttää kiinteistöjä samalla tavalla kuin viereisiä AP-I kiinteistöjä poistuu.

Vastaus:

Alueidenkäyttölain 101 §:n mukaan lunastus- tai korvausvelvollisuus ei koske yleiskaavoja, ellei kaavassa ole alueidenkäyttölain 43 §:n 2 momentissa tarkoitettua määräystä, jonka mukaan yleiskaava-alueella tai sen osalla ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus).

Ulvilan kaupungilta asiasta lisätietoja antaa:

Juha Virola
kaupunkisuunnittelun johtaja
juha.virola@ulvila.fi
puh. 0400 134 718