Valituksen kohteena olevat kiinteistöt 886-410-2-67 ja 886-410-3-49, joiden aluella kaava ei ole voimassa.

0 1 000 m

SITOWISE

Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset

- A — Asuntoalue.
- AK — Kerrostalovaltainen asuntoalue.
- AK-1 — Kerrostalovaltainen asuntoalue. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen maisema- ja kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Alueella tulee suosia puurakentamista.
- AK-2 — Kerrostalovaltainen asuntoalue. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä yhteensovittaa rakentaminen Koulukujan paikallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen. Alueella tulee suosia puurakentamista.
- AP — Pientalovaltainen asuntoalue.
- AP-1 — Pientalovaltainen asuntoalue. Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen maisemallisiin vaikutuksiin sekä säilyttää lepakoiden käyttämät alueet puustoisina. Rakentaminen tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Alue on suunnittelutarvealuetta. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m2.
- C — Keskustatoimintojen alue. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn sekä pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyjen toimivuuteen.
- TP — Työpaikka-alue.
- PL — Lähipalvelujen alue.
- PL-1 — Lähipalvelujen alue. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen maisema- ja kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä avoimen näkymälinjan säilyttämiseen Siltatietä pohjoiseen valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen suuntaan. Alueella tulee suosia puurakentamista.
- PY — Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- T — Teollisuus- ja varastoalue.
- T-1 — Teollisuus- ja varastoalue. Alueella sallitaan maa-ainesten otto ja käsittely. Toiminnan päätyttyä alue tulee maisemoida ja osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön.
- TY — Teollisuus- ja varastoalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa sijoittaa myös logistiikkatoimintoja sekä tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.
- T/kem — Teollisuus- ja varastoalue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Maankäytön suunnitelmia laadittaessa ja muutettaessa on pyydettävä Tukes:n ja pelastusviranomaisen lausunto.
- T/kem-1 — Teollisuus- ja varastoalue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Alue tulee pyrkiä toteuttamaan vaiheittain pohjoisesta etelään. Alue tai sen osa säilyy maa- ja metsätalouskäytössä ja alueella sovelletaan metsälakia siihen asti kunnes alue tai sen osa on otettu pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön tai alueella on lainvoimainen asemakaava. Maankäytön suunnitelmia laadittaessa ja muutettaessa on pyydettävä Tukes:n ja pelastusviranomaisen lausunto.
- V — Virkistysalue. Merkinnällä on osoitettu alueet, joiden pääkäyttötarkoitus on ulkoilu ja virkistys.
- Virkistyskohde.
- VU — Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.
- VU-1 — Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- matkailu- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen maisema- ja kaupunkikuvalliseen ilmeeseen sekä avoimen näkymälinjan säilyttämiseen Siltatietä pohjoiseen valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen suuntaan. Alueella tulee suosia puurakentamista. Alueella olevat muinaisjäännökset on selvitettävä ennen toimenpiteitä.
- VR — Retkeily- ja ulkoilualue. Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen luonnon ominaispiirteiden säilyminen. Maatalouskäytössä olevilla alueilla sallitaan maatalouden jatkuminen ja maatalouselinkeinoa tukeva virkistyskäyttö. Uusia asuinrakentamisen rakennuspaikkoja ei saa muodostaa. Olemassa olevien rakennusten korjausrakentaminen on sallittu.
- Uimaranta.
- Venesatama tai venevalkama.
- E — Erityisalue. Käytöstä poistettu jätteenkäsittelyalue, jolle voidaan sijoittaa aurinkovoimala tai muita alueen jälkikäyttöön soveltuvia toimintoja.
- ET — Yhdyskuntateknisen huollon alue.
- EN — Energiahuollon alue. Alueelle saa sijoittaa myös energian varastointiin liittyviä rakenteita.
- EN-1 — Energiahuollon alue. Alueelle saa sijoittaa myös energian varastointiin liittyviä rakenteita. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen maisemakuvalliseen ilmeeseen sekä turvata ympäröivien alueiden kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.
- Ohjeellinen energiahuollon alue. Alueelle saa sijoittaa myös energian varastointiin liittyviä rakenteita.
- EU — Moottoriurheilun alue.
- EA — Ampumarata-alue.
- EH — Hautausmaa-alue.
- S — Suojelualue.
- SL — Luonnonsuojelualue. Luonnonsuojelulain nojalla perustettu tai perustettavaksi tarkoitettu luonnonsuojelualue. Alueen suojelun peruste on kuvattu kaavaselostuksessa.
- M — Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueella sallitaan maa- ja metsätalotueen liittyvä rakentaminen. Aluetta voidaan käyttää myös ulkoiluun ja virkistykseen. Uusia asuinrakentamisen rakennuspaikkoja ei saa muodostaa. Olemassa olevien rakennusten korjausrakentaminen on sallittu.
- MA — Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alueella sallitaan maatalouteen liittyvä rakentaminen, joka tulee sijoittaa siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä. Pellot tulee säilyttää rakentamattomina eikä niitä saa metsittää. Aluetta voidaan käyttää myös ulkoiluun ja virkistykseen. Uusia asuinrakentamisen rakennuspaikkoja ei saa muodostaa. Olemassa olevien rakennusten korjausrakentaminen on sallittu.
- MU — Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueen suunnittelussa on huomioitava ulkoilu- ja virkistyskäytön tarpeet. Uusia asuinrakentamisen rakennuspaikkoja ei saa muodostaa. Olemassa olevien rakennusten korjausrakentaminen on sallittu.
- MY — Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa on säilytettävä alueen maiseman ja luonnon ominaispiirteet. Uusia asuinrakentamisen rakennuspaikkoja ei saa muodostaa. Olemassa olevien rakennusten korjausrakentaminen on sallittu.
- W — Vesialue.
- vama — Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata maisemakokonaisuuden arvojen säilyminen. Keskeiset avoimet peltoalueet ja niitä rajaavat reunametsät tulee säilyttää. Reuna-alueiden tulee muodostaa eheä ja selkeälinjainen raja maisemalle.
- mma — Maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alueen suunnittelu, käyttö ja hoito on sopeutettava alueen maisemallisiin arvoihin. Keskeiset avoimet peltoalueet ja niitä rajaavat reunametsät tulee säilyttää. Reuna-alueiden tulee muodostaa eheä ja selkeälinjainen raja maisemalle. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museovironamaisen lausunto.
- rky — Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museovironamaisen lausunto.
- mky — Valtakunnallisesti merkittävä historiallinen tielinja. Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museovironamaisen lausunto.
- sk — Kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas alue. Alueella sallitaan täydennys-, uudis- ja korjausrakentaminen sekä muutokset. Toimenpiteissä on huomioitava alueen arvot ja ominaispiirteet. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museovironamaisen lausunto.
- ark — Muu arkeologinen kohde, joka ei ole muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen suunnittelussa tulee huomioida kohteen historiallinen erityispiirteet. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museovironamaisen lausunto. Kohteen laajuus tulee selvittää ennen toimenpiteitä.
- vark — Valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museovironamaisen lausunto.
- vark-1 — VARK-alueen osa-alue, joka ei enää ole muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden inventointiin, mutta alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä. Merkinnällä ei ole vaikutuksia aluetta koskeviin suunnitelmiin tai toimenpiteisiin.
- pv — Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavaa toimintaa. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säännökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset

- nat — Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.
- luo-1 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Metsälain 10 §:n tai vesilain 11 §:n mukainen kohde. Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen erityisten luontoarvojen säilyminen ja huomioida inventointiraportissa kuvatut kohteen erityispiirteet.
- luo-1 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Metsälain 10 §:n tai vesilain 11 §:n mukainen kohde. Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen erityisten luontoarvojen säilyminen ja huomioida inventointiraportissa kuvatut kohteen erityispiirteet.
- luo-2 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Huomionarvoinen kohde. Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen erityisten luontoarvojen säilyminen ja huomioida inventointiraportissa kuvatut kohteen erityispiirteet.
- luo-3 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Linnustollisesti arvokas alue. Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee huomioida linnuston kannalta merkittävät luontoarvot ja inventointiraportissa kuvatut kohteen erityispiirteet.
- luo-4 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Lepakoiden käyttämä alue. Alueen puusto tulee pyrkiä säilyttämään. Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee huomioida lepakoiden kannalta merkittävät luontoarvot ja inventointiraportissa kuvatut kohteen erityispiirteet.
- melu-1 — Ampumaradan melualue. Melutaso ylittää ohjearvon 65 dB (L Almax). Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon ympäristömelulle asetetut säädökset.
- melu-2 — Ampumaradan melualue. Melutaso ylittää ohjearvon 60 dB (L Almax). Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon ympäristömelulle asetetut säädökset.
- pima-1 — Pilaantunut maa-alue, puhdistustarve. Maa-alueen kohonneet haitta-ainepitoisuudet aiheuttavat ympäristö- tai terveysriskin nykytilassa tai tulevassa käytössä, ja alueelle tulee suunnitella riskinhallintatoimenpiteitä. Toimenpiteet tulee suunnitella viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- pima-2 — Mahdollisesti pilaantunut maa-alue, selvitystarve. Maa-alueen haitta-ainepitoisuudet tulee selvittää maankäytön muuttuessa. Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja riskinhallintatoimet suunniteltava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- pima-3 — Mahdollisesti pilaantunut maa-alue, arviointitarve. Maa-alueen kohonneiden haitta-ainepitoisuuksien aiheuttamat ympäristö- ja terveysriskit tulee arvioida. Mahdolliset riskinhallintatoimet on suunniteltava viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- pima-4 — Mahdollisesti pilaantunut maa-alue, ei puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä. Maa-alueen kohonneiden haitta-ainepitoisuuksien aiheuttamat ympäristö- ja terveysriskit tulee arvioida maankäytön muuttuessa. Mahdolliset riskinhallintatoimet on suunniteltava viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- suojav — Suojavyöhyke. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen rajautumiseen maisemallisesti huomionarvoisen alueen suuntaan. Alueen reunoilla tulee säästää tai muodostaa vähintään 20 metriä leveä monikerroksellinen kasvillisuusvyöhyke.
- Linja-autoasema. Julkisen liikenteen vaihtopaikka ja matkakeskus.
- Raideliikenteen asema.
- Uusi kiertoliittymä.
- Uusi eritasoliittymä.
- ali — Alikulku.
- yli — Ylikulku.
- sr-1 — Suojeltu tai suojeltava rakennus tai rakennusryhmä, jota ei saa purkaa. Kohde on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja/tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa kohteen arvokkaisiin ominaispiirteisiin. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museovironamaisen lausunto. Esitetty rajaus on viitteellinen. Kohteen rajaus tulee määrittää tarkemmassa suunnittelussa.
- sr-2 — Suojeltu tai suojeltava rakennus tai rakennusryhmä, jota ei saa purkaa. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museovironamaisen lausunto. Esitetty rajaus on viitteellinen. Kohteen rajaus tulee määrittää tarkemmassa suunnittelussa.
- sr-3 — Rakennus tai rakennusryhmä, jonka suojelun tarve tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museovironamaisen lausunto. Esitetty rajaus on viitteellinen. Kohteen rajaus tulee määrittää tarkemmassa suunnittelussa.
- sm — Muinaismuistolain nojalla kielletty. Alueella koskevista suunnitelmista tulee pyytää museovironamaisen lausunto. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museovironamaisen lausunto.
- sm — Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museovironamaisen lausunto.
- kk — Kirkkolain nojalla suojeltu kirkollinen rakennus.
- vt — Merkittävästi parannettava valtatie.
- vt — Valtatie.
- yt/pk — Yhdystie tai pääkatu.
- kk — Kokoojakatu.
- pr — Päärata.
- pp — Pyöräilyreitti.
- yt/pk — Uusi yhdystie tai pääkatu.
- kk — Uusi kokoojakatu.
- Tieliikenteen yhteystarve.
- Uusi päärata.
- pp — Uusi pyöräilyreitti.
- Viher- ja ekologinen yhteystarve.
- 2 — Sähkölinja tai voimajohto.
- 2 — Uusi sähkölinja tai voimajohto.
- 2 — Sähkölinjan tai voimajohdon yhteystarve. Voimajohdon sijainti ja toteutapa tulee tutkia osana alueen kantaverkon kokonaisuutta.
- V — Ohjeellinen jäähdytysvesijohto.
- mky — Maakunnallisesti merkittävä historiallinen tielinja.
- Nykyinen tai kehitettävä ulkoilu- tai virkistysreitti.
- 20 metriä osayleiskaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Yleiset määräykset

Uusi rakentaminen tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle Kokemäenjoen rantaviivasta.
Rannoilla tulee säilyttää puustoinen vyöhyke. Rantojen valaistuksessa tulee huomioida lepakoiden tarpeet.
Rakennettavilla alueilla tulee pyrkiä säilyttämään olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta mahdollisuuksien mukaan.

Raideliikenteen aiheuttama tärinä ja runkomelu on huomioitava radan läheisyydessä sijaitsevilla runkomelu- ja tärinäalueilla asemakaavoituksen yhteydessä.
Valtateiden vt2 ja vt11 läheisyyteen sijoittuvilla uusilla asuinalueilla tulee melunsuojaustarve selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Porin lentoaseman kiitoteiden jatkeiden läheisyyteen sijoittettavien uusien asuinrakennusten ja muiden melulle herkkien toimintojen rakennusten ulkokuoren ääneneristyskyky lentomelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä ilmailumääräysten mukaisia esteajoituksia.
Kaava-alueella tulee noudattaa ilmailulain mukaista estelupamenettelyä.
Asemakaavoituksessa ja muussa merkittävän rakentamisen suunnittelussa on huomioitava ajantasaiset Seveso-konsultointivyöhykkeet.

Rakentamisluparavaiheessa sekä metsä- ja pelto-ojituksia suunniteltaessa tulee selvittää happamien sulfaattimaiden olemassaolo ja tarvittaessa esittää toimenpiteet haittojen estämiseksi.

Hulevesien hallinta tulee pyrkiä toteuttamaan luonnonmukaisesti ja osana kokonaisvaltaisia hallintaratkaisuja.
Hulevesien hallintarakenteet tulee toteuttaa ennen merkittävien maanmuokkaustoimenpiteiden käynnistämistä.
Tiedossa olevien haitta-ainepitoisten maa-alueiden hulevesien leviäminen ympäristöön tulee estää.
Pirunkynnen uuden teollisuusalueen hulevedet tulee pystyä ohjaamaan tarvittaessa viemäriverkostoon liikaantumisen tai mahdollisen häiriötilanteen takia tai käsittelemään muuten niin, ettei liikaantuneista vesistä aiheudu haittaa kalastolle.

Rakennuksia ja rakennelmia purettaessa tulee pyrkiä hyödyntämään rakennusosat ja materiaalit lähialueilla.
Asemakaavoituksen yhteydessä on huomioitava esirakentamiseen ilmastovaikutukset ja pyrittävä löytämään vähähiilisiä vaihtoehtoja.

Ennen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön ottamista voidaan kaava-alueella harjoittaa väliaikaisesti maarakentamiseen liittyvää kiertotalousto imintaa. Tarkemman suunnitelun yhteydessä on pyrittävä varaamaan riittävät alueet syntyvien maamassojen ja kierrätettävien materiaalien välivarastoinnille.
Uudelleenkäytettävät maamassat on pyrittävä hyödyntämään lähialueilla.

Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon kaavaselostuksessa esitetty alueiden tavoitetehokkuus ja toteutuksen vaiheistus.

Ulvilan kaupunki
Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045

Ulvila

Sitowise Oy 21.11.2025

Kaavan laatija (AKL 105):
Maant Virkkunen, arkkitehti SAFA, YKS 509
Kaavasuunnittelijat: Eeva-Maija Ekman, Nestori Grönholm

Mittakaava: 1 : 10 000
Tasokoordinaatisto ETRS-GK22
Pohjakartta: Maastokartta, Maanmittauslaitos 2024

KAAVAN VAIHEET

Vireilletulo: Kaupunginhallitus 7.3.2022 § 64
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS): 15.9.2023
OAS nähtävillä: 29.9. – 30.10.2023
Kaavaluonnokset VE1 ja VE2: 10.9.2024
Luonnokset nähtävillä: 12.9. - 11.10.2024
Kaavaehdotus: 9.4.2025
Ehdotus nähtävillä: 17.4. - 23.5.2025

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

Kaupunginhallitus: 1.12.2025 § 339
Kaupunginvaltuusto: 8.12.2025 § 101

Lainvoimainen AKL 201§ perusteella lukuun ottamatta kiinteistöjä 886-410-2-67 ja 886-410-3-49:

Lainvoimainen: