

Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaava ja Palovainion asemakaavan muutos / kaavaehdotus

Kaupunginhallitus 16.03.2026 § 58
285/10.02.03/2024

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

Palovainion, Rantalan ja Hormiston kaupunginosien asemakaavoittamattomien pientaloalueiden asemakaavoittaminen on ollut mukana Ulvilan kaupungin kaavoituskatsauksessa vuodesta 2014 asti. Kaavahankkeen ensisijaisena tavoitteena on ollut saattaa asemakaavan alaiseksi sellainen entuudestaan asemakaavoittamaton alue, jonka kunnallistekniikan tarkoituksenmukainen järjestäminen edellyttää asemakaavan laatimista. Sittenmin tavoitteeksi on muodostunut myös uusien ohjeellisten pientalotonttien osoittaminen yhdyskuntarakenteen kannalta sopiviksi katsotuille rakentamattomille alueille.

Suunnittelualue sijaitsee Ulvilan kaupungissa keskustaajaman suuralueen Friitalan (101.) tilastoalueen Palovainion (9.), Rantalan (10.) ja Hormiston (13.) kaupunginosissa noin 1,5 km linnuntietä keskustasta lounaaseen Eliaksentien, Palokujan, Friitalan ulkoilupuiston ja Kanervakujan lounaispuolisten asuinpienotonttien rajaamalla alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 24,1 hehtaaria, ja se on pääosiltaan hajanaista ja rakennuskannaltaan kirjavaa pientaloaluetta.

Alueen kaavoitus käynnistyi ensimmäisen kerran vuonna 2016. Tuolloin laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka asetettiin nähtäville yhtäaikaaisesti asemakaavan vireilletulosta ilmoittamisen kanssa 23.3.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 mielipidettä. Kaavoitus jäi kuitenkin kesken, eikä mielipiteisiin annettu vastineita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma jäi nähtäville.

Kaavoitus käynnistyi uudelleen vuonna 2024. Tuolloin laadittiin päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos. Kaavan uudelleenvalmisteluun yhteydessä suunnittelualueen rajausta muutettiin vuoden 2016 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä. Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville yhtäaikaisesti asemakaavan uudelleenvireilletulosta ilmoittamisen kanssa, ja niiden nähtäville asettamisesta ilmoitettiin kaavan uudelleenvireilletulosta ilmoittamisen yhteydessä 25.9.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos olivat nähtävillä kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla 25.9.–27.10.2025 välisen ajan, ja samalla niistä pyydettiin myös viranomais- ja asiantuntijalausunnot.

Luonnoksesta saatiin 6 lausuntoa ja 9 mielipidettä. Lausunnot ja kaavoittajan niihin laatimat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä

olevassa palauteraportissa (liite 5). Yksityishenkilöiden jättämiin mielipiteisiin annettavat vastineet ovat pöytäkirjan liitteenä, mutta mielipiteenantajien yksityisyydensuojan takia niitä ei julkaista kaavaselostuksessa. Lausuntojen ja mielipiteiden johdosta kaavan tehdyt muutokset on selostettu vastineissa.

Kaavalla osoitetaan 60 rakennettua kiinteistöä, kiinteistön osaa tai kiinteistöryhmää toteutuneiden käyttötarkoitustensa mukaisilla korttelialueilla sijaitseviksi ohjeellisiksi tonteiksi sekä muodostetaan viisi uutta ohjeellista asuintonttia kiinteistöstä *886-401-3-510 Hiidenmäki*. Lisäksi osoitetaan olemassa olevia asemakaavoittamattomia tie- tai katualueita katualueiksi, olemassa olevia asemakaavoittamattomia metsä- ja muita alueita lähivirkistysalueiksi ja asemakaavoitettua lähivirkistysaluetta lähivirkistysalueeksi.

Koska kiinteistöstä *886-401-3-510 Hiidenmäki* muodostuu kaavalla uusia tontteja, tullaan kiinteistön omistajan kanssa tekemään maankäyttösopimus, jolla sovitaan asemakaavoituksella syntyvän maan arvonnousun korvaamisesta. Osalliskirjeen mukana maanomistajalle toimitettavat, maankäyttösopimusneuvottelujen pohjana toimivat sopimuksen luonnosvaihtoehdot laskelmineen ovat pöytäkirjan liitteenä, ja ne esitellään tarvittaessa kokouksessa. Maininta maankäyttösopimuksen laatimisesta on lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, minkä lisäksi sopimuksen laatimisesta ilmoitetaan kaavahankkeen osallisille toimitettavissa osalliskirjeissä. Maankäyttösopimusmenettely ei koske niitä maanomistajia, joiden omistamiin alueisiin sovelletaan kiinteistönmuodostamislain 62–63 §:n säännöksiä tontinosien lunastamisesta.

Yritysvaikutusten arviointi: Kaavan voimaantuloa mahdollisesti seuraava kunnallistekniikan parantaminen ja mahdollinen uudisrakentaminen luovat työtilaisuuksia maanrakennus- ja rakennusalan yrityksille. Uusien tonttien lohkominen yksityisomisteiselta maalta edistää yksityishenkilöiden mahdollisuuksia osallistua tonttien myyntiin, minkä voitaneen katsoa edistävän toimivaa tontti- ja kiinteistömarkkinaa.

Liitteinä asemakaavakartta, asemakaavan selostus, mielipidevastineet ja maankäyttösopimuksen luonnosvaihtoehdot. Oheismateriaalina osalliskirjeet.

Toimivalta: Ulvilan kaupungin 1.3.2026 voimaan tulleen hallintosäännön 22.3 § kohdan 11 mukaan toimivalta asemakaavan laatimisessa ja muuttamisessa on kaupunginhallituksella.

Sovelletut säännökset: Alueidenkäyttölaki 65, 91 b ja 91 c §; maankäyttö- ja rakennusasetus 27 ja 28 §; Ulvilan kaupungin hallintosääntö 22.3 § kohta 11.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä kaavoittajan laatimat vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- asettaa Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaavan ja Palovainion asemakaavan muutoksen ehdotusaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- pyytää kaavaehdotuksesta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 28 §:n mukaisesti lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta (LVV), Satakunnan Museolta, Satakunnan pelastuslaitokselta, Ulvilan kaupungin tekniseltä lautakunnalta, Ulvilan kaupungin lupalautakunnalta, Ulvilan kaupungin sivistyslautakunnalta, Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiöltä, Caruna Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Elisa Oy:ltä ja Telia Finland Oy:ltä.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti

- hyväksyä kaavoittajan laatimat vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- asettaa Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaavan ja Palovainion asemakaavan muutoksen ehdotusaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- pyytää kaavaehdotuksesta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 28 §:n mukaisesti lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta (LVV), Satakunnan Museolta, Satakunnan pelastuslaitokselta, Ulvilan kaupungin tekniseltä lautakunnalta, Ulvilan kaupungin lupalautakunnalta, Ulvilan kaupungin sivistyslautakunnalta, Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiöltä, Caruna Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Elisa Oy:ltä ja Telia Finland Oy:ltä.