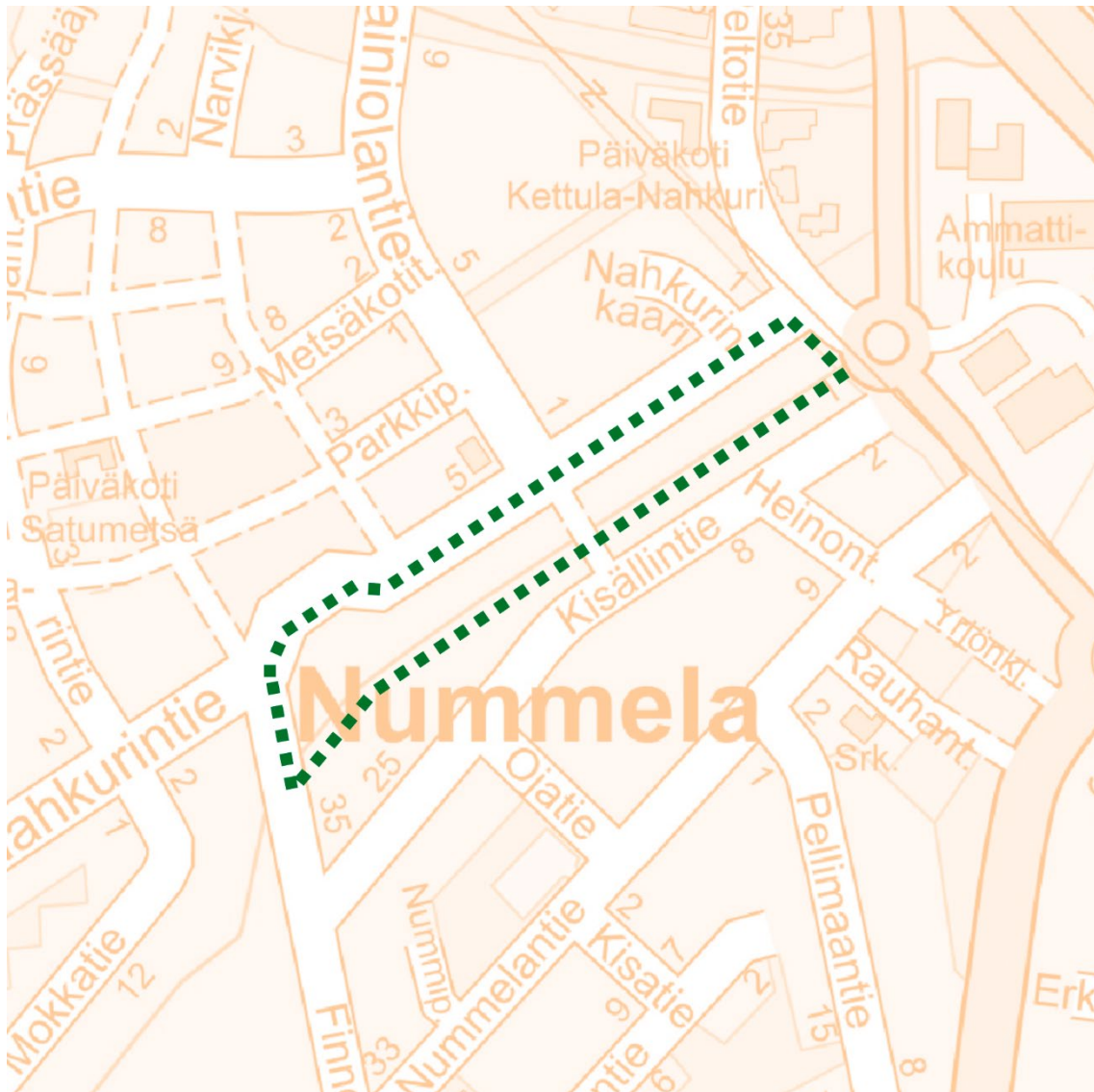


# Asemakaavan selostus

## Nahkurin asemakaavan muutos

Koskee kortteleita 518 ja 519 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheralueita

Diaarinumero 298/10.02.03/2024



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

**Asemakaavan nimi:**

Nahkurin asemakaavan muutos

**Diaarinumero:**

298/10.02.03/2024

**Asemakaava koskee:**

Ulvilan kaupungin Nahkurin (6.) kaupunginosassa sijaitsevia, tämän selostuksen sivulla 15 lueteltuja kiinteistöjä eli voimassa olevan asemakaavan mukaisia kortteleita 518 ja 519 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheralueita.

**Asemakaavalla muodostuu:**

Korttelit 518 ja 519 sekä virkistys- ja suojaviheralueita.

**Asemakaavan tarkoitus:**

Laajennetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisia virkistysalueita, muutetaan korttelialueiden käyttötarkoituserkintöjä, päivitetään suojelumerkintöjä, tarkennetaan rakennusoikeuksien määriä ja osoitetaan uudet rakennusalat erillisille talous- tai autosuojarakennuksille.

**Kaavan laatija:**

Ulvilan kaupunki  
Kaupunkikehitys  
Loukkurantie 1  
28450 Vanha-Ulvila  
puh. 02 677 4511  
[kaupunkikehitys@ulvila.fi](mailto:kaupunkikehitys@ulvila.fi)  
[www.ulvila.fi](http://www.ulvila.fi)

**Asiaa hoitaa:**

Kaavoitusarkkitehti  
Mikko Toivanen  
puh. 0400 134 777  
[mikko.toivanen@ulvila.fi](mailto:mikko.toivanen@ulvila.fi)

**Vireilletulo:**

29.1.2025

**Hyväksyminen:**

Kaupunginhallitus  
Kaupunginvaltuusto

xx.xx.xxxx § xx

xx.xx.xxxx § xx

**Voimaantulo:**

xx.xx.xxxx

## SISÄLLYSLUETTELO

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.3	Luettelo selostuksen muista lähdemateriaaleista.....	4
2	Tiivistelmä.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2	Asemakaava .....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	lähtökohdat .....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	12
3.1.4	Maanomistus .....	15
3.2	Suunnittelutilanne.....	16
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	16
3.2.2	Maakuntakaavat .....	16
3.2.3	Yleiskaavat.....	20
3.2.4	Asemakaavat.....	21
3.2.5	Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	22
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	23
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	23
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	23
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	23
4.3.1	Osalliset .....	23
4.3.2	Vireilletulo.....	24
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	24
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	24
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	25
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	25
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	25
5	Asemakaavan kuvaus .....	26
5.1	Kaavan rakenne.....	26
5.2	Aluevaraukset .....	26
5.2.1	Korttelialueet .....	26
5.2.2	Muut alueet.....	29
5.3	Mitoitus .....	29
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	29
5.5	Nimistö.....	30
5.6	Kaavan vaikutukset .....	30
5.6.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	30
5.6.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	31
5.6.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	31
5.6.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	32
5.6.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	33
5.6.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....	33
6	Asemakaavan toteutus.....	35

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	35
6.2 Toteuttaminen ja vaiheistus.....	35

## 1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Asemakaavan seurantalomake, 25.4.2025.
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 22.1.2026.
- 3 Pienennös asemakaavakartasta ja -määräyksistä, 22.1.2026.
- 4 Havainnekuva, 9.5.2025.
- 5 Muistio viranomaisneuvottelusta 18.3.2025, 2.4.2025.
- 6 Palauteraportti, xx.xx.xxxx.

## 1.3 Luettelo selostuksen muista lähdemateriaaleista

- Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumpp. 1972. Ulvila, Friitalan kylä, Nummela, korttelit 301—321, 325—327 ja 331—336, rakennuskaava. Ulvilan kunta.
- Assmuth, Eero ja Elina Teuvo-Ojanen. 2024. *Hulevesiselvitys ja tulvaherkät alueet. Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045*. Sitowise Oy.
- Geologian tutkimuskeskus (GTK). 2016. Maaperä 1:20 000 / 1:50 000. Geologian tutkimuskeskus. <https://hakku.gtk.fi/fi/locations> (Haettu 10.2.2025).
- Halonen, Minna, Ivelina Mechkarova ja Iina Hokkanen. 2024a. *Ulvilan keskustaajama. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi*. Sitowise Oy.
- Halonen, Minna, Ivelina Mechkarova ja Iina Hokkanen. 2024b. *Kohteiden kuvaukset. Ulvilan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi*. Sitowise Oy.
- Heininen-Blomstedt, Kirsi. 2013. *Jälleenrakennuskauden tyyppitaloalue : Paikan merkitykset ja täydennysrakentaminen*. Väitöskirja. Helsingin yliopisto. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-10-8693-9> (haettu 29.11.2024).
- Niikko, Kirsi. 2009. "Rintamamiestalo jälleenrakennuskauden tyyppitalokulttuurin edustajana". *Sananjalka* 51 (1), 110—135. <https://doi.org/10.30673/sja.86692> (haettu 7.1.2024).
- Raevuori, Yrjö. 1942. *Friitalan Nahkatehdas 1892—1942*. Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Kirjapainon Oy.
- Raevuori, Yrjö. 1952. *60 vuotta uraa uurtavaa nahkateollisuutta 1892—1952*. Friitalan Nahka Oy.
- Satakunnan Pakki. 2025. [https://www.kulttuuriymparisto.fi/sovellus/asp/sa/sa\\_default.aspx](https://www.kulttuuriymparisto.fi/sovellus/asp/sa/sa_default.aspx) (haettu 6.2.2025).
- Satakuntaliitto 2014a. Satakunnan maakuntakaava. Kartta B, keskiosa. Satakuntaliitto. [https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2020/12/MK\\_13\\_3\\_2013\\_Lehti\\_B.pdf](https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2020/12/MK_13_3_2013_Lehti_B.pdf) (haettu 14.2.2025).
- Satakuntaliitto 2014b. Satakunnan maakuntakaava. *Kaavamerkinnot ja -määräykset*. Satakuntaliitto. <https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2020/12/Merkinnat-ja-maaraykset.pdf> (haettu 14.2.2025).
- Satakuntaliitto 2019a. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2. Kartta B (keskiosa). Satakuntaliitto. [https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2021/09/Vaihemaakuntakaava2\\_20\\_9\\_2019\\_lehtiB\\_nimiosivu\\_pienennos.pdf](https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2021/09/Vaihemaakuntakaava2_20_9_2019_lehtiB_nimiosivu_pienennos.pdf) (haettu 14.2.2025).
- Satakuntaliitto 2021. *Satakunta-strategia*. Satakuntaliitto. <https://satakunta.fi/aluekehitys/strategiat-ja-ohjelmat/satakunta-strategia> (haettu 14.2.2024).
- Satakuntaliitto. 2019b. *Satakunnan vaihemaakuntakaava 2. Kaavamerkinnot ja -määräykset*. Satakuntaliitto. [https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2021/09/VMK2\\_kaavamerkinnot-ja-maaraykset.pdf](https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2021/09/VMK2_kaavamerkinnot-ja-maaraykset.pdf) (haettu 14.2.2025).

- Satakuntaliitto. 2024a. Satakunnan maakuntakaava 2050. Luonnos. Satakuntaliitto. [https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2024/10/Kaava-kartta\\_1\\_100\\_000\\_18102024.pdf](https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2024/10/Kaava-kartta_1_100_000_18102024.pdf) (haettu 14.2.2025).
- Satakuntaliitto. 2024b. ”Vireillä olevat maakuntakaavat.” <https://satakunta.fi/alueiden-kaytto/vireilla-olevat-maakuntakaavat> (haettu 14.2.2025).
- Sitowise Oy. 2025. Ulvilan kaupunki. Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2024. Sitowise Oyj. [https://www.ulvila.fi/palvelut-ja-asuminen/kaupunkisuunnittelu/yleiskaavat/www-ulvila-fi-palvelut-ja-asuminen-kaupunkisuunnittelu-yleiskaavat-vireilla-olevat-kaavahankkeet/\\_trashed/](https://www.ulvila.fi/palvelut-ja-asuminen/kaupunkisuunnittelu/yleiskaavat/www-ulvila-fi-palvelut-ja-asuminen-kaupunkisuunnittelu-yleiskaavat-vireilla-olevat-kaavahankkeet/_trashed/) (haettu 17.4.2025).
- Suunnittelukeskus Oy. 2005. Ulvilan kaupunki. Keskustaajaman yleiskaava. Ehdotus. Ulvilan kunta. <https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2019/08/Yleiskaava-merkkimaar.pdf> (haettu 14.2.2025).
- Ulvilan kaupunki. 2006. Nahkurin asemakaavan muutos, korttelin 527 osan muuttaminen puistoalueeksi. Ulvilan kaupunki.
- Ulvilan kaupunki. 2013a. Nahkurin asemakaavan muutos: Kortteli 516. Ulvilan kaupunki.
- Ulvilan kaupunki. 2013b. Nahkurin asemakaavan muutos koskee korttelin 517 tonttia 1. Ulvilan kaupunki.
- Ulvilan kaupunki. 2018. *Ulvilan rakennusjärjestys*. Ulvilan kaupunki. [https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2019/06/Rakennusj%C3%A4rjestys\\_Ulvila.pdf](https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2019/06/Rakennusj%C3%A4rjestys_Ulvila.pdf) (haettu 14.2.2024).
- Ulvilan kaupunki. 2024. *Ulvilan kaupunkistrategia 2030*. Ulvilan kaupunki. <https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2024/09/Ulvilan-kaupunkistrategia-2030-valtuusto-16.9.2024-%C2%A7-55.pdf> (haettu 14.2.2025).
- Ulvilan kaupunki. 2025. *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2025*. Ulvilan kaupunki. <https://www.ulvila.fi/palvelut-ja-asuminen/kaupunkisuunnittelu/kaavoituskatsaus/> (haettu 14.4.2025).
- Ulvilan kunta 1985b. Nahkurin rakennuskaavan muutos koskee: Korttelia 518. Ulvilan kunta.
- Ulvilan kunta. 1981. Nahkurin rakennuskaava. Korttelit 500—527 sekä virkistys-, rakennuskaavatie-, liikenne-, erityis- ja maa- ja metsätalousalueet. Ulvila: Ulvilan kunta.
- Ulvilan kunta. 1985a. Nahkurin rakennuskaavan muutos koskee: Korttelia 517. Ulvilan kunta.
- Ulvilan kunta. 1986. Nahkurin rakennuskaavan muutos koskee: Osaa korttelia 506 (rakennuspaikat 5—8). Ulvilan kunta.
- Ulvilan kunta. 1987. Nahkurin rakennuskaavan muutos koskee: Korttelia 527. Ulvilan kunta.
- Uusi-Seppä, Niina, Liina Luoma, Lari Jaakkola. 2023. *Satakunnan maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2023. Ulvila*. Ramboll Finland Oy. <https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2023/06/Ulvila.pdf> (haettu 10.2.2025).
- Vieraslajit.fi. 2025. <https://vieraslajit.fi/> (haettu 10.2.2025).

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Nahkurin entisen Friitalan Nahka Oy:n asuinalueen käsittävä asemakaavan muutos otettiin mukaan Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaukseen vuonna 2025. Alueen asemakaavoitus oli käynnistynyt jo edellisen vuoden puolivälissä suunnittelualueella sijaitsevan Oikaisuojan huollosta vastaavan Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiön kannanottojen seurauksena.

Ennen kaavahankkeen vireilletuloa käytiin neuvottelu Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiön kanssa sekä viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen taustatyön sekä neuvotteluissa esitettyjen näkemysten pohjalta laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos. Asemakaavahanke kuulutettiin vireille 29.1.2026, ja samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 29.1.—2.3.2026 välisen ajan, ja niistä saatiin tuona aikana yhteensä xx lausuntoa ja xx mielipidettä.

Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, joka asetettiin nähtäville xx.xx.xxxx—xx.xx.xxxx väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta saatiin tuona aikana yhteensä xx lausuntoa tai muistutusta. Lausuntoihin ja muistutuksiin annettiin asianmukaiset vastineet ja asemakaavaehdotukseen tehtiin tarvittavat muutokset. Muutosten vähäisyyden takia asemakaavaa ei kuitenkaan asetettu uudelleen nähtäville. Lopullinen asemakaava saatettiin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, ja valtuusto hyväksyi kaavan xx.xx.xxxx § xx.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan tavoitteena on varata suunnittelualueella sijaitsevan Oikaisuojan osan ympäriltä riittävästi yleistä, rakentamisesta vapaata aluetta, jotta ojaa voitaisiin jatkossa huoltaa ja ojan ruoppaamisessa syntyneitä maamassoja tilapäisesti läjittää rasittamatta ympäröiviä yksityisomistuksessa olevia korttelialueita ja vaarantamatta korttelialueilla sijaitsevia rakennuksia tai rakennelmia. Tavoitteena on myös turvata suunnittelualueen asuinkäytön kehittämisen mahdollisuudet tulevaisuudessa sekä mahdollistaa alueella sijaitsevien asuinrakennusten käyttö nykyistä joustavammin erilaisiin asumistarkoituksiin. Lisäksi kaavalla pyritään mahdollistamaan ojan varren virkistyskäyttö.

Asemakaavalla laajennetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisia puistoalueita noin 4 235 neliometriä voimassa olevan asemakaavan mukaisille kortteli- ja katualueille sekä osoitetaan jäljelle jäävät 11 kiinteistön osaa asuinrakennusten korttelialueella sijaitseviksi 13 tontiksi. Lisäksi kortteli- ja muiden alueiden käyttötarkoituksmerkintöjä ja korttelialueella sijaitsevien asuinrakennusten suojelumerkintöjä päivitetään ja tarkennetaan, ja asuintonteille osoitetaan uudet rakennusalat ja rakennusoikeudet erillisille talous- tai autosuojarakennuksille.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen kiinteistötoimitusten tarkempi suunnittelu voi todennäköisesti alkaa vuonna 2025 asemakaavan saatua lainvoiman. Uusien talousrakennusten rakentaminen on mahdollista tarvittavien kiinteistötoimitusten valmistuttua.



### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ulvilan kaupungissa Nahkurin (6.) kaupunginosassa noin 800 metriä linnuntietä keskustasta länteen Nahkurintien, Peltotien, Finnepäkintien ja Kisällintien luoteispuolisten pientalokortteleiden rajaamalla alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,7 hehtaaria. Alueen tarkempi rajaus on osoitettu kannessa olevassa kartassa. Rajausta saatetaan muuttaa tai tarkentaa kaavoitustyön edetessä.

Suunnittelualue käsittää kolmetoista Nahkurintien varressa sijaitsevaa ulkoasultaan identtistä kaksikerroksista asuinrakennusta tontteineen sekä näiden kaakkoispuolella sijaitsevan Oikaisuoja ympäriävän pitkän ja kapean viheralueen. Alueen asuinrakennuksista yksitoista on Friitalan Nahka Oy:n vuosina 1940—41 rakennuttamia työväen asuintaloja ja kaksi myöhemmin rakennettuja edellä mainittujen rakennusten kopioita. Lisäksi alueella on viisi pienehköä talousrakennusta. Asuinrakennukset sijaitsevat säännöllisessä rivissä Nahkurintien varrella tien kaakkoispuolella ja talousrakennukset niin ikään säännöllisessä rivissä asuinrakennusten piha-alueiden takaosissa. Aluetta halkoo keskeltä luode—kaakkosuuntainen, Nahkurintien ja suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsevan Kisällintien yhdistävä kevyen liikenteen väylä, joka ylittää Oikaisujan kevyellä puurakenteisella sillalla.

Suunnittelualueetta ympäröivät koillisessa Nahkurin pienteollisuusalue ja Sataedun Ulvilan toimipiste. Lounaassa ja luoteessa aluetta ympäröi Nahkurin pientaloalue. Alueen kaakkoispuolelle levittäytyy Nummelan pientaloalue.

Suunnittelualue on ollut 1900-luvun alkuun asti lähes yksinomaan maa- ja metsätalousaluetta. Friitalan nahkatehdas rakennutti ensimmäiset työväen asuinrakennuksensa suunnittelualueen koillispuolelle suurin piirtein nykyisen Sataedun toimipisteen alueelle 1910—30-luvuilla. Vuosina 1940—41 nahkatehdas rakennutti vanhojen työväen asuintalojen lounaispuolelle neljätoista uutta toistensa kanssa täysin identtistä kaksikerroksista kahdenperheentaloa. Puurakenteiset ja vaaleaksi rapatut funktionalistisvaikutteiset rakennukset suunnitteli arkkitehti Jalo Viljanen<sup>1</sup>. Rakennuksista kaksitoista sijoittui nykyisen Nahkurintien varteen tien kaakkoispuolelle ja kaksi nykyisen Finnepäkintien varteen tien länsipuolelle. Asuintaloja ympäröivät alun perin suuret puutarhamaiset pihat, joille yhtiö istutti valmiiksi omenapuita, marjapensaita ja muita monivuotisia hyötykasveja. Pihojen takaosissa sijaitsivat niin ikään toistensa kanssa identtiset pienet yhteiskäytössä olleet talousrakennukset, joita oli yhteensä kuusitoista kappaletta. Kokonaisuuteen kuului alun perin myös nahkurintien pohjoispuolella sijainnut keskustalo, jossa sijaitsi muun muassa asuintalojen lämpökeskus, saunat, voimistelusalit, varastot, väestönsuojat ja talonmiehen asunto. Vuonna 1945 tehdas pystytti lämpökeskuksen luoteispuolelle vielä kahdeksan Puutalo Osakeyhtiön Metsäkoto-mallista esivalmistettua elementtipientaloa.<sup>2</sup> (kuvat 1 ja 2.)

<sup>1</sup> Jalo Viljanen suunnitteli myös nahkatehtaan asuinrakennusten kanssa samoihin aikoihin rakennetun, tehtaan teknisen johtajan Arvi Hellemaan asuintalon Villa Hellerannan, joka sijaitsee Kokemäenjoen rannalla nykyisessä Suurpään kaupunginosassa (Halonon, Mechkarova ja Hokkanen 2024b, 19; Satakunnan Pakki 2025).

<sup>2</sup> Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024b, 42—43; Raevuori 1942, 178—179; Raevuori 1952, 40; Satakunnan Pakki 2025.



Kuva 1. Friitalan Nahka Oy:n asuinalue vuoden 1946 ilmakuvassa (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty valkoisella pisteiviivalla. Kuvaan merkitty korostevärillä vanhemmat työväen asuintalot (punainen), asuinalueen keskustalon rakennukset (vihreä) ja vuonna 1945 pystytetyt Metsäkoto-talot (keltainen). Aivan suunnittelualueen koillisnurkassa sijainneen vanhan työväen asuintalon paikalle rakennettiin vuonna 1984 uusi, vuosina 1940—41 rakennettujen asuintalojen kanssa ulkoisesti identtinen asuinrakennus. Kuvaan merkitty lisäksi oranssilla korostevärillä vuonna 1990 tulipalossa tuhoutunut ja vielä samana vuonna kevytsoraharkkorakenteisena uudelleenrakennettu, niin ikään vuosina 1940—41 rakennettujen asuintalojen kanssa ulkoisesti identtinen asuinrakennus. Suunnittelualueen ulkopuolella nykyisen Finnepäkintien varrella sijainneet kaksi asuinrakennusta (sininen) korvattiin vuonna 1988 uusilla kaksikerroksisilla pienkerrostaloilla. (Kuva: MML 2025.)

Friitalan Nahkatehtaan vanhimmat asuinrakennukset purettiin vaiheittain 1960—70-lukujen kuluessa. 1980-luvun alussa nahkatehtaan asuinalue siirtyi kokonaisuudessaan Ulvilan kunnan omistukseen, ja siihen kuuluvat rakennukset korjattiin neliasuntoisiksi kunnan vuokrataloiksi. Kukin asunto käsitti, ja käsittää edelleen, kaksi huonetta, keittokomeron ja kylpyhuoneen. Vuosina 1983—84 suunnittelualueen koillisreunasta puretun vanhan puurakenteisen asuinrakennuksen tilalle rakennettiin uusi, muiden asuinrakennusten kanssa identtinen, mutta rungoltaan kevytsoraharkkorakenteinen asuinrakennus. Alueen vanhat talousrakennukset purettiin vuonna 1985, ja niiden tilalle rakennettiin nykyiset viisi talousrakennusta. Vuonna 1986 Nahkurintien varren kolme läntisintä asuinrakennusta myytiin maapohjineen perustettavan yhtiön Asunto Oy Ulvilan Nahkurintie 22—26:n lukuun. On epäselvää, mitä muutoksia rakennuksiin ehdittiin tehdä kunnan omistuksen aikana, mutta lupapiirustusten ja rakennusrekisteritietojen mukaan rakennukset korjattiin kuitenkin viimeistään niiden siirryttyä asunto-osakeyhtiölle. Nykyisin keskimääräinen rakennuksista on kaksiasuntoinen, ja sen kummassakin asunnossa on tai on ainakin joskus ollut oma saunansa. Muut kaksi asuinrakennusta ovat neliasuntoisia, ja niiden sisältämissä asunnoissa on alueen muita vastaavia asuntoja laajemmat kylpyhuoneet ja kylpyhuoneiden yhteydessä pienet asuntokohtaiset saunat.

Vuonna 1988 nykyisen Finnepäkintien varrella sijainneet kaksi asuinrakennusta purettiin ja korvattiin uusilla kaksikerroksisilla ja neliasuntoisilla pienkerrostaloilla. Vuonna 1990 osoitteessa Nahkurintie 16 sijainnut asuinrakennus tuhoutui tulipalossa ja rakennettiin





Kuva 2. Friitalan Nahka Oy:n asuinalue 1950-luvun alussa. Alkuperäiset talousrakennukset olivat pieniä satulakattoisia varistorakennuksia, jotka oli katettu tiilikatteella ja verhottu nurkkalaudattomalla peiterimaverhouksella. Alueen pihakasvillisuus on ollut jo tuolloin varsin rehevää. (Kuva: Kopioitu lähteestä Raevuori 1952, kuvaaja tuntematon.)

uudelleen ulkoisesti alkuperäistä vastaavana, mutta kevytsoraharkkorakenteisena ja neliasuntoisena. Keskustalon rakennukset purettiin lämpökeskusta lukuun ottamatta ilmeisesti 1980-luvulla ja lämpökeskus viimein vuonna 2020.

Vuonna 1995 koko Ulvilan kunnan vuokra-asuntokanta siirtyi asuntokantaa hallinnoimaan perustetulle Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakodeille. Vuonna 2015 Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakodit myi kaikki suunnittelualueella omistamansa kiinteistöt tarjouskilpailun perusteella kilpailun voiton myötä perustetun Finnish Sporting Company Oy:n lukuun. Rakennukset kuitenkin pysyivät ja ovat edelleen pysyneet vuokra-asuntokäytössä. Kiinteistökaupan yhteydessä kullekin asuinrakennukselle lohkottiin oma tontti.

Suunnittelualueutta luoteessa sivuava Nahkurin pientaloalue on rakentunut Friitalan kylään aikoinaan kuuluneiden talojen metsä- ja viljelymaille 1980—90-luvuilla lukuun ottamatta edellä mainittuja kahdeksaa Metsäkoto-taloa, jotka valmistuivat alueelle jo vuonna 1945. Nahkurintien luoteispuolella tien koillispuolella sijaitseva Nahkurinkaaren pienkerrostalo- ja rivitaloalue on rakentunut viidessä vaiheessa vuosien 1989—96 välillä. Nahkurin pienteollisuus- ja ammattikoulurakennukset ovat niinikään pääosin peräisin 1980—90-luvuilta. Suunnittelualueen kaakkoispuolisen Nummelan pientaloalueen vanhimmat osat rakentuivat jälleenrakennuskaudella, ja alue täydentyi nykyiseen laajuuteensa pääosin 1970—80-luvuilla<sup>3</sup>.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemaltaan ja maastonmuodoiltaan suunnittelualue on hyvin tasaista ja pohjakartan mukaan pääsääntöisesti korkeustasossa +7.9...+8.3. Geologian tutkimuskeskuksen 1:20 000/1:50 000 maaperäaineiston mukaan maaperä alueella on hienoa hietaa lukuun

<sup>3</sup> Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024a, 49.



Kuva 3. Ote Maanmittauslaitoksen ortoilmakuvasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty valkoisella pisteiviivalla. (Kuva: MML 2025.)

ottamatta aivan suunnittelualueen itäreunaa, jossa maaperä on karkeaa hietaa.<sup>4</sup> Alueella ei ole tehty pohjatutkimuksia.

Luonnonoloiltaan suunnittelualue vastaa pääpiirteiltään muita lähialueiden asuinalueita (kuva 3). Asuinrakennusten pihapiirit ovat pääosin nurmipintaisia ja vähäpuisia lukuun ottamatta asuinrakennusten ja Nahkurintien välistä kapeaa viherkaistaletta, jolla kasvaa iäkäs ja verraten runsas monilajinen puusto ja pensaisto. Pihapiirien puulajeina ovat koivu, leppä, vaahtera, omena, kuusi, mänty ja tuija, ja pensaslajeina orapihlaja ja tuhkapensas sekä erilaiset ruusut ja angervot. Oikaisuojan varrella kasvaa runsaasti tavanomaista monilajista ojanvarsikasvillisuutta. Haitallisiksi vieraslajiksi määritellyistä kasvilajeista<sup>5</sup> alueella esiintyy runsaasti ainakin jättipalsamia ja viitapihlaja-angervoa. Oikaisuojan varren kasvillisuuden tilanne saattaa kuitenkin vaihdella tarkasteluvuodesta riippuen huomattavastikin, sillä ojanvarren kasvillisuus joudutaan niittämään ja ojaa reunustava puusto poistamaan 3—5 vuoden väliajoin.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita tai muita luonnonoloiltaan erityisen arvokkaiksi määriteltyjä alueita. Kaavassa erityisesti huomioon otettavia luontoarvoja ei ole tullut ilmi muissakaan yhteyksissä.

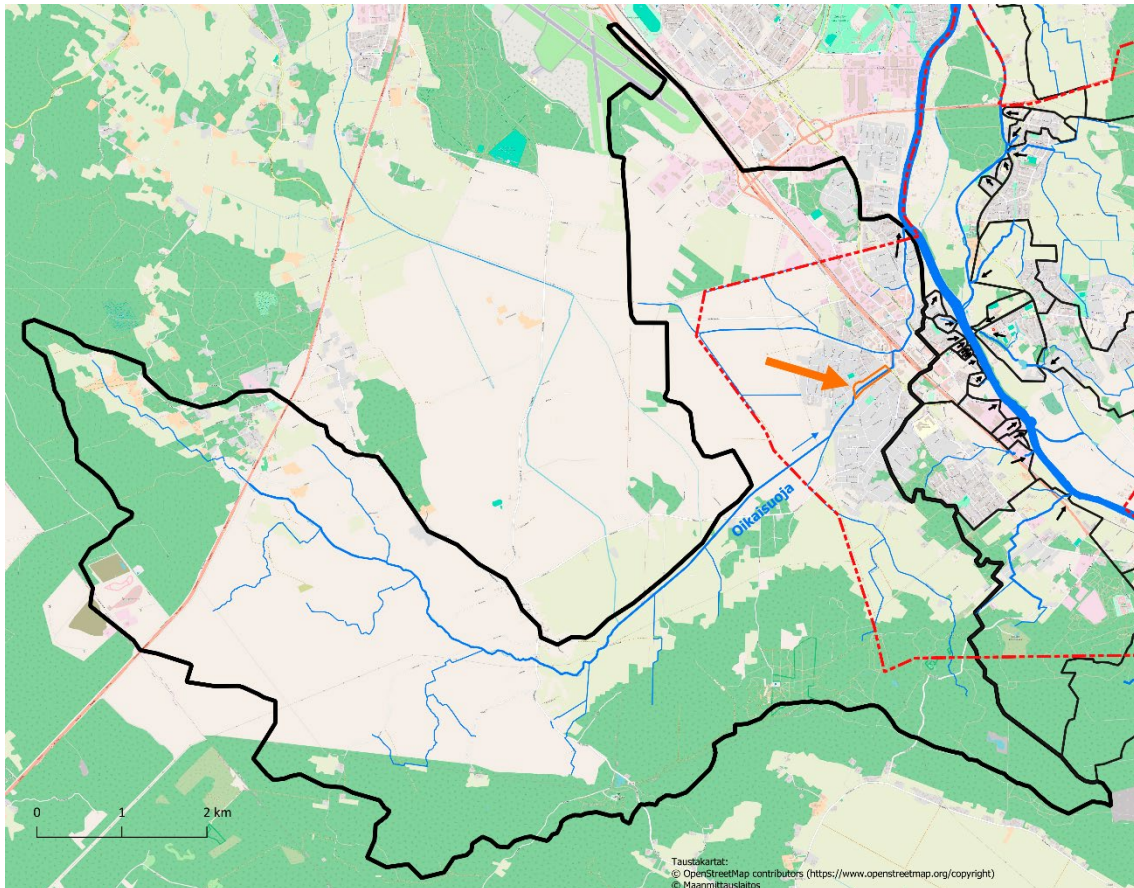
Suunnittelualueen ainoa vesistö on alueen läpi virtaava Oikaisuoja, joka on merkittävä osa läntisen Ulvilan hulevesiverkostoa. Ojan valuma-alue on laajuudeltaan yhteensä noin 46 neliökilometriä, ja se ulottuu Ulvilan, Porin ja Nakkilan kuntien alueelle<sup>6</sup>. Valuma-alueeseen kuuluvat muun muassa Porin lentoaseman kiitotiealueet, suurin osa läntisen Ulvilan taajama-alueista sekä Lattomerta ympäröivät laajat pelto- ja metsäalueet (kuva 4). Ojan kunnossapidosta vastaa Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiö, joka osakas

<sup>4</sup> GTK 2016.

<sup>5</sup> Vieraslajit.fi 2025.

<sup>6</sup> Assmuth ja Teuho-Ojanen 2024, 6.





Kuva 4. Kartta Länsi-Ulvilan valuma-aluejaosta (ei mittakaavassa). Oikaisuojan valuma-alue merkitty vahvalla yhtenäisellä mustalla viivalla. Suunnittelualue merkitty yhtenäisellä oranssilla viivalla ja nuolella. (Kuva: Assmuth ja Teuvo-Ojanen 2024.)

Ulvilan kaupunki on. Ojanvarren kasvillisuuden poistamisen lisäksi ojan kunnossapitoon kuuluu ojauoman ruoppaaminen ja ojan reunojen sortumien poistaminen noin viiden-toista vuoden väliajoin. Ojan ruoppaamisessa syntyneet maamassat joudutaan läjittämään ojan kunnossapitotöiden ajaksi ruoppauspaikan läheisyyteen, koska vesipitoisten maa-ainesten käsittely ja poiskuljettaminen sellaisenaan on vaikeaa. Ojan huollossa käytetään pääasiassa 20 metrin varrella varustettua pitkäpuomikaivinkonetta, ja ruoppausmassat kuljetetaan pois avolavalla varustetulla kuorma-autolla.<sup>7</sup>

Suunnittelualuetta ympäröivät pientaloalueet ovat luonnonoloiltaan ja kasvillisuudeltaan pääosin rakentamisajankohdilleen tyypillisiä tavanomaisia pientaloalueita. Nahkurin länsiosien tonteilla ja puistoissa on runsaasti täysikasvuista havupuustoa. Puistot ovat sekä Nahkurissa että Nummelassa pääosin puustoisia havupuuvaltaisia lähivirkistysalueita.

Suunnittelualueeseen ei kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Alueen itäpuolisten suurempien liikenneväylien (Helsingintie, Yhdystie ja Peltotie) liikenne saattaa aiheuttaa meluhaittoja erityisesti suunnittelualueen itäosissa. Lieviä meluhaittoja saattavat aiheuttaa myös Nahkurin pienteollisuusalueen teollisuustoiminnot sekä Sataedun toimipisteellä harjoitettava opetustoiminta.

<sup>7</sup> Ilkka Strömberg, suullinen tiedonanto 27.6.2024.



Kuva 5. Nahkurintieltä asuinrakennusten välistä avautuu suorja näkymiä suunnittelualuetta kaakossa reunustavalle Nummellan pientaloalueelle. (Kuva: Juha Virola 2024.)

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Merkittävimmät suunnittelualan taajamakuva määrittelevät elementit ovat aluetta luoteessa rajaava Nahkurintie sekä sen kaakkoispuolella suorassa säännöllisessä rivissä sijaitsevat, ulkoisesti toistensa kanssa identtiset asuinrakennukset. Asuinrakennuksia Nahkurintiestä erottaa noin yhdeksän metrin levyinen puin ja pensain istutettu viherkaisualue. Asuinrakennuksia palvelevat viisi talousrakennusta sijaitsevat asuinrakennusten takana Oikaisuojan varressa alueen koillisreunasta lukien joka toisella asuinrakennusten piha-alueiden välisellä rajalla.

Nahkurintien ja asuinrakennusten ohella taajamakuva määrittelee voimakkaasti Oikaisuoja sekä sitä ympäröivä viheralue. Erityisesti lehdettöminä vuodenaikoina ja silloin kun ojanvarren kasvillisuus on vastikään poistettu, avautuu asuinrakennusten välistä Nahkurintieltä esteettömiä näkymiä suunnittelualan kaakkoispuolisille pientaloalueille (kuva 5). Vastaavasti suunnittelualuetta kaakossa reunustavilta pientalotonteilta avautuu suorja näkymiä suunnittelualueelle. Oikaisuojan suuntaisia näkymiä avautuu Peltotieltä, Finnepäkintieltä ja suunnittelualan keskellä sijaitsevalta Oikaisuojan ylittävältä sillalta (kuvat 6 ja 7), joskin näkymät Finnepäkintieltä ovat rajattuja ojan tekemän mutkan ja näkymiä ajoittain peittävän pihakasvillisuuden takia. Ojan suuntaisesti koilliseen katsottaessa näkymä kohdistuu liki suoraan Friitalan Nahkatehtaan vuonna 1939 valmistuneeseen vanhempaan laitosrakennukseen.

Alueen rakennukset ovat kahta asuinrakennusta ja talousrakennuksia lukuun ottamatta alkuperäisiä. Kaikki rakennukset ovat alkuperäiskäyttöä vastaavassa käytössä ja vaikuttavat ulkoisesti tarkasteltuina hyväkuntoisilta. Talousrakennukset ovat ulkopinnoiltaan hieman kauhtuneita.

Vireillä olevaa Satakunnan maakuntakaavan päivitystä varten laaditussa *Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnissa 2023* koko suunnittelualue on määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi (*Friitalan Nahka Oy:n*





Kuvat 6 ja 7. Suunnittelualueelle avautuu Oikaisuojan suuntaisesti näkymiä mm. aluetta koillisessa rajaa-  
valta Peltotieltä (ylh.) sekä Oikaisuojan alueen keskivaiheilla ylittävältä sillalta. Oikaisuojan suuntaisesti koil-  
liseen katsottaessa näkymä kohdistuu suoraan Friitalan nahkatehtaan vuonna 1939 valmistuneeseen van-  
hempaan laitosrakennukseen (alh.). (Kuva 6: Mikko Toivanen 2025; Kuva 7: Juha Virola 2024.)

*asuinalue*). Inventointiraportissa alueen todetaan olevan ”[t]eollisuusyrityksen rakennut-  
tama yhtenäinen asuntoalue 1940-luvulta” ja sen arkkitehtuurissa mainitaan olevan  
”funktionalistisia piirteitä”. Kohteen arvojen on määritelty liittyvän asutus-, teollisuus-,  
kaava- ja sosiaalihistoriaan (historialliset arvot), alueen tyyppillisyyteen, edustavuuteen ja



historialliseen todistusvoimaisuuteen (rakennushistorialliset arvot) sekä alueen kaupunkikuvalliseen merkittävyyteen (maisemalliset arvot).<sup>8</sup> Alue on huomioitu myös vireillä olevan Ulvilan keskustaajaman päivityksen yhteydessä tehdyssä rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventoinnissa<sup>9</sup>.

Suunnittelualueen eteläpuolisen Nummelan pientaloalueen rakennuskanta koostuu Veljestien, Saarisentien, Nummelantien, Pellimaantien ja Köntinnokantien varsilla sijaitsevista jälleenrakennuskauden tyyppi-pientaloista eli niin sanotuista rintamamiestaloista<sup>10</sup> sekä näitä ympäröiville alueille 1970—80-luvuilla rakennetuista erikokoisista erillispien- ja rivitaloista. Alueella on myös joitakin pienkerrostaloja sekä ainakin yksi teollisuushalli. Nummelan alueen jälleenrakennuskautiset osat on inventoitu vireillä olevaa keskustaajaman yleiskaavaa varten tehdyssä rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa, mutta alueelle ei kuitenkaan ole inventoinnin perusteella määritelty arvotusta tai arvoluokkaa. Alueen on kuitenkin tunnistettu sisältävän asutushistoriaan ja jälleenrakennuskauden asutukseen liittyviä historiallisia arvoja. Inventointiraportissa alueen kuvaillaan säilyneen ”kohtalaisen hyvin jälleenrakennuskauden pientaloalueena”, joskin pääosaan sen rakennuksista mainitaan tehdyn ”merkittäviä muutoksia ja tyylille sopimattomia korjauksia”. Arvotuksen kuvauksessa rakennuskantaan ja pihapiireihin kohdistuneiden muutosten mainitaan heikentäneen merkittävästi alueen rakennushistoriallista todistusvoimaa. Alueen muutosherkiksi piirteiksi mainitaan ”[a]lkuperäisen pientaloalueen mitta-kaava ja katuverkosto sekä edelleen luonnonkunnossa oleva metsäkasvillisuus”.<sup>11</sup>

Suunnittelualuetta lounaassa ja luoteessa reunustavan Nahkurin pientaloalueen rakennuskanta koostuu pääosin 1980—90-luvuilla rakennetuista yksikerroksista punatiiliverhotuista erillispien- ja rivitaloista. Nahkurin pientaloalueelle Metsäkotitien varrelle sijoittuvat myös jo edellä mainitut kahdeksan Metsäkoto-taloa, jotka ovat kaikki säilyneet, joskin pääosiltaan huomattavasti korjattuina, muunneltuina ja laajennettuina. Nahkurintien luoteispuolella tien itäpäässä on lisäksi pieni pienkerros- ja rivitaloalue, joka koostuu pääasiassa kaksikerroksisista avoportain varustetuista keltatiiliverhotuista pienkerrostaloista. Nahkurin pienteollisuusalueen ja Sataedun toimipisteen rakennuskanta koostuu pääosin 1980—90-luvuilla rakennetuista punatiiliverhoiluista teollisuus- ja toimitilarakennuksista.

Suunnittelualueella ei ole palveluita. Alueen välittömässä läheisyydessä on kuitenkin Sataedun Ulvilan toimipiste sekä Nahkurin pienteollisuusalue. Lisäksi suunnittelualuetta ympäröivillä pientaloalueilla on useita päiväkotia, perhepäivähoitopaikkoja, leikkipuita ja joitakin pieniä yksityisyrittäjiä. Friitalan koulukeskus, Sahamäen liikekeskus ja Ulvilan Automaatio Areena sekä Friitalan liikekeskusta sijaitsevat kaikki noin yhden kilometrin eli kahden minuutin ajomatkan tai kymmenen minuutin kävelymatkan päässä suunnittelualueesta.

Rakennusrekisteritietojen mukaan suunnittelualueella on 50 asuntoa. Alueella asuu yhteensä 51 henkilöä. Alueen asutokuntien keskipaino on 1,02 henkilöä. Asukkaiden tilastollinen keski-ikä on 49 vuotta.

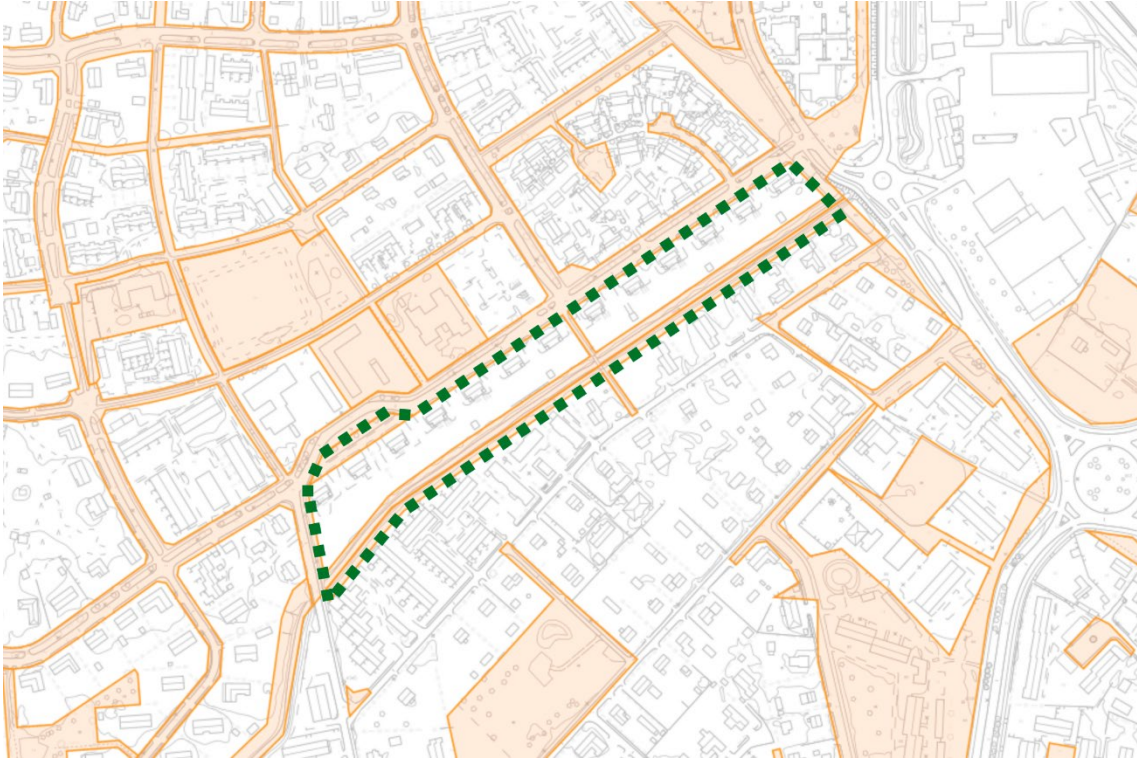
Suunnittelualueella ei ole teitä. Suunnittelualueen keskellä asuinkortteleiden ja Oikaisuojaan ympäröivän viheralueen läpi kulkee kuitenkin pohjois—eteläsuuntainen, Nahkurintien ja Kisällintien yhdistävä sorapintainen kevyen liikenteen väylä, joka ylittää Oikaisuojaan kevytrakenteisella puusillalla.

<sup>8</sup> Uusi-Seppä, Luoma ja Jaakkola 2023.

<sup>9</sup> Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024b.

<sup>10</sup> ”Rintamamiestalon” määritelmästä tarkemmin ks. esim. Heininen-Blomstedt 2013, 13; Niikko 2008.

<sup>11</sup> Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024a, 49.



Kuva 8. Kartta suunnittelualueen maanomistusoloista (ei mittakaavassa). Ulvilan kaupungin omistamat maa-alueet merkitty oranssilla täytöllä. Suunnittelualue merkitty vihreällä pisteiviivalla.

Suunnittelualueella on kattavat yhdyskuntatekniset verkostot. Nahkurintien alla kulkee vesi-, viemäri-, hulevesi- ja kaukolämpöjohdot. Alueen asuinrakennuksista kaikki on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon ja kaikki kolmea läntisintä lukuun ottamatta kaukolämpöverkkoon.

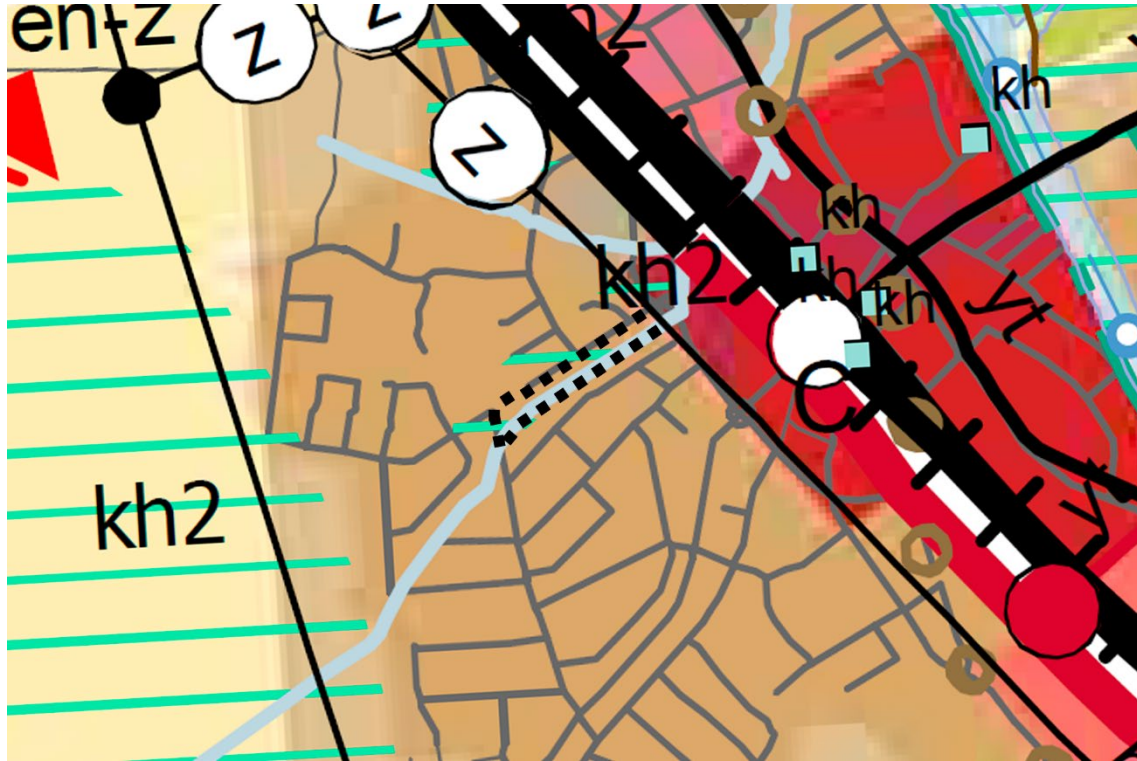
### 3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai seuraavien kiinteistöjen osia (numerojärjestyksessä kiinteistötunnuksen mukaan):

886-401-42-120 Tontti 518/1	886-401-42-151 Nahkurintie 12
886-401-42-121 Kortteli 518	886-401-42-152 Nahkurintie 14
886-401-42-145 Viheraluepalsta *	886-401-42-153 Nahkurintie 16
886-401-42-146 Nahkurin kadut *	886-401-42-154 Nahkurintie 18
886-401-42-147 Nahkurintie 4	886-401-42-95 Kortteli 519
886-401-42-148 Nahkurintie 6	886-401-5-268 Kuntaperttilä *
886-401-42-149 Nahkurintie 8	886-401-5-332 Numminen I *
886-401-42-150 Nahkurintie 10	

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa lukuun ottamatta asteriskilla (\*) merkittyjä kiinteistöjä, jotka ovat Ulvilan kaupungin omistuksessa (kuva 8). Suunnittelualueella ei ole yhteisalueita.

Alueen nykyinen kiinteistöjaotus muodostettiin kiinteistöjen siirtyessä Finnish Sporting Company Oy:lle. Kauppojen yhteydessä Ulvilan vuokrakodeilta Finnish Sporting Company Oy:lle siirtyneille asuinrakennuksille muodostettiin kullekin oma erillinen tonttinsa. Tontit muodostettiin siten, etteivät asuinrakennusten väliset tonttien rajat kulje aivan



Kuva 9. Ote Satakunnan maakuntakaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty mustalla pistevivalla. (Kuva: Satakuntaliitto 2014a.)

asuinrakennusten puoliväleissä. Oletettavasti tällä on haluttu välttää pihojen rajoilla sijaitsevien talousrakennusten päätyminen useamman kiinteistön alueelle.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Voimassa olevissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (hyväksytty 14.12.2017) painotetaan yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmien kestävyyttä ja vähähiilisyyttä, luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä, elinkeinojen uudistamisen mahdollisuuksien luomista sekä kaupungistumisen, alueellisen eriarvoistumisen ja monipaikkaisuuden tuomia haasteita alueidenkäytön suunnittelulle<sup>12</sup>. Tavoitteiden viidestä osakokonaisuudesta<sup>13</sup> tätä kaavahanketta koskevat erityisesti kokonaisuudet 1) toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö ja 4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

### 3.2.2 Maakuntakaavat

Väylä- ja kehittämisperiaatemerkitöjensä osalta voimassa olevassa Satakunnan maakuntakaavassa (lainvoimainen 13.3.2013) (kuva 9) alue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle 1 (kk1) ja matkailun kehittämisvyöhykkeelle 2 (mv2). Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen 1 (kk1) selite on:

<sup>12</sup> VNP 14.12.2017, 1–2.

<sup>13</sup> VNP 14.12.2017, 5–7.





Kuva 10. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2 (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty mustalla pisteiviivalla. (Kuva: Satakuntaliitto 2019a.)

*Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäytöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita.*

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen 1 (kk1) suunnittelumääräys on:

*Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.*

Matkailun kehittämisvyöhykkeen 2 (mv2) selite on:

*Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.*

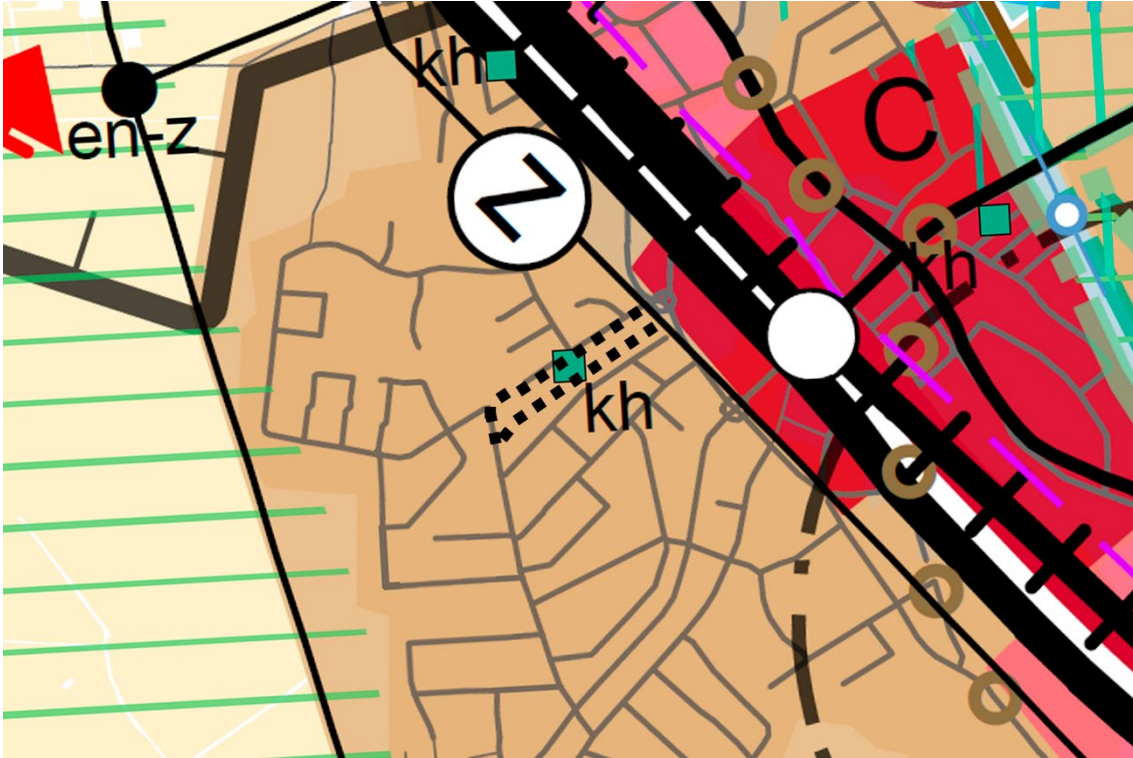
Kaikille matkailun kehittämisvyöhykkeille yhteinen suunnittelumääräys on:

*Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.*

*Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.<sup>14</sup>*

Aluevaraus-, kohde- ja kulttuuriympäristömerkintöjen osalta Satakunnan maakuntakaavan korvanneessa ja kaavaa muilta osin täydentäneessä Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (lainvoimainen 1.7.2019) (kuva 10) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jonka selite on:

<sup>14</sup> Satakuntaliitto 2014b, 8–9.



Kuva 11. Ote Satakunnan maakuntakaavan 2050 luonnoksesta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty mustalla pisteiviivalla. (Kuva: Satakuntaliitto 2024a.)

*Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen [sic] ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys ja puistoalueita sekä erityisalueita.*

Taajamatoimintojen alueen (A) suunnittelumääräys on:

*Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.*

*Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.*

*Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilla alueilla, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.*

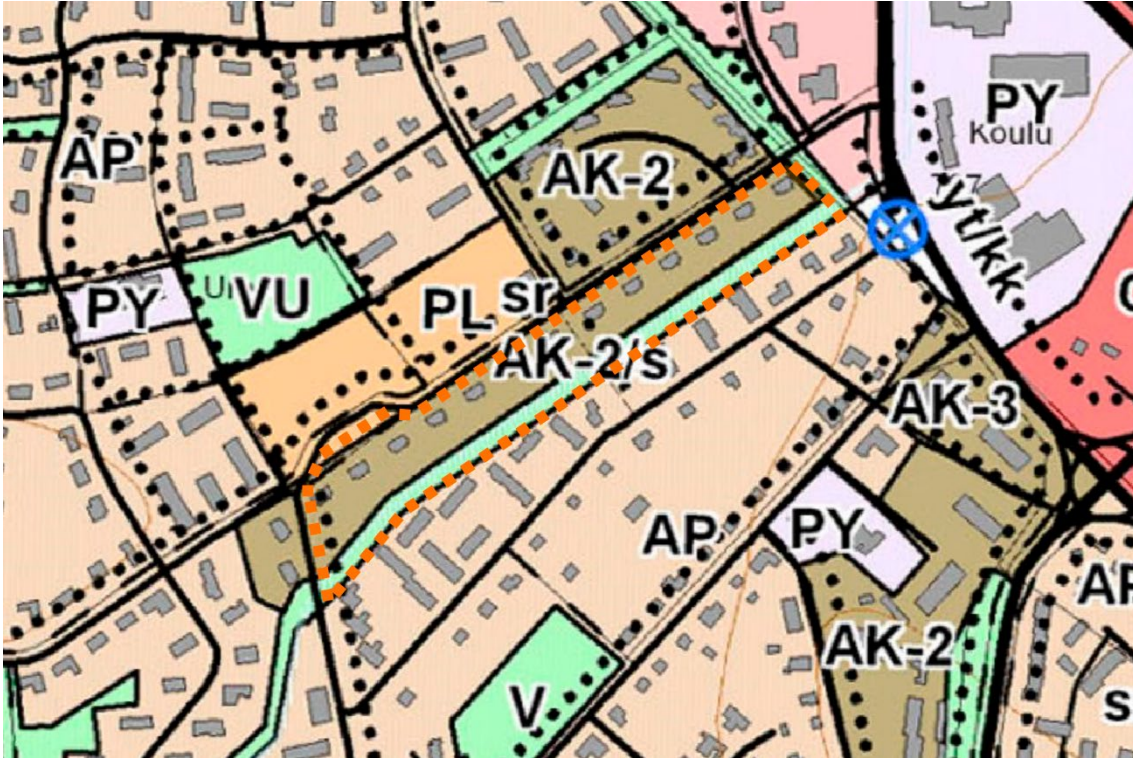
*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.*

*Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.*

*Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.<sup>15</sup>*

<sup>15</sup> Satakuntaliitto 2019b, 4.





Kuva 12. Ote Ulvilan keskustaajaman yleiskaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty oranssilla pisteiviivalla. (Kuva: Suunnittelukeskus Oy 2005.)

Lisäksi suunnittelualue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (Friitalan Nahka Oy:n asuinalue). Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen suunnittelumääräys on:

*Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne 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.*

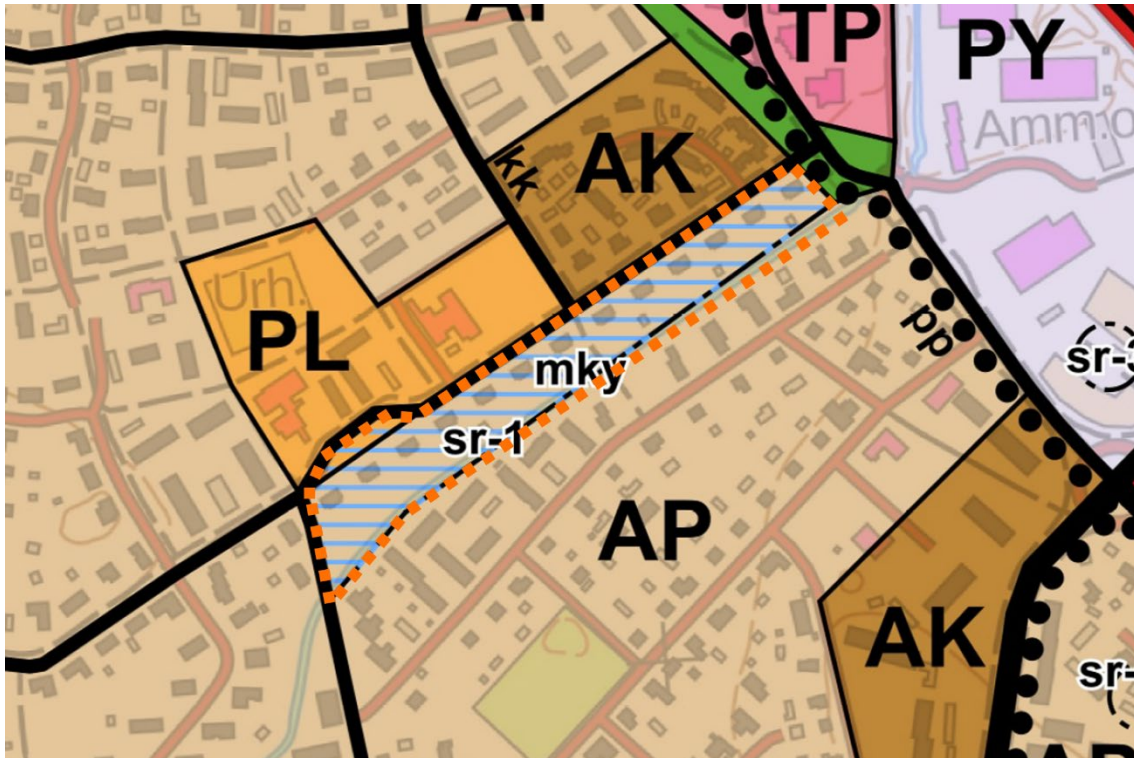
*Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.<sup>16</sup>*

Suunnittelualue rajautuu kaakkois-, lounais- ja luoteisreunoiltaan vaihemaakuntakaavan 2 mukaisiin taajamatoimintojen alueisiin ja koillisreunaltaan keskustatoimintojen alueeseen (C). Maakuntakaavaan on lisäksi merkitty alueen koillisreunaa sivuava Kartano—Friitala-voimalinja.

Satakuntaliiton maakuntahallitus käynnisti 20.12.2021 uuden kokonaismaakuntakaavan laatimisen<sup>17</sup>. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 14.10.—5.12.2024 välisenä aikana. Nähtävillä olleen kaavaluonnoksen (kuva 11) perusteella maakuntakaavan päivitys ei kuitenkaan tule juurikaan muuttamaan suunnittelualueen tai sen välittömän lähiympäristön maakuntakaavallista tilannetta. Ainoa muutos on toistaiseksi se, että suunnittelualueen koskevan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön merkintä tapa muuttuu aluumerkinnästä (vaaleanvihreä vaakaviivarasteri) pistemerkinnäksi (kh).

<sup>16</sup> Satakuntaliitto 2019b, 2.

<sup>17</sup> Satakuntaliitto 2024b.



Kuva 13. Ote Ulvilan keskustaajaman yleiskaavasta 2045 (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty oranssilla pisteiviivalla. (Kuva: Sitowise Oy 2025.)

### 3.2.3 Yleiskaavat

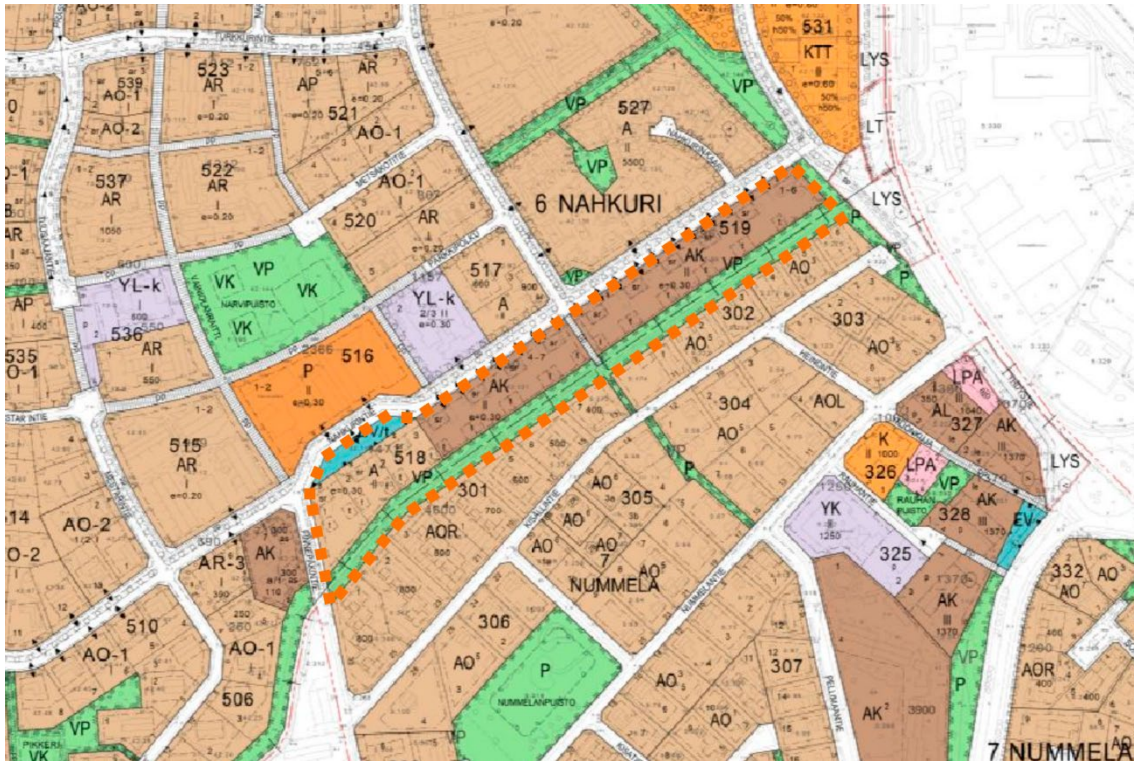
Vanhassa Ulvilan kaupungin keskustaajaman yleiskaavassa (lainvoimainen 21.6.2007) (kuva 12) kaikki suunnittelualueella sijaitsevat korttelialueet on osoitettu enintään kaksikerroksisten asuinkerrostalojen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AK-2/s). Kaavamääräysten mukaan alueelle saa sijoittaa enintään kaksikerroksisia pienkerrostaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Oikaisuoja ympäröivä viheralue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Suunnittelualue rajoittuu koillispuolelta virkistys- ja työpaikka-alueisiin (TP) ja kaakkoispuolelta pientalovaltaisiin asuinalueisiin (AP). Lounaispuolelta alue rajautuu enintään kaksikerroksisten asuinkerrostalojen alueisiin, joilla ympäristö säilytetään ja asuinpienalojen alueisiin. Suunnittelualueen luoteispuoliset alueet ovat maakuntakaavassa lähipalvelujen aluetta (PL) ja enintään kaksikerroksisten kerrostalojen asuinkerrostalojen aluetta (AK-2).<sup>18</sup>

Keskustaajaman yleiskaavan päivitys tuli vireille 17.3.2022, ja yleiskaava hyväksyttiin valtuustossa 8.12.2025 § 101. Kaavassa (kuva 13) suunnittelualue on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Lisäksi alue on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (mky) ja rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja/tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi tai kohteeksi (sr-1).<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Suunnittelukeskus Oy 2005.

<sup>19</sup> Sitowise Oy 2025.





Kuva 14. Ote ajantasa-asetmakaavasta. Suunnittelualue merkitty oranssilla pisteiviivalla.

### 3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa: vuonna 1972 hyväksytty Nummelan rakennuskaava, vuonna 1981 hyväksytty Nahkurin rakennuskaava ja vuonna 1986 hyväksytty Nahkurin rakennuskaavan muutos (kuva 14). Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueen korttelialueet on merkitty asuinkerrostalojen alueiksi (AK) tai kaksikerroksisten asuinrakennusten korttelialueiksi (A<sup>2</sup>). Kaikilla korttelialueilla suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määritelty kaksi ja tehokkuusluvuksi 0,30. Kortteleille on osoitettu väljät, korttelialueiden reunoja mukailevat rakennusalat. Friitalan Nahka Oy:n asuinrakennukset on osoitettu kaavassa suojeltaviksi rakennuksiksi (sr) lukuun ottamatta aivan suunnittelualueen koillisreunassa osoitteessa Nahkurintie 2 sijaitsevaa asuinrakennusta. Suojelumerkinnän selitteen mukaan rakennusten korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella on kuitenkin mahdollista. Asuinrakennusten ja Nahkurintien välinen korttelialueiden osa on osoitettu suojeltavaksi alueeksi (s), jolla oleva puusto on säilytettävä. Korttelialueiden kaakkoisreunaan on lisäksi osoitettu ohjeellisia rakennusaloja talousrakennuksille. Oikaisuoja ympäröivä alue on osoitettu puistoksi (VP) ja suunnittelualueen länsipuolella Nahkurintien ja Korttelin 518 välissä oleva pieni viheralue suojaviheralueeksi, jonka kautta siihen rajoittuville rakennuspaikoilla ajo on sallittu (EV/t).<sup>20</sup>

Suunnittelualueen kaakkoispuoliset korttelialueet on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialueiksi (AO<sup>3</sup> ja AO<sup>5</sup>) tai rivitalojen tai vaihtoehtoisesti pientalojen korttelialueeksi (AOR<sup>1</sup>). Suunnittelualueen länsipuoliset alueet ovat voimassa olevien asemakaavojen mukaisia asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) tai rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR). Suunnittelualueen luoteispuolella Nahkurintietä vastapäätä on palvelurakennusten

<sup>20</sup> Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumpp. 1972; Ulvilan kunta 1981; 1985b.

korttelialueita (P), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueita (YL) ja enintään kaksi-kerroksisten asuinrakennusten korttelialueita (A<sup>1</sup>). Lisäksi Nahkurintien luoteispuolella Nahkurintien ja Vainiolantien nurkassa on pieni puistoalue (VP). Suunnittelualuetta koillisessa rajaavat puistoalueet (P, VP), jotka yhdistyvät Oikaisuoja ympäristöön.<sup>21</sup>

### 3.2.5 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Muita aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä tai selvityksiä ovat muun muassa *Satakunta-strategia* (hyväksytty 22.11.2021)<sup>22</sup>, *Ulvilan kaupunkistrategia 2030* (hyväksytty 16.9.2024)<sup>23</sup>, *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2025* (hyväksytty 3.3.2025)<sup>24</sup> sekä *Ulvilan kaupungin rakennusjärjestys* (lainvoimainen 1.7.2018)<sup>25</sup>.

Asemakaavan pohjakartta on tarkistettu 8.11.2024. Pohjakartta täyttää AKL:n 54 a §:n vaatimukset ja on 11.4.2014 hyväksytyin julkisen hallinnon suosituksen (JHS) 185 mukainen.

---

<sup>21</sup> Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumpp. 1972; Ulvilan kunta 1985a; 1986; 1987; Ulvilan kaupunki 2006; 2013a; 2013b.

<sup>22</sup> Satakuntaliitto 2021.

<sup>23</sup> Ulvilan kaupunki 2024.

<sup>24</sup> Ulvilan kaupunki 2025.

<sup>25</sup> Ulvilan kaupunki 2018.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen asemakaavan muuttamisen tarve tunnistettiin ensimmäisen kerran vuoden 2024 keväällä. Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiö totesi tuolloin suunnittelualueella sijaitsevaa Oikaisuojan osaa ympäröivän puistoalueen liian kapeaksi ojan huoltoa ajatellen. Yhtiön mukaan ojan huoltoa hankaloittivat myös liian lähellä ojaa sijaitsevat talousrakennukset.<sup>26</sup>

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Uvilan kaupunki päätti käynnistää kuivatusyhtiön kannanottojen seurauksena alueen asemakaavan muutoksen puistoalueen leventämiseksi ja talousrakennusten rakennusalojen uudelleenjärjestelemiseksi. Asemakaavoitus käynnistyi vuoden 2024 puolivälissä. Kaavahanke otettiin kaupunginhallituksen 3.3.2025 § 74 hyväksymään *Uvilan kaupungin kaavoituskatsaukseen 2025* asemakaavakohteeksi numero 3 ja merkittiin aloitettavaksi 1—2 vuoden aikajänteellä.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeen *osallisia* ovat AkL 62 §:n mukaan suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää kaavasta mielipiteensä. Edellä mainitun mukaisesti tämän kaavahankkeen osallisia ovat:

- suunnittelualueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat yritykset ja muut haltijat
- lähialueiden kiinteistöjen omistajat, asukkaat, yritykset ja muut haltijat
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Satakuntaliitto
- Satakunnan Museo
- Satakunnan Pelastuslaitos
- Uvilan kaupungin hallinto- ja lautakunnat
- Uvilan kaupungin viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiö
- Suomen luonnonsuojeluliitto Ulvila ry
- Uvilan omakotiyhdistys ry
- Caruna Oy
- DNA Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- muut ilmoituksensa mukaan

<sup>26</sup> Ilkka Strömberg, suullinen tiedonanto 27.6.2024.



### 4.3.2 Vireilletulo

Kaava tuli vireille 29.1.2026. Vireilletulosta ilmoitettiin *Uvilan Seutu — UtisLuotsi* -lehdessä, Uvilan kaupungin internet sivuilla ([www.ulvila.fi](http://www.ulvila.fi)) ja kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Ulvila.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ennen kaavahankkeen vireilletuloa käytiin neuvottelu Lattomerän viljelysalueen kuivatusyhtiön kanssa. Neuvottelu koski pääasiassa Oikaisuojan huoltoon varattavan puistoalueen vähimmäisleveyttä ja sisälsi myös maastokäynnin suunnittelualueella. Hankkeesta neuvoteltiin myös viranomaisten kanssa. Kaavoituksen taustatyön sekä neuvotteluissa esitettyjen näkemysten pohjalta laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma<sup>27</sup> ja asemakaavaluonnos<sup>28</sup>, jotka asetettiin nähtäville yhtäaikaaisesti asemakaavan vireilletulosta ilmoittamisen kanssa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta ilmoitettiin kaavan vireilletulosta ilmoittamisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos olivat nähtävillä kaupungin internet-sivuilla ja kaupunkikehityksen ilmoitustaululla 29.1.—2.3.2026 välisen ajan, ja samalla niistä pyydettiin myös viranomais- ja asiantuntijalausunnot. Luonnoksesta saatiin xx lausuntoa ja xx mielipidettä.

Asemakaavaluonnoksen sekä siitä saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, joka asetettiin AkL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti nähtäville xx.xx.—xx.xx.xxxx väliseksi ajaksi kaupungin internet-sivuille ja kaupungin ilmoitustaululle muistutusten tekemistä varten. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitettiin xx.xx.xxxx samalla tavalla kuin kaavan vireilletulostakin, minkä lisäksi siitä ilmoitettiin kirjeitse suoraan kaavahankkeen osallisille. Ehdotuksesta pyydettiin myös MRA:n 28 §:n edellyttämät viranomais- ja asiantuntijalausunnot. Ehdotuksesta saatiin xx lausuntoa ja xx muistutusta.

Ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annettiin asianmukaiset vastineet, ja ehdotukseen tehtiin tarvittavat muutokset. Tehtyjen muutosten vähäisyyden takia asemakaavaa ei asetettu uudelleen nähtäville.

Lopullinen asemakaava saatettiin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.xxxx § xx.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Koska suunnittelualue on määritelty maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi, järjestettiin kaavahankkeesta ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista 18.3.2025 viranomaisneuvottelu, johon osallistuivat Uvilan kaupungin kaupunkikehityksen, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakuntaliiton ja Satakunnan Museon edustajat. Neuvottelussa esiteltiin kaavahankkeen alustavaa valmisteluaineistoa ja keskusteltiin pääasiassa kaavassa osoitettavien talousrakennusten rakennusalojen laajuudesta ja rakentamistavoista sekä kaavan muista vaikutuksista maakunnallisesti arvokkaaksi määriteltyyn alueeseen<sup>29</sup>. Neuvottelussa esitetyt näkemykset otettiin huomioon kaavaluonnosta laadittaessa.

<sup>27</sup> Liite 2.

<sup>28</sup> Liite 3.

<sup>29</sup> Liite 5.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin ensisijaisena tavoitteena asemakaavahankkeen suhteen on varata suunnittelualueella sijaitsevan Oikaisuojan osan ympäriltä riittävästi yleistä, rakentamisesta vapaata aluetta, jotta ojaa voitaisiin jatkossa huoltaa ja ojan ruoppaamisessa syntyneitä maamassoja tilapäisesti läjittää rasittamatta ympäröiviä yksityisomistuksessa olevia korttelialueita ja vaarantamatta korttelialueilla sijaitsevia rakennuksia tai rakennelmia. Tavoitteena on myös turvata suunnittelualan asuinkäytön kehittämisen mahdollisuudet tulevaisuudessa sekä mahdollistaa alueella sijaitsevien asuinrakennusten käyttö nykyistä joustavammin erilaisiin asumistarkoituksiin. Lisäksi kaavalla pyritään mahdollistamaan ojan varren virkistyskäyttö sekä rajaamaan suunnittelualueella sijaitsevia piha-alueita ojaa ympäröivästä yleisestä alueesta siten, että ojan huollon tai ojanvarren virkistyskäytön aiheuttama haitta pihojen käytölle tai alueen asukkaiden yksityisyydelle olisi mahdollisimman vähäinen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia tavoitteita ovat edellytysten luominen monipuoliselle asuntotuotannolle, elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä vähähiiliselle, resurssitehokkaalle ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvalla yhdyskuntakehitykselle. Tavoitteiden mukaisesti kaavalla pyritään huolehtimaan myös virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä ja viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Voimassa olevista maakuntakaavoista johdettuja tavoitteita ovat erityisesti maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen suunnittelumääräyksissä mainitut tavoitteet alueiden kokonaisuuden, erityispiirteiden ja ominaisuutteen huomioimisesta siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen suunnittelumääräyksestä voidaan johtaa myös tavoite ottaa alueen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa huomioon alueen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä tavoite huolehtia siitä, ettei toimenpiteillä tai hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä. Vastaavasti taajamatoimintojen alueiden (A) suunnittelumääräyksistä voidaan johtaa tavoite uudisrakentamisen sovittamisesta ympäristöönsä taajaman omaleimaisuutta vahvistavalla tavalla sekä tavoite alueiden kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten ominaispiirteiden sekä viher- ja virkistysverkon huomioimisesta.

Voimassa olevasta yleiskaavasta sekä uudessa yleiskaavaluonnoksessa ilmaistusta tahtotilasta johdettuja tavoitteita ovat erityisesti alueella esiintyvien, yleiskaavoihin merkittyjen suojeluarvojen huomioiminen.

Suunnittelualan ja sen lähialueiden oloista ja ominaisuuksista johdettuja tavoitteita ovat alueen kulttuuriympäristöarvojen säilymisen ja kehittämisen edellytysten turvaaminen siinä määrin, kuin se on kaavan päätavoite huomioon ottaen mahdollista.

### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään myöhemmin.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Perusrakenteeltaan kaava mukailee pääosin alueen nykyistä, toteutunutta tilannetta: alueella sijaitsevat asumistoiminnoille varatut korttelialueet säilyvät asumistoiminnoille varattuina korttelialueina, alueen liikennejärjestely säilyvät pääpiirteiltään nykyisenlaisena ja aluetta kaakossa reunustava puistoalue säilyy puistoalueena. Puistoaluetta kuitenkin laajennetaan luoteisreunastaan ja samalla korttelialueita vastaavasti supistetaan kaakkoisreunoistaan noin 8 metrin verran, jotta Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiön määrittelemä ojan huoltotarpeen edellyttämä yleinen, rakentamisesta vapaa alue saataisiin kaavan avulla järjestettyä. Samalla asuinrakennusten tonttien takaosissa sijaitsevien talousrakennusten rakennusaloja ja rakentamistapaa koskevia määräyksiä muutetaan korttelialueiden ja puistoalueen välisten uusien rajausten sekä kaavan ojan huoltoon liittymättömien tavoitteiden edellyttämällä tavalla. Lisäksi korttelialueiden käyttötarkoituksimerkintöjä, asuinrakennusten suojelumerkintöjä ja korttelialueille osoitettuja rakennusoikeuksia korjataan ja tarkennetaan.

Katu- ja liikenneverkon osalta kaava ei muuta nykytilannetta, mutta katualueiden ja niihin liittyvien muiden alueiden merkintätapoja muutetaan hieman. Alueen keskellä sijaitseva luode—kaakkosuuntainen kevyen liikenteen väylä merkitään kaavassa osaksi Oikaisuoja reunustavaa puistoaluetta suunnittelualueen kaakkoispuolisen alueen asemakaavatilannetta mukaillen. Nykyinen jalankulkuysteys merkitään puistoalueen poikki kulkevaksi ohjeelliseksi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi. Lisäksi suunnittelualueen länsireunassa sijaitsevan suojaviheralueen käyttötarkoituksimerkinnästä poistetaan /t-lisämääre, ja korttelin 518 tonteille 1—3 osoitetaan suojaviheralueen läpi kulkeva ajoyhteys toteutuneen tilanteen mukaisesti.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet

Kaava sisältää ainoastaan yhdenlaisia korttelialueita: asuinrakennusten korttelialueita, joilla ympäristö säilytetään (A/s). Kaavamerkintä mahdollistaa olemassa olevien asuinrakennusten käyttämisen joko neli-, kolmi-, kaksi- tai yksiasuntoisina eikä rajaa mitään tiettyjä talotyyppiä tai asuntoyhdistelmiä määräyksen ulkopuolelle. Määräyksellä on pyritty mahdollistamaan rakennusten käyttö joustavasti erilaisiin asumistarkoituksiin ilman, että kaavaa tarvitsisi talotyyppiä muuttaessa erikseen muuttaa. Koska asuinrakennusten sisäiset huoneistojärjestelyt eivät sinänsä vaikuta merkittävästi rakennusten ulkoasuun, voidaan rakennusten joustavan käytön mahdollistavan kaavan lisäksi katsoa turvaavan parhaiten rakennusten säilymisen edellytykset tulevaisuudessa.

Korttelialueet jakautuvat kahteen kortteliin (korttelit 518 ja 519) ja korttelit edelleen kolmeentoista tonttiin. Kaavassa kullekin asuinrakennukselle on osoitettu oma ohjeellinen tonttinsa. Tämä poikkeaa nykyisestä kaavatilanteesta, jossa ainoastaan kolmelle läntisimmälle asuinrakennukselle eli Asunto Oy Ulvilan Nahkurintie 22—26:n asuinrakennuksille on osoitettu omat erilliset tonttinsa muiden asuinrakennusten sijaitessa kahdella

suurella yhteistontilla<sup>30</sup>. Ratkaisulla on yhtäältä pyritty saattamaan kaava nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaiseksi ja toisaalta mahdollistamaan yhden asuinrakennuksen ja piha-alueen käsittävien tonttien muodostaminen myös nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaisesta Asunto Oy Ulvilan Nahkurintie 22–26:n yhteistontista.

Kullekin olemassa olevalle asuinrakennukselle on osoitettu rakennuksen ulkoreunoja mukaileva rakennusala sekä rakennuskohtainen suojelumerkintä (sr-1). Suojelumerkinnän selitteessä rakennukset on määritelty historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaiksi inventoinneissa tunnistettujen arvojen mukaisesti. Selitteen mukaan rakennuksia ei saa purkaa, ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen korjaus- ja muutostöitä koskevista suunnitelmista on lisäksi pyydetty lausunto Satakunnan Museolta. Suojelumerkinnöillä on merkitty myös vuosina 1984 ja 1990 rakennetut vanhojen asuinrakennusten kopiot, koska niiden voidaan katsoa tässä vaiheessa jo vakiintuneen osaksi arvokasta rakennus- ja maisemakokonaisuutta.

Asuinrakennusten rakennusalojen lisäksi kullekin kaavan mukaiselle tontille on osoitettu kaksi erillistä rakennusala talous- tai autosuojarakennuksille. Rakennusalat osoittamalla on pyritty mahdollistamaan alueen kehittäminen ja alueen asuinrakennuksiin liittyvän asumistason laadun parantaminen ilman, että asuinrakennuksia täytyisi merkittävästi muunnella tai laajentaa nykyisestä. Rakennusalat sijaitsevat tonttien takaosissa ja ovat kiinni sekä korttelialueen kaakkoisrajassa että tonttien välisissä rajoissa. Rakennusalat on rajattu siten, että asuinrakennusten kaakkoisjulkisivun edustalle jää rakentamisesta vapaata aluetta syvyysuunnassa 8 metriä ja asuinrakennusten sisäänkäyntikulmausten vierustoille sekä syvyys- että leveysuunnassa 4 metriä. Ratkaisulla pyritään mahdollistamaan talusrakennusten sijoittelu mahdollisimman vapaasti mutta kuitenkin siten, että tonteille jää rakennusten sijoittelusta riippumatta aina käyttökelpoinen piha-alue ja siten, että asuinrakennusten pääkkunoiden ja sisäänkäyntien eteen jää rakennusten käytön ja asumisviihtyisyyden kannalta riittävästi vapaata aluetta.

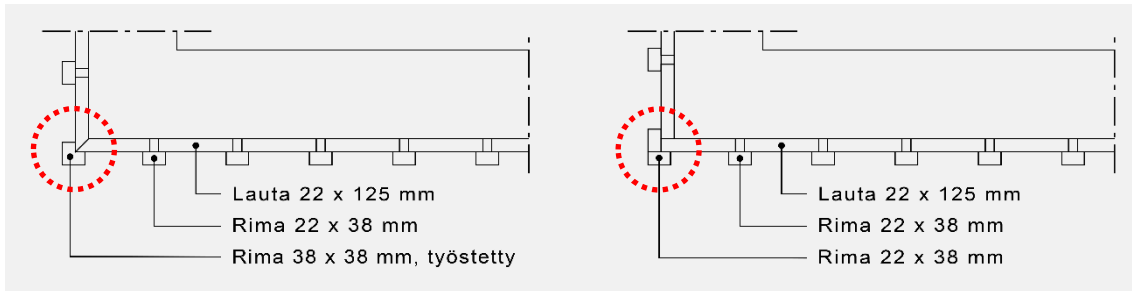
Samalla tontilla sijaitsevia talous- tai autosuojarakennuksille varattuja rakennusaloja erottaa asuinrakennuksen puolivälin kohdalla 4 metriä leveä rako. Ratkaisulla pyritään estämään rakennusten sijoittaminen siten, että se hankaloittaisi tonttien jakamista myöhemmin kahdeksi paritalopihaksi. Yleismääräyksissä rakennukset määrätään sijoittamaan vähintään 2 metrin etäisyydelle naapuritontin rajoista. Määräyksellä pyritään estämään kiinteistoteknisesti ongelmallisten palomuurien muodostuminen tonttien rajoille. Rakennusalojen ulottamisella kiinni tonttien rajoihin pyritään puolestaan estämään ohjeellisen tonttijaon mahdollisen kaavasta poikkeavan toteutumisen tuottamat epäselvyydet määriteltäessä rakentamislupavaiheessa rakennusten etäisyyksiä tonttien rajoista.

Asuinrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta rakennusten tämänhetkisten kerrosalojen neliömetrimäärän verran. Rakennuksia ei siis ole kaavan puitteissa mahdollista laajentaa nykyisestä. Kullekin talous- tai autosuojarakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 70 kerrosneliometriä lukuun ottamatta aivan suunnittelualueen lounaisnurkassa sijaitsevaa tonttia, jolle rakennusoikeutta on osoitettu 90 ja 90 kerrosneliometriä. Talous- tai autosuojarakennusten rakennusoikeuden määrä on pyritty pitämään sellaisena, ettei korttelialueiden kokonaisrakennusoikeuden määrä kaavan myötä huomattavasti laske, vaikka korttelialueet kaavan myötä pienenevät<sup>31</sup>. Ratkaisulla pyritään vähentämään

<sup>30</sup> Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle osoitettu tonttijako on syystä tai toisesta täysin päinvastainen toteutuneeseen kiinteistöjaotukseen nähden: nykyisessä kiinteistöjaotuksessa kolme läntisintä asuinrakennusta sijaitsevat yhdellä kiinteistöllä, mutta muille asuinrakennuksille on muodostettu omat erilliset kiinteistönsä.

<sup>31</sup> Mikäli korttelialueiden tehokkuudeksi määriteltäisiin suoraan voimassa olevan kaavan mukainen tehokkuus (0,30), tulisi rakennusoikeutta kullekin tontille asuinrakennuksien kerrosala pois lukien ainoastaan noin 55 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevan kaavan mukaisilla korttelialueiden rajauksilla vastaava tehokkuus tuottaa rakennusoikeutta kullekin tontille asuinrakennusten kerrosala pois lukien noin 147 k-m<sup>2</sup>.





Kuva 15. Esimerkkejä peiterimalaudoitettujen julkisivun nurkan toteuttamistavoista (ei mittakaavassa). Vasemmanpuoleinen toteuttamistapa tuottaa siistimmän ja tiiviimmän nurkan ja on siten suositeltava.

maanomistajille tonttien pinta-alojen pienenemisestä koituvia taloudellisia tai muita haittoja sikäli kun se on kaavan päätavoite huomioon ottaen mahdollista.

Talous- tai autosuojarakennusten rakentamistapaa ohjataan yleismääräyksillä. Määräysten tarkoituksena on, että talous- tai autosuojarakennukset toteutuvat toistensa kanssa ulkoisesti samankaltaisina ja muodostaisivat siten toistensa ja asuinrakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Rakentamistapamääräysten lähtökohtana on se, että uudet rakennukset mukailisivat ulkohahmoltaan, ulkoasultaan ja rakentamistavaltaan alkuperäisiä talusrakennuksia<sup>32</sup>, mutta kytkeytyisivät samalla osaksi asuinrakennusten muodostamaan maakunnallisesti arvokasta kokonaisuutta. Kuten alkuperäisissäkin talusrakennuksissa, on uusien talusrakennusten julkisivuverhouksena määrätty käytettäväksi yhtenäistä nurkkalaudatonta peiterimaverhousta (kuva 15). Rakennuksissa käytettäväksi kattokulmaksi määritelty 1:3 (eli noin 18,4°) vastaa asuinrakennusten kattokulmaa ja katemateriaaliksi määritelty kaksikouruinen punaruskea betonikattotiili asuinrakennusten nykyistä katemateriaalia, joskin myös alkuperäiset talusrakennukset ovat olleet tiilellä katettuja. Julkisivujen värisävyä on määrätty käytettäväksi asuinrakennusten puupaneloinnin värisävyä vastaavaa värisävyä. Julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan suurimmaksi sallituksi korkeudeksi maanpinnasta on määritelty 3 metriä, joka vastaa asuinrakennusten sisäänkäyntikatosten paneelikentän alareunan korkeus-asemaa (kuva 16). Rakennusten enimmäisrunkosyvyydeksi on puolestaan määritelty 6 metriä. Runkosyvyyttä rajoittamalla pyritään estämään talusrakennuksiksi sopimattoman laajojen rakennusmassojen muodostuminen samalla kun 6 metrin runkosyvyys mahdollistaa autokatoksen tai -tallin sijoittamisen rakennukseen siten, että auto ajetaan talliin rakennuksen harjasuuntaan nähden kohtisuoraan.

Korttelialueiden Nahkurintien ja asuinrakennusten välinen alue on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Määräyksen mukaan alueelle on istutettava puista ja/tai pensaista, mutta ei tuijista (*Thuja*, *Thujaopsis*), maisemaa rajaava reunavyöhyke. Jo istutettujen alueiden puusto ja pensaisto on pyrittävä säilyttämään, mikäli siitä ei aiheudu haittaa rakennuksille, ympäristölle tai tonttien käytön muulle järjestämiselle. Alueita tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvina siten, että niiden maisemallinen ja ympäristöllinen merkitys säilyy. Määräyksen avulla on pyritty turvaamaan alueen Nahkurintien puoleisen näkymän säilyminen rehevänä ja puutarhamaisena. Määräys mahdollistaa kuitenkin puiden kaatamisen, mikäli ne sijaitsevan vaarallisen lähellä rakennuksia tai haittaavat tavalla tai toisella pihojen tarkoituksenmukaista järjestämistä. Lisäksi määräys huomioi alueella esiintyvien vieraslajien poistamistarpeen.

<sup>32</sup> Ks. kuva 2 sivulla 9.



Kuva 16. Talous- tai autosuojarakennusten mittakaava verrattuna asuinrakennukseen tilanteessa, jossa talous- tai autosuojarakennus toteutetaan kaavan mukaisella maksimikorkeudella ja -runkosyvyydellä ja minimietäisyydellä asuinrakennuksesta (ei mittakaavassa).

## 5.2.2 Muut alueet

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitseva, voimassa olevan kaavan mukainen suojaviheralue säilyy. Alueen käyttötarkoituksmerkinnän /t-lisämääre kuitenkin poistetaan, ja sen sijaan alueen läpi osoitetaan korttelin 518 tonteille 1—3 johtava ajoyhteys toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Kaavalla suunnittelualueella sijaitsevaa Oikaisuojan osaa ympäröivää virkistysaluetta laajennetaan luoteisreunastaan noin 8 metriä voimassa olevan kaavan mukaisille korttelialueille. Muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Oikaisuojan huolto ilman, että rasitetaan ojaa ympäröiviä yksityisomistuksessa olevia korttelialueita. Lisäksi suunnittelualueen keskellä sijaitseva luode—kaakkosuuntainen kevyen liikenteen väylä merkitään kaavassa osaksi Oikaisuojaa reunustavaa virkistysaluetta suunnittelualueen kaakkoispuolisen alueen asemakaavatilannetta mukaillen. Nykyinen jalankulkuyhteys merkitään virkistysalueen poikki kulkeväksi ohjeelliseksi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi. Virkistysalueet osoitetaan kaavassa puistoiksi, jotka on varattu kaupungin tarpeisiin (VP/k). Lisämääreen /k tarkoituksena on ilmaista puistoalueen luonnetta Oikaisuojan huollon kannalta välttämättömänä alueena. Voimassa olevan asemakaavan tapaan Nahkurin ja Nummelan kaupunginosien raja merkitään kulkemaan likimain Oikaisuojan keskilinjaa mukaillen.

## 5.3 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,7 hehtaaria. Asemakaavalla laajennetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisia puistoalueita noin 4 311 neliometriä voimassa olevan asemakaavan mukaisille kortteli- ja katualueille sekä osoitetaan jäljelle jäävät 11 kiinteistön osaa asuinrakennusten korttelialueella sijaitseviksi 13 tontiksi. Asuintoiminoille varattuja korttelialueita on kaavassa yhteensä noin 13 566 neliometriä ja rakennusoikeutta yhteensä 4 985 kerrosneliometriä. Koko suunnittelualueen aluetehokkuus ( $e_a$ ) on 0,19, keskimääräinen korttelitehokkuus ( $e_k$ ) 0,37 ja keskimääräinen tonttitehokkuus ( $e_t$ ) 0,36.<sup>33</sup>

<sup>33</sup> Tarkemmat pinta-ali tiedot ks. liite 1.

## 5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavassa käytetyt kaavamerkinnät ja -määräykset ovat AkL:n 206 §:n 2 momentin nojalla säädetyn *Ympäristöministeriön asetuksen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kaavoissa käytettävistä merkinnöistä* mukaisia. Luettelo kaavamerkinnöistä ja määräyksistä on selostuksen liitteenä<sup>34</sup>. **Merkinnot päivitetään ehdotusvaiheessa Katja-asetuksen (311/2024) mukaisiksi.**

## 5.5 Nimistö

Kaavassa puistoksi osoitettu Oikaisuoja ympäröivä puistoalue on nimetty *Oikaisuoja-puistikoksi*. Nimen alkuosa viittaa ojaan, jota puistoalue ympäröi, ja loppuosa *puistikko* (ts. pieni puisto) puolestaan puistoalueen luonteeseen korttelialueiden välissä sijaitsevana pienenä puistoalueena. Nimeämistapa mukailee suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsevaa Murjunojaa ympäröivän *Murjunpuistikon* nimeä.

## 5.6 Kaavan vaikutukset

### 5.6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan vaikutukset suunnittelualan ja lähialueiden ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön aiheutuvat pääasiassa Oikaisuoja ympäröivän puistoalueen laajenemisesta ja sitä vastaavasta suunnittelualan korttelialueiden pienenemisestä. Vaikka Oikaisuoja ympäröivä alue onkin voimassa olevassa kaavassa osoitettu puistoalueeksi, on alue niin kapea, että käytännössä ojan varret ovat tähän asti olleet oja ympäröivien yksityisten piha-alueiden osia. Puistoalueen laajentamisen myötä alueesta muodostuu kuitenkin oma, yksityispihoista selkeästi erillinen virkistysalueensa. Puistoalueen laajentaminen parantaa siis huomattavasti alueen virkistyskäytön edellytyksiä, millä voidaan katsoa olevan myönteinen vaikutus erityisesti lähialueiden asukkaiden elinoloihin. Mikäli alueen virkistyskäyttö muutosten myötä merkittävästi lisääntyy, voidaan virkistyskäytön lisääntymisen katsoa heikentävän suunnittelualan asukkaiden asumisviihtyvyyttä. Lisäksi puistoalueen laajentamisesta aiheutuva korttelialueiden pieneneminen vähentää suunnittelualan asukkaiden käytössä olevien piha-alueiden pinta-alaa, minkä voidaan katsoa vaikuttavan asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön haitallisesti.

Suunnittelualan asukkaiden käytössä olevien piha-alueiden pinta-aloja pienentävät toteutuessaan myös kaavan mukaiset talous- tai autosuojarakennukset. Talusrakennusten voidaan toteutuessaan kuitenkin katsoa ensisijaisesti parantavan asumistasoa ja sitä kautta myös suunnittelualan asukkaiden elinoloja ja elinympäristöä. Lisäksi talusrakennukset rajaavat asuinrakennusten piha-alueita nykyistä selkeämmin ja auttavat siten turvaamaan suunnittelualan asukkaiden yksityisyyttä. Talusrakennusten pihoja rajaavan vaikutuksen voidaan katsoa siten vähentävän myös puistoalueen virkistyskäytön mahdollisen lisääntymisen asumisviihtyvyydelle tuottamia haittoja.

---

<sup>34</sup> Liite 3.



### 5.6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmaan

Kaavalla ei voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään. Kallioperään kaavalla ei voida katsoa olevan lainkaan vaikutusta, ja maaperään vaikuttaa lähinnä kaavan mukaisten talousrakennusten rakentaminen ja perustamien sekä sen vaatimat maankaivuu, -vaihto ja -siirtotyöt, joiden seurauksena osa alueen nykyisestä maa-aineksestä korvautuu hiekalla, soralla, murskeella, mullalla ja muilla rakennusmaa-aineksilla.

Veteen kaava vaikuttaa epäsuorasti Oikaisuojaa ympäröivän puistoalueen leventämisen kautta. Puistoalueen leventämisen myötä Oikaisuojan huoltaminen helpottuu. Ojan huoltamisen helpottumisen voidaan puolestaan katsoa parantavan ojan säännöllisen huoltamisen edellytyksiä. Ojan säännöllisen huoltamisen edellytysten paranemisen voidaan edelleen katsoa johtavan ojan säännölliseen ja laadukkaaseen huoltamiseen, mikä puolestaan parantaa ojan kykyä johtaa hulevesiä pois valuma-alueelta. Ojan kunnossa pysymisen voidaan katsoa myös vähentävän taajamatulvien riskiä ojan valuma-alueella.

Kaavalla ei voitane katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia ilmaan. Mikäli talous- tai auto-suojarakennuksille osoitetuille rakennusaloille toteutetaan puulla lämmitettäviä rakennuksia, heikentää näiden rakennusten lämmittäminen puulla ilmanlaatua paikallisesti. Vaikutuksen voidaan kuitenkin katsoa olevan erittäin vähäinen.

Kaavan vaikutusten ilmastoon voitaneen katsoa olevan etupäässä haitallisia, koska olemassa olevien talousrakennusten purkaminen ja kaavan mukaisten uusien talousrakennusten rakentaminen tuottavat väistämättä hiilidioksidipäästöjä. Mikäli talousrakennuksista rakennetaan lämmitettäviä tuottaa rakennusten lämmittäminen hiilidioksidipäästöjä, minkä voidaan katsoa olevan ilmastolle etupäässä haitallista. Talousrakennusten rakentamisen haitallisia ilmastovaikutuksia lieventää tosin se, että rakennukset on määrätty rakennettaviksi puurakenteisina.

### 5.6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin. Oikaisuojan varren kasvillisuuden tilanne ja ojan varressa kasvavat kasvilajit tulevat todennäköisesti pysymään likimain samoina kuin nykyisinkin, vaikka ojaa ympäröivä puistoalue kaavan myötä levenee. Ojan varren kasvipeitteisyydessä ja kasvilajien keskinäisissä suhteissa saattaa tosin tapahtua muutoksia puistoalueen levenemisen myötä, mutta näitä muutoksia on vaikea ennakoida. Lisäksi mikäli alueelle toteutetaan kaavan mukaisia talousrakennuksia, saattaa rakennusten perustuskuoppien kaivamisen yhteydessä maaperän siemenpankista nousta siemeniä, jotka itäessään muuttava ojanvarren ja muun suunnittelualan kasvilajistoa nykyisestä.

Edellä mainituin perustein myös kaavan vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen voitaneen pitää vähäisinä. Oikaisuojaa ympäröivän puistoalueen leventämisen ja sitä mahdollisesti seuraavan ojanvarsikasvillisuuden lisääntymisen voidaan katsoa parantavan hieman luonnon monimuotoisuutta. Kasvillisuuden mahdollinen lisääntyminen saattaisi parantaa myös pölyttäjäkannan elinvoimaisuutta paikallisesti. Lisäksi puistoalueen leventäminen vahvistaa puiston ja ojan roolia siniviherkäytävänä ja siniviherverkoston osana<sup>35</sup>.

<sup>35</sup> Vrt. Pirkanmaan ELY-keskus 2024, I. C. 2.

Luonnonvaroihin kaava vaikuttaa ensisijaisesti niitä kuluttavasti, koska uusien talousrakennusten rakentaminen kuluttaa väistämättä luonnonvaroja. Vaikutuksia on pyritty kuitenkin lieventämään määräämällä uudisrakennukset rakennettavaksi ensisijaisesti uustuvasta luonnonvasta, puusta.

#### **5.6.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Kaavan merkittävimmät vaikutukset aluerakenteeseen aiheutuvat Oikaisuoja ympäristön puistoalueen laajentamisesta. Kuten aiemmin jo todettiin, syntyy puistoalueen laajentamisen myötä käytännössä uusi virkistysalue ja siten myös uusi viher- ja virkistysverkoston osa. Muutoksen myötä Ulvilan keskustaajaman virkistysverkosto täydentyy, joskin uuden virkistysalueen kytkeytymistä muihin virkistysverkoston osiin voitaneen pitää puutteellisena.

Yhdyskuntarakenteeseen vaikuttavat puistoalueen laajentaminen ja sitä vastaava korttelialueiden pieneneminen, uusien rakennusalojen osoittaminen talousrakennuksille sekä korttelialueiden rakennusoikeuksien muuttaminen. Suunnittelualueelle osoitetun kerrosalan kokonaismäärä ja siten myös aluetehokkuus laskevat hieman voimassa olevasta kaavasta<sup>36</sup>, mutta koska korttelialueiden pinta-ala pienenee, kasvaa korttelialueiden ja tonttien laskennallinen tehokkuus. Koko suunnittelualan yhdyskuntarakenteen siis väljenee samalla kun korttelialueiden yhdyskuntarakenteen tiivistyy.

Alueen kiinteistöjärjestelmän voidaan katsoa kaavan myötä hieman selkeytyvän, kun jokaiselle asuinrakennukselle osoitetaan kaavassa oma tonttinsa. Koska tonttijako laaditaan ohjeellisena, ei kaava kuitenkaan velvoita järjestelmään kiinteistöjä tiukasti kaavan osoittamalla tavalla.

Yhdyskuntataloudellisesti kaava on lähinnä kaupungille kustannuksia tuottava. Kaavan toteuttamiseksi kaupunki joutuu hankkimaan omistukseensa sekä Oikaisuoja ympäristön puistoalueen laajentamiseksi tarvittavat voimassa olevan kaavan mukaiset korttelialueet että näillä sijaitsevat talousrakennukset. Lisäksi kaupunki joutuu purattamaan talousrakennukset omalla kustannuksellaan. Koska alueelle ei kaavassa osoiteta uutta asuinrakentamista, eikä kaava siten mahdollista alueen asukasmäärän kasvua, ei kaupungille koidu kaavasta maan ja talousrakennusten hankintakustannuksia tasaavia verotuloja.

Energiataloudellisesti kaavalla ei ole juurikaan vaikutuksia. Mikäli talousrakennusten rakennusaloille toteutetaan lämmitettäviä tai muilla tavoin energiaa kuluttavia rakennuksia, on sillä oma vähäinen vaikutuksensa energiatalouteen.

Kaavalla ei ole juurikaan vaikutuksia myöskään liikenteeseen, koska alueelle ei kaavassa osoiteta uutta liikennettä tuottavaa tai liikenteeseen vaikuttavaa rakentamista. Asuinrakennusten piha-alueiden pieneneminen saattaa vaikuttaa hieman pihojen sisäisiin liikennejärjestelyihin.

---

<sup>36</sup> Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta on yhteensä 5 294 kerrosneliömetriä, jolloin aluetehokkuudeksi muodostuu 0,20.

### 5.6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan ovat kahtalaiset. Yhtäältä kaupunkikuva ja maisema muuttuvat korttelialueiden pienenemisen ja uusien talousrakennusten rakentamisen myötä nykyistä tiiviimmäksi ja suljetummaksi. Erityisesti näkymät Nahkurintieltä asuinrakennusten välistä Oikaisuojan varteen ja siitä edelleen Nummelan pientaloalueelle muodostuvat nykyistä huomattavasti rajatumiksi. Nahkurintieltä kohtisuoraan asuinrakennusten välistä Nummelan suuntaan katsottaessa näkymät estyvät uusien talousrakennusten takia lähes kokonaan. Vastaavasti rajautuvat myös näkymät Oikaisuojan varresta ja Nummelan pientaloalueelta asuinrakennusten piha-alueille ja asuinrakennusten väleistä Nahkurintielle.

Toisaalta maisema Oikaisuojan ympärillä avartuu, kun ojaa reunustava puistoalue levenee ja talousrakennukset siirtyvät etäämmälle ojan reunasta. Ojaa ympäröivän puistoalueen ja sen luoteispuolisten korttelialueiden välille muodostuu kaavan myötä myös selkeä yksityisiä piha-alueita ja yleistä puistoaluetta erottava raja, jonka vuoksi puistoalue erottuu nykytilanteesta poiketen selvästi yksityispihoista erillisenä alueena. Koska ojaa ympäröivä puistoalue artikuloiu nyt selkeästi yleisenä alueena, avautuu myös suunnittelualue uudella tavalla tarkasteltavaksi ojan varresta.

Kaava vaikuttaa kahtalaisesti myös kulttuuriperintöön. Yhtäältä suunnittelualueen asuinrakennusten säilymisen edellytysten voidaan katsoa kaavan myötä paranevan, koska suojelumerkintä ei enää mahdollista rakennusten korvaamista vastaavilla uudisrakennuksilla. Toisaalta maakunnallisesti arvokkaaksi määritellylle alueelle osoitetaan kaavassa uutta rakentamista, millä on eittämättä oma vaikutuksensa alueeseen ja sen tunnistettuihin kulttuuriperintöarvoihin. Esimerkiksi Ulvilan keskustaajaman yleiskaavan päivitystä varten tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin kohdekuvauksessa alueen pihojen mainitaan olleen alun perin aitaamattomia, ja niiden mainitaan muodostaneen ”yhteiskäyttöön varattuja yhtenäisiä viheralueita ja avoimia näkymiä”<sup>37</sup>. Mikäli piha-alueiden yhtenäisyyttä ja näkymien avoimuutta pidetään alueen arvojen kannalta oleellisena seikkana, vaikuttaa kaava alueen arvoihin niitä heikentävästi.

Rakennettuun ympäristöön kaavan vaikuttaa erityisesti siten, että sen toteuttaminen edellyttää olemassa olevien talousrakennusten purkamista. Olemassa oleviin asuinrakennuksiin kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia lukuun ottamatta asuinrakennuksille osoitettujen suojelumerkintöjen tarkentumista.

### 5.6.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavan mukaisen puistoalueen laajentamisen ja korttelialueiden pienentämisen myötä alueen kiinteistönomistajat menettävät huomattavia osia kiinteistöistään, minkä lisäksi Finnish Sportin Company Oy menettää kaikki vanhat talousrakennukset kaupungille. Kiinteistöjen pienenemisen voidaan katsoa alentavan kiinteistöjen arvoa ja haittaavan niiden myytävyyttä, minkä voidaan katsoa osaltaan haittaavan toimivan kiinteistömarkkinan kehittymistä. Toisaalta kaavassa osoitettavilla uusilla talousrakennuksilla kiinteistöjä voidaan jalostaa ja asuinrakennuksiin liittyvää asumistasoa parantaa, minkä voidaan katsoa nostavan kiinteistöjen arvoa ja parantavan niiden myytävyyttä. Lisäksi vanhojen talousrakennusten purkaminen ja uusien rakentaminen luovat työtilaisuuksia rakennus- ja

<sup>37</sup> Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024, 43.



maanrakennusalan yrityksille, millä voidaan katsoa olevan myönteinen, vaikkakin vähäinen, vaikutuksensa yritystoimintaan ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteuttamista ohjaamaan ja havainnollistamaan on laadittu havainnekuva<sup>38</sup>, josta ilmenee tarkemmin talous- tai autosuojarakennusten mahdollinen sijoittuminen, istutukset, tonttiliittymät, liikennejärjestelyt ja muut seikat.

### 6.2 Toteuttaminen ja vaiheistus

Kaavan toteuttaminen edellyttää kaavassa puistoalueiksi osoitettujen yksityisomistuksessa olevien tontinosien ja tontinosilla sijaitsevien talousrakennusten saattamista kaupungin omistukseen. Lisäksi kaavan toteuttaminen edellyttää talousrakennusten purkamista. Kaavan mukaisten uusien talousrakennusten toteutuminen on kiinni kiinteistöjen omistajien halukkuudesta toteuttaa talousrakennuksia, joten talousrakennusten toteutumiseen tai toteutumatta jäämiseen ei voida kaavalla välittömästi vaikuttaa.

Alueen kiinteistötoimitusten tarkempi suunnittelu voi todennäköisesti alkaa vuonna 2025 asemakaavan saatua lainvoiman. Uusien talousrakennusten rakentaminen on mahdollista tarvittavien kiinteistötoimitusten valmistuttua.

---

<sup>38</sup> Liite 4.

# Liite 1: Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Ulvila	Täyttämispvm	25.4.2025
Kaavan nimi	Nahkurin asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	29.1.2026
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	298/10.02.03/2024
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6882	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,6876

### Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,6882</b>	<b>100,00</b>	<b>5240</b>	<b>0,19</b>	<b>0,0001</b>	<b>-56</b>
<b>A yhteensä</b>	1,3642	50,7	5240	0,38	-0,4012	-56
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	1,2184	45,3			0,4235	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0000	0,0			-0,0222	
<b>E yhteensä</b>	0,1056	3,9				
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>13</b>	<b>3380</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,6882</b>	<b>100,00</b>	<b>5240</b>	<b>0,19</b>	<b>0,0001</b>	<b>-56</b>
<b>A yhteensä</b>	1,3642	50,7	5240	0,38	-0,4012	-56
A	1,3642	100,0	5240	0,38	-0,4012	-56
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	1,2184	45,3			0,4235	
VP	1,2184	100,0			0,4235	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0000	0,0			-0,0222	
Kadut	0,0000	0,0			-0,0222	
<b>E yhteensä</b>	0,1056	3,9				
EV	0,1056	100,0				
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

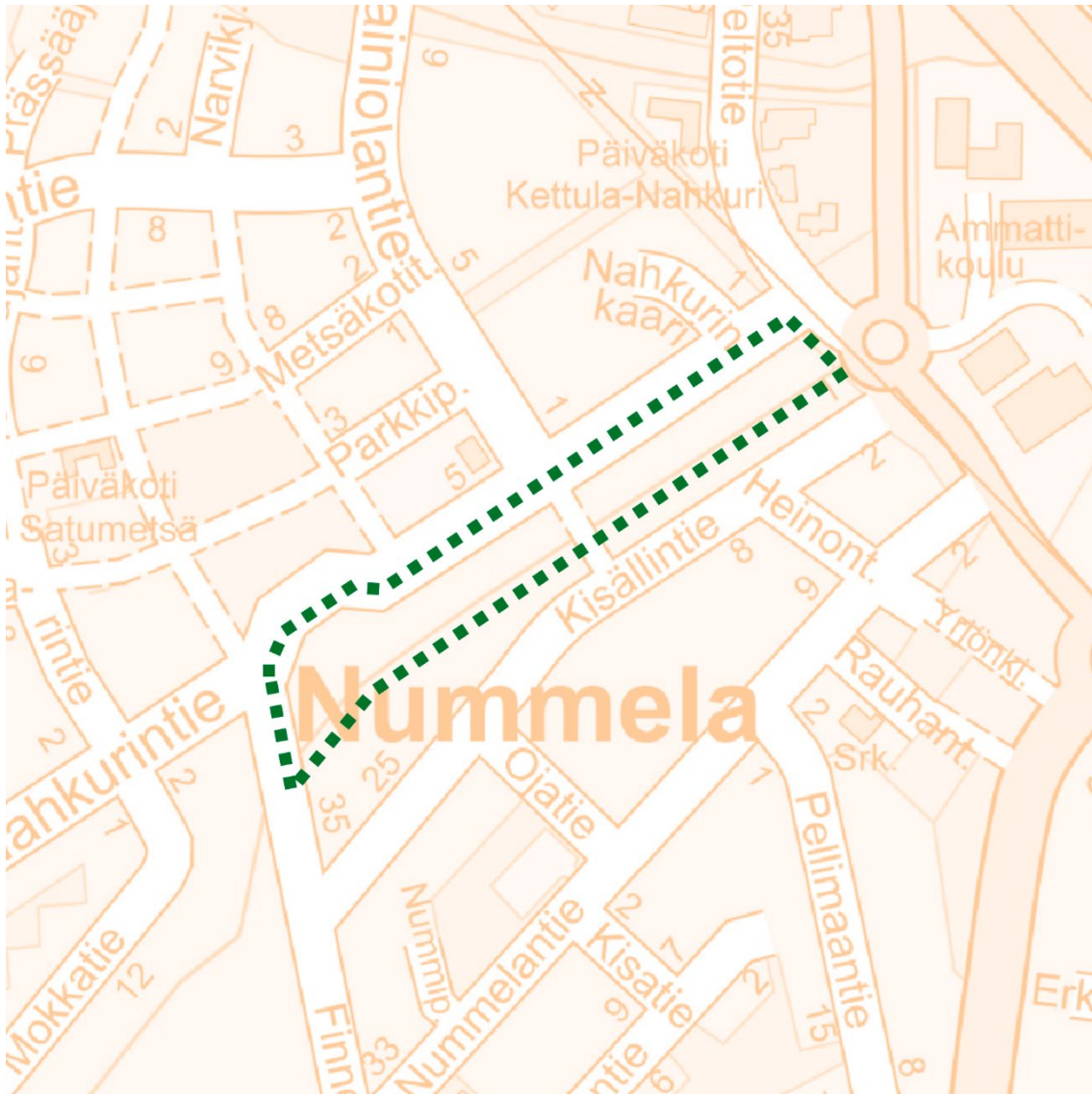
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>13</b>	<b>3380</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Asemakaava	13	3380	0	0

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

### Nahkurin asemakaavan muutos

Koskee kortteleita 518 ja 519 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheralueita

Diaarinumero 298/10.02.03/2024



## 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tässä alueidenkäyttölain (AKL) 63 §:n mukaisessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan vireillä olevan kaavahankkeen perustiedot sekä se, ketkä ovat hankkeen osallisia, miten hankkeeseen liittyvä osallistaminen ja vuorovaikutus järjestetään ja miten ja minkä seikkojen osalta kaavan vaikutuksia arvioidaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa saatetaan muuttaa tai tarkentaa kaavoitustyön edetessä.

## 2 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ulvilan kaupungissa Nahkurin (6.) kaupunginosassa noin 800 metriä linnuntietä keskustasta länteen Nahkurintien, Peltotien, Finnepäikintien ja Kisällintien luoteispuolisten pientalokortteleiden rajaamalla alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,7 hehtaaria. Alueen tarkempi rajaaminen on osoitettu kannessa olevassa kartassa. Rajausta saatetaan muuttaa tai tarkentaa kaavoitustyön edetessä.

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai seuraavien kiinteistöjen osia (numerojärjestyksessä kiinteistötunnuksen mukaan):

886-401-42-120 Tontti 518/1	886-401-42-151 Nahkurintie 12
886-401-42-121 Kortteli 518	886-401-42-152 Nahkurintie 14
886-401-42-145 Viheraluepalsta *	886-401-42-153 Nahkurintie 16
886-401-42-146 Nahkurin kadut *	886-401-42-154 Nahkurintie 18
886-401-42-147 Nahkurintie 4	886-401-42-95 Kortteli 519
886-401-42-148 Nahkurintie 6	886-401-5-268 Kuntaperttilä *
886-401-42-149 Nahkurintie 8	886-401-5-332 Numminen I *
886-401-42-150 Nahkurintie 10	

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa lukuun ottamatta asteriskilla (\*) merkittyjä kiinteistöjä, jotka ovat Ulvilan kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueella ei ole yhteisalueita.

## 3 Suunnittelun tavoitteet

Kaavahankkeen tavoitteena on varata suunnittelualueella sijaitsevan Oikaisuojan osan ympäriltä riittävästi yleistä, rakentamisesta vapaata aluetta, jotta ojaa voitaisiin jatkossa huoltaa ja ojan ruoppaamisessa syntyneitä maamassoja tilapäisesti läjittää rasittamatta ympäröiviä yksityisomistuksessa olevia korttelialueita ja vaarantamatta korttelialueilla sijaitsevia rakennuksia tai rakennelmia. Tavoitteena on myös turvata suunnittelualueen asuinkäytön kehittämisen mahdollisuudet tulevaisuudessa sekä mahdollistaa alueella sijaitsevien asuinrakennusten käyttö nykyistä joustavammin erilaisiin asumistarkoituksiin. Lisäksi kaavalla pyritään mahdollistamaan ojan varren virkistyskäyttö.

## 4 Suunnittelutilanne

### Maakuntakaavat

Väylä- ja kehittämisperiaatamerkintöjensä osalta voimassa olevassa *Satakunnan maakuntakaavassa* (lainvoimainen 13.3.2013) alue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle 1 (kk1) ja matkailun kehittämisvyöhykkeelle 2 (mv2). Aluevaraus-, kohde- ja kulttuuriympäristömerkintöjen osalta Satakunnan maakuntakaavan korvanneessa ja



kaavaa muilta osin täydentäneessä Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (lainvoimainen 1.7.2019) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (*Friitalan Nahka Oy:n asuinalue*).

Satakuntaliiton maakuntahallitus käynnisti 20.12.2021 uuden kokonismaakuntakaavan laatimisen. 4.11.—5.12.2024 nähtävillä olleen kaavaluonnoksen perusteella ainoa muutos suunnittelualueen nykyiseen maakuntakaavatilanteeseen tulee olemaan suunnittelualueetta koskevan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön merkintätavan muuttuminen aluemerkinästä pistemerkinäksi.

### Yleiskaavat

Uvilan kaupungin keskustaajaman yleiskaavassa (lainvoimainen 21.6.2007) kaikki suunnittelualueella sijaitsevat korttelialueet on osoitettu enintään kaksikerroksisten asuinkerrostalojen alueeksi, joilla ympäristö säilytetään (AK-2/s). Oikaisuoja ympäröivä viheralue on osoitettu virkistysalueeksi (V).

Keskustaajaman yleiskaavan päivitys tuli vireille 17.3.2022, ja kaava hyväksyttiin valtuustossa 8.12.2025 § 101. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu pääkäyttötarkoituksestaan pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Lisäksi alue on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (mky) ja rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja/tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi tai kohteeksi (sr-1).

### Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa: vuonna 1972 hyväksytty Nummelan rakennuskaava, vuonna 1981 hyväksytty Nahkurin rakennuskaava ja vuonna 1986 hyväksytty Nahkurin rakennuskaavan muutos.

## **5 Tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat**

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä ja aiempia suunnitelmia ovat muun muassa:

- Ahlman, Santtu ja Johanna Vesämäki. 2023. *Uvilan keskustaajaman yleiskaava-alueen luontoselvitys 2023*. Ahlman Group Oy.
- Assmuth, Eero ja Elina Teuvo-Ojanen. 2024. *Hulevesiselvitys ja tulvaherkät alueet. Uvilan keskustaajaman yleiskaava 2045*. Sitowise Oy.
- Halonen, Minna, Ivelina Mechkarova ja Iina Hokkanen. 2024. *Uvilan keskustaajama. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi*. Sitowise Oy 2024.
- Uusi-Seppä, Niina, Liina Luoma, Lari Jaakkola. 2023. *Satakunnan maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2023. Ulvila*. Ramboll Finland Oy.

## **6 Osalliset**

Kaavahankkeen *osallisia* ovat AkL 62 §:n mukaan suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää kaavasta mielipiteensä. Edellä mainitun mukaisesti tämän kaavahankkeen osallisia ovat:

- suunnittelualueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat yritykset ja muut haltijat
- lähialueiden kiinteistöjen omistajat, asukkaat, yritykset ja muut haltijat
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)

- Satakuntaliitto
- Satakunnan Museo
- Satakunnan Pelastuslaitos
- Ulvilan kaupungin hallinto- ja lautakunnat
- Ulvilan kaupungin viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiö
- Suomen luonnonsuojeluliitto Ulvila ry
- Ulvilan omakotiyhdistys ry
- Caruna Oy
- DNA Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- muut ilmoituksensa mukaan

## 7 Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen asemakaavan muuttamisen tarve tunnistettiin ensimmäisen kerran vuoden 2024 keväällä, jolloin Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiö totesi suunnittelualueella sijaitsevaa Oikaisuojaan osaa ympäröivän puistoalueen liian kapeaksi ojan huoltoa ajatellen. Kuivatusyhtiön kannanottojen seurauksena Ulvilan kaupunki päätti käynnistää alueen asemakaavan muutoksen puistoalueen leventämiseksi ja talousrakennusten rakennusalojen uudelleenjärjestelemiseksi. Asemakaavoitus käynnistyi vuoden 2024 puolivälissä. Kaavahanke otettiin kaupunginhallituksen 3.3.2025 § 74 hyväksymään *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaukseen 2025* asemakaavakohteeksi numero 3 ja kirjattiin aloitettavaksi 1—2 vuoden aikajänteellä.

Ennen kaavahankkeen vireilletuloa käytiin neuvotteluja Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiön sekä viranomaisten kanssa. Kaavoituksen taustatyön sekä neuvottelussa esitettyjen näkemysten perusteella laadittiin tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos. Kaava kuulutetaan vireille 29.1.2026, ja samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville. Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan *Ulvilan Seutu — UutisLuotsi* -lehdessä, Ulvilan kaupungin internet sivuilla ([www.ulvila.fi](http://www.ulvila.fi)) ja kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Ulvila. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos ovat nähtävillä kaupungin internet-sivuilla ja kaupunkikehityksen ilmoitustaululla 16.5.—16.6.2025 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana kaupunkilaisilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää luonnoksesta mielipiteensä joko kirjallisesti tai suullisesti. Mielipiteet pyydetään kuitenkin esitettäväksi ensisijaisesti kirjallisesti, jotta ne tulisivat varmimmin päätöksentekijöiden tietoon.

Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan AkL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi kaupungin internet-sivuilla ja kaupunkikehityksen ilmoitustaululle. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kuten kaavan vireilletulostakin, minkä lisäksi siitä ilmoitetaan kirjeitse suoraan osallisille. Nähtävilläoloaikana kaupunkilaisilla ja osallisilla on oikeus tehdä ehdotuksesta kirjallinen muistutus.

Luonnosvaiheen mielipiteet voi esittää vapaamuotoisesti suoraan kaavan laatijalle (ks. kohta 9 ”Lisätiedot ja palaute”). Ehdotusvaiheen muistutukset tehdään sen sijaan aina

kirjallisina ja jätetään joko sähköisesti Ulvilan kaupungin kaupunkikehityksen sähköpostiosoitteeseen [kaupunkikehitys@ulvila.fi](mailto:kaupunkikehitys@ulvila.fi) tai postitse Ulvilan kaupungin postiosoitteeseen PL 77, 28401 Ulvila. Sekä mielipiteiden että muistutusten yhteydessä tulee mainita sen kaavahankkeen nimi tai diaarinumero, jota mielipide tai muistutus koskee. Pyydämme myös ilmaisemaan selkeästi sen, mitä asiakirjaa ja asiakirjan kohtaa mielipiteessä tai muistutuksessa kulloinkin kommentoidaan. Mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia (laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta, 5.2 §), ja ne sekä niihin annettavat vastineet kootaan asemakaavan selostuksen liitteeksi tulevaan palauteraporttiin. Yksityishenkilöiden nimiä, osoitteita, kiinteistötunnuksia tai muita henkilötietoja ei pääsääntöisesti julkaista palauteraportissa.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä neuvotellaan tarvittaessa eri viranomaisten sekä kaupungin hallinto- ja lautakuntien kanssa. Luonnoksesta ja ehdotuksesta pyydetään myös tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. MRA 93 §:n mukaisesti kaava tulee voimaan, kun sen hyväksymispäätöksestä on ilmoitettu. Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kuten kaavan vireilletulostakin. AKL 67 §:n mukaisesti kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupunkilaisille ja muistutuksen tekijöille, jotka ehdotuksen nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

## 8 Vaikutusten arviointi

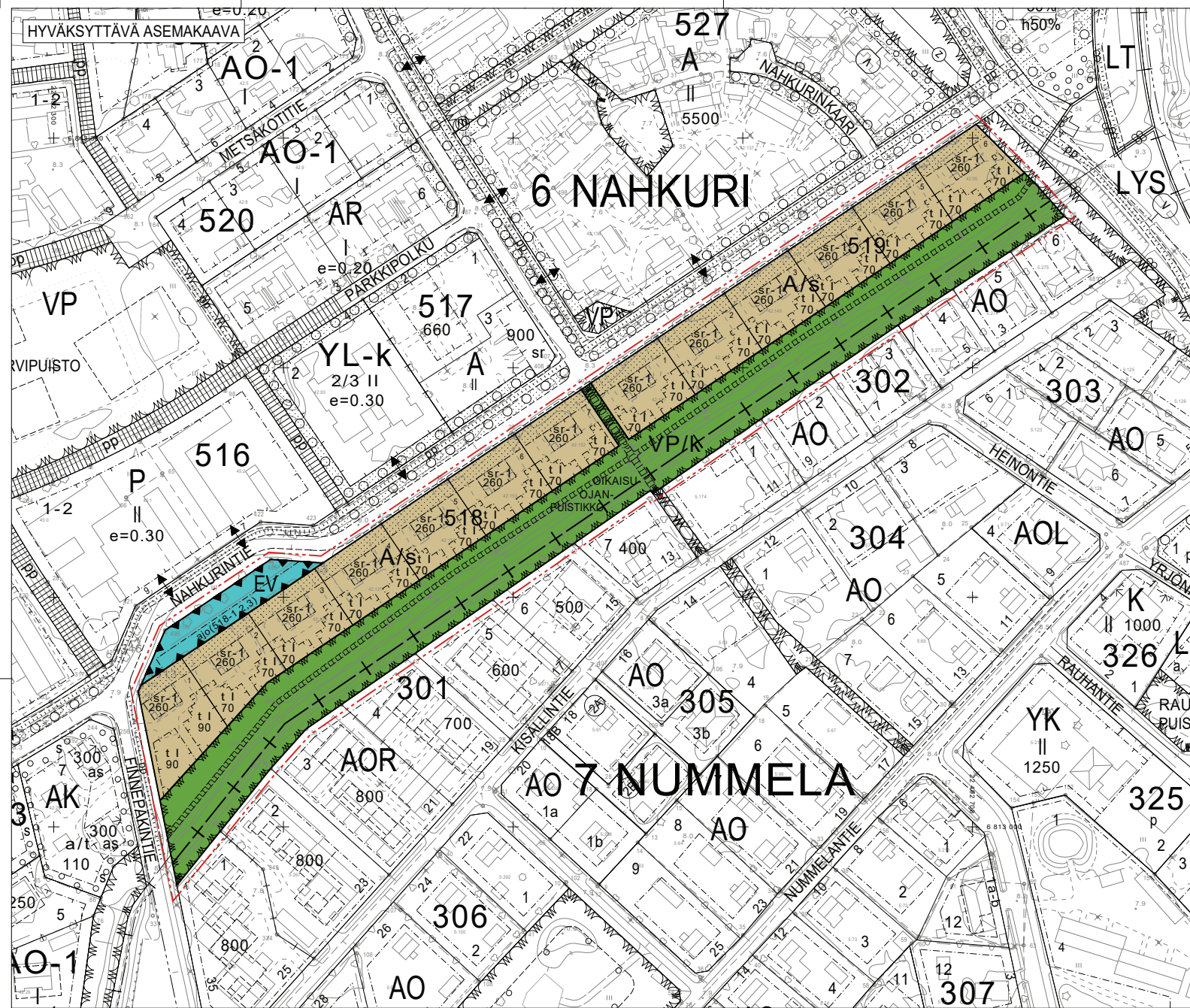
Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan MRA 1 §:n mukaisesti kaavan merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Vaikutuksia arvioivat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa myös muut asiantuntijat, viranomaiset ja kaavahankkeen osalliset. Vaikutusten arvioimiseksi laaditaan tarvittavat selvitykset. Selvitysten tarpeellisuutta arvioitaessa otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

## 9 Lisätiedot ja palaute

Lisätietoja kaavahankkeesta antaa Ulvilan kaupungin kaavoitusarkkitehti Mikko Toivanen, puh. 0400 134 777, [mikko.toivanen@ulvila.fi](mailto:mikko.toivanen@ulvila.fi). Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi jättää edellä mainitulle henkilölle tai Ulvilan kaupungin kaupunkikehityksen sähköpostiosoitteeseen [kaupunkikehitys@ulvila.fi](mailto:kaupunkikehitys@ulvila.fi).



# Liite 3



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- Asuinrakennusten korttelialue.
- Puisto.
- Suojaviheralue.
- /s Alue, jolla ympäristö säilytetään. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen, julkisivujen jäsentelyn ja muiden seikkojen osalta sopeutuvat ympäröivään kaupunkikuvaan ja alueen muuhun rakennuskantaan. Sekä uudisrakennuksia että olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostöitä koskevista suunnitelmista on pyydettävä lausunto Satakunnan Museolta.
- /k Alue on varattu kaupungin tarpeisiin.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- 6** Kaupunginosan numero.
- NAH** Kaupunginosan nimi.
- 518** Korttelin numero.
- OIKAISUJANP** Kadun, tien, katauaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 1** Ohjeellinen tontin numero.
- 260** Rakennusoikeus kerrosalanimetreinä.
- I** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoiset ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen korjaus- ja muutostöitä koskevista suunnitelmista on pyydettävä lausunto Satakunnan Museolta.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa talous- tai autosuojarakennuksen.
- Istutettava alueen osa. Alueelle on istutettava puista ja pensaita, mutta ei tujia (Tuja, Thuopsis), maisemaa rajaava reunavyöhyke. Jo istutettujen alueiden puusto ja pensaito on pyrittävä säilyttämään, mikäli siitä ei aiheudu haittaa rakennuksille, ympäristölle tai tonttien käytön muulle järjestämiselle. Alueita tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvina siten, että niiden maisemallinen ja ympäristöllinen merkitys säilyy.
- Ajo(518-1,2,3) Ajopyhteyt. Suluisissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, jolle ajo kyetseen alueen kautta on sallittu.
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolella asemakaavamerkinnyt ja -määräykset asetetaan.

## YLEISMÄÄRÄYKSET:

**Talous- tai autosuojarakennusten rakentamistapa:**  
Kaikki alueelle rakennettavat talous- tai autosuojarakennukset tulee julkisivu- ja katemateriaalien, julkisivuväriyksen, kattomuodon ja detajlien suhteen rakentaa yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Rakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja toistensa kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennukset tulee sijoittaa kaavassa niille osoitetuille rakennusaloille. Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajoista tulee olla vähintään 2 metriä. Rakennukset voidaan sijoittaa kiinni tonttien Oikaisuajanpuistikon vastaiseen rajaan, ellei asemakaavassa ole osoitettu toisin.

Rakennusten runkosyvyys saa olla enintään 6 metriä. Julkisivun ja vesikaton leikkauksen korkeus maanpinnasta saa olla enintään 3 metriä. Kattomuotona tulee olla pääosiltaan tasalappainen satulakatto. Kattokaltevuden tulee olla 1:3. Rakennusten tulee olla pohjamuodoltaan pääosin suorakulmiaisja, ja niiden katon harjasuunnan tulee olla rakennuksen pidemmän sivun suuntaan.

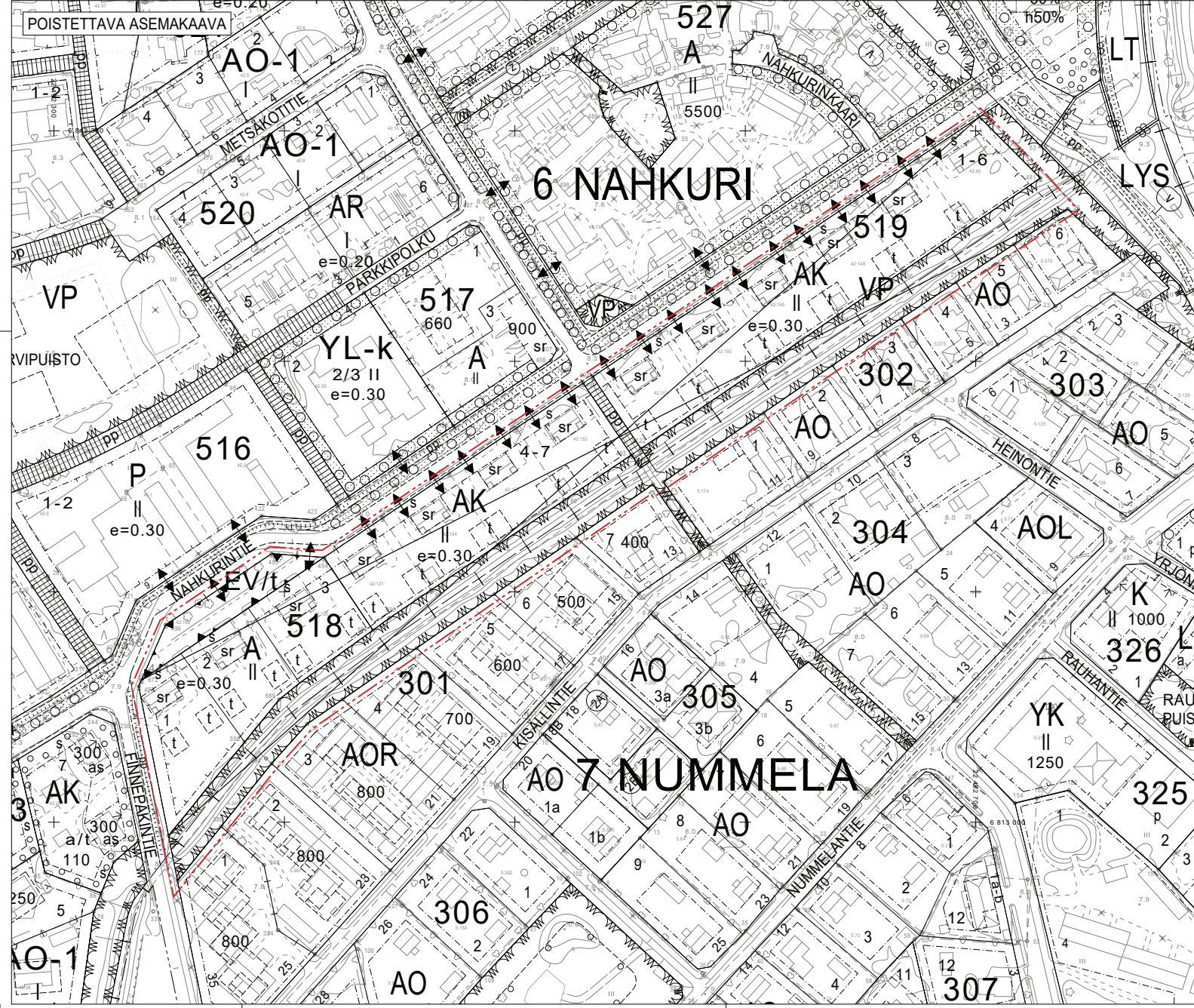
Katon katemateriaalina tulee olla punaruskea kaksikourinen betonikatotili. Kattolapteen päädysyys tulee käyttää katemateriaalin värisä päätyräystäspettejä. Päätyreunatiliä ei tule käyttää. Kaikkien räystäiden tulee olla avoräystäisiä. Räystäiden leveys sadevesikouru pois luettuna saa olla enintään 500 mm.

Pääasiallisena julkisivuverhouksena tulee käyttää yhtenäistä pystysuuntaista peiterimaverhousta (120-125 mm leveä aluslata ja 33-38 mm leveä peiterima). Julkisivuissa ei saa käyttää erillisiä nurkkalautoja, vaan nurkat tulee peittää peiterimoin (ks. kuva 15 selostuksen sivulla 28). Julkisivujen, räystäiden alapintojen ja räystäälautojen tulee olla peittoaalaituja. Julkisivujen ja räystäiden alapintojen värisävyn tulee vastata asuinrakennusten julkisivujen puupaneloinnin värisävyn. Räystäälautojen värisävyn tulee vastata asuinrakennusten räystäälautojen värisävyn. Sokkeleiden värisävyn tulee vastata asuinrakennusten sokkeleiden värisävyn. Mikäli talous- tai autosuojarakennuksissa käytetään syöksytoria, tulee niiden värisävyn vastata talous- tai autosuojarakennusten julkisivujen värisävyn.

**Piha-alueet ja istutukset:**  
Tonttien Oikaisuajanpuistikon vastaisille rajoille tulee istuttaa maisemaa rajaavat pensasaidat tai pystyttyä aidat. Pensasaidoissa käytettävät pensaat eivät saa olla tujia (Tuja, Thuopsis). Tontille rakennettavien jätetosten tai -altausten sekä tonttien rajoille pystytettävien aitojen tulee sopeutua piharakennusten ulkoasuun ja alueen muuhun rakennuskantaan. Jätetokaset tai -altaukset on erotettava muusta pihasta riittävän suojatuksin. Piha-alueiden päällystämistä vettä läpäisemättömiä materiaaleilla tulee mahdollisuuksien mukaan välttää.

**Autopaikat:**  
Kullekin tontille tulee varata vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti, mutta ei kuitenkaan vähempää kuin 2 autopaikkaa tonttia kohti.

**Kulttuuriympäristö:**  
Asemakaava-alue on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Friitalan Nahka Oy:n asuinalue), joka sisältyy Satakunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventointiin 2023.



**Utvila**  
Kaupunkikehitys

**NAHKURIN ASEMAKAAVAN MUUTOS**  
Asemakaava koskee: Kortteleita 518 ja 519 sekä katu-, viikistys- ja suojaviheralueita.  
Asemakaavalla muodostuu: Kortteleit 518 ja 519 sekä viikistys- ja suojaviheralueita.

Alueella	Luonnos: 28.1.-23.2024	Ehdotus: xx.xx.xx.xx	Ohjelmajono: 28/10/22/23/2024
Asemakaavan pohjakartta täyttää MRL:n 54 a §:n vaatimukset (LHS) 185 mukainen	Luonnos päivällyty Ehdotus päivällyty Ehdotus korjattu	xx.xx.xx	xx.xx.xx
8.11.2024	<i>Kalle Vire</i> Kalle Vire, kaupunkikehitysjohtaja		
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Korkeusjärjestelmä: N2000 Mittakaava: 1:1000	Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto	xx.xx.xx	xx.xx.xx

Kuv: Sanna Lehtinen, Taiteilijapöytä



# Liite 4



NAHKURIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Havainnekuva, luonnos 1:2000

9.5.2025

## Liite 5: Muistio, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (Akl 66 §)

Kaavahanke: Nahkurin asemakaavan muutos (DNo 298/10.02.03/2024)

Aika ja paikka: 18.3.2025 klo 14:00—16:00, Teams-palaveri

Kutsutut: Katariina Alaspää Varsinais-Suomen ELY-keskus, ylitarkastaja  
Daniel Nagy Satakuntaliitto, maakunta-arkkitehti  
Olli Joukio Satakunnan Museo, rakennustutkija  
Juha Virola Ulvilan kaupunki, kaupunkisuunnittelun johtaja  
Mikko Toivanen Ulvilan kaupunki, kaavoitusarkkitehti

### 1 Neuvottelun avaus ja järjestäytyminen

Juha Virola avasi kokouksen klo 14:01. Todettiin läsnäolijat. Päätettiin, että Juha Virola toimii sekä puheenjohtajana että sihteerinä.

### 2 Neuvottelun tarkoitus

Neuvottelu on alueidenkäyttölain 66 §:n tarkoittama asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

### 3 Kaavahankkeen esittely (Ulvilan kaupunki)

Juha Virola esitteli kaavahankkeen taustat. Alueen asemakaavan muuttamisen taustalla Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiön tarve päästä huoltamaan Oikaisuoja Friitalan Nahka Oy:n asuinrakennusten kaakkoispuolisella alueella. Nykyinen ojaa ympäröivä puistokaistale on ojan huoltamiseen liian kapea ja nykyiset talusrakennukset sijaitsevat niin lähellä ojaa, että ne haittaavat ojan huoltamista. Satakunnan Museon kanssa on käyty joskus aiemmin keskustelua talusrakennusten mahdollisista arvoista, mutta tuolloin on todettu, ettei talusrakennuksilla ole sellaisia erityisiä arvoja, jotka puoltaisivat niiden säilyttämistä.

Hankkeen taustoituksen jälkeen Mikko Toivanen esitteli alustavan asemakaavaluonnoksen vaihtoehtoiheen sekä vaihtoehtoja havainnollistavat 3D-mallit. Vaihtoehdot erosivat toisistaan ainoastaan talous- tai autosuojarakennuksille osoitettavien rakennusalojen sijainnin ja laajuuden suhteen. Kaavan erityisinä ongelmakohtina nostettiin esille alueen hieman epäsäännöllinen kiinteistöjako sekä se, miten ja millä tarkkuudella talusrakennusten rakentamista ja rakentamisen vaiheistusta tulisi kaavalla ja mahdollisella rakentamistapaohjeella ohjata. Alueen epäsäännöllisestä kiinteistöjaosta johtuen joko talusrakennuksista tai niiden rajaamista ulkotiloista muodostuu pakostakin asuinrakennusten suhteen hieman epäsymmetrisiä. Rakentamisen vaiheistuksen ja rakentamistavan suhteen täytyy miettiä, hyväksytäänkö alueella esimerkiksi tonttien rajojen välisiä avoimia palomuuereja vai pitäisikö vaiheistusta ohjata siten, että mahdollisten palomuurien molemmin puolin olisi aina rakennettava.

### 4 Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

#### Varsinais-Suomen ELY-keskus

Katariina Alaspää tiedusteli, sisältääkö alustavassa luonnoksessa asuinrakennuksille osoitettu 260 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta mahdollisuuden rakennusten laajentamiseen. Mikko Toivanen vastasi, että ei sisällä, ja että lisärakentamisvara on ajateltu sijoitettavaksi talous- tai autosuojarakennuksiin. Toivanen nosti esiin mahdollisuuden osoittaa asuinrakennuksille myös laajentamisvara esimerkiksi pihan puolelle. Asiasta keskusteltiin, ja lisärakentamismahdollisuuden sijoittamista yksinomaan talous- tai autosuojarakennuksiin pidettiin asuinrakennusten suojelutavoitteiden kannalta parempana ratkaisuna.

Alaspää tiedusteli, onko asuinrakennusten sisältämien asuntojen lukumäärän tai sisätilojen ominaisuuksien ajateltu sisältyvän suojelumerkinnän sr-1 määräyksessä mainittuihin rakennusten ominaispiirteisiin, jotka tulisi määräyksen mukaan säilyttää. Asiasta keskusteltiin, ja todettiin määräyksen olevan liian epämääräinen kaavan tavoitteita ajatellen. Päätettiin tarkentaa määräystä siten, että se edellyttää ainoastaan rakennusten ulkoisten ominaispiirteiden säilyttämistä.

Alaspään mukaan tonttien takaosiin sijoittuvien talousrakennusten mahdollinen epäsäännöllisyys ei hahmotu Nahkurintieltä kovin hyvin runsaan kasvillisuuden takia.

#### Satakunnan Museo

Olli Joukio totesi, ettei talousrakennusten mahdollinen epäsäännöllisyys juurikaan haittaa. Rakennukset sijoittuvat tonttien takaosiin ja alue on kasvillisuudeltaan niin rehevää, että talousrakennukset eivät juurikaan vaikuta Nahkurintien puoleiseen aluejulkisivuun. Säännöllisyys oli alkuperäisen rakennuskokonaisuuden ominaispiirre, ja alkuperäisestä rakennusryhmästä on jäljellä enää pelkkä asuinrakennusten rivistö, joka ilmentää tätä piirrettä. Säännöllisyyttä ei siten välttämättä tarvitsisi edellyttää enää uusilta talousrakennuksilta.

Katariina Alaspää huomautti, että kaavan myötä muodostuu myös uusi aluejulkisivu Oikaisuoja ympäriävän puistoalueen suuntaan. Mikäli sinne ajatellaan mahdollistettavan virkistyskäyttöä, olisi alueen ilme myös siihen suuntaan huomioitava.

Olli Joukio tiedusteli kaavan laatimisaikataulusta. Kaupunki totesi, että luonnos pyritään saamaan nähtäville ennen kesälomakautta 2025. Kaavaa ei ole vielä kuulutettu vireille.

#### Satakuntaliitto

Daniel Nagy totesi, että mikäli talousrakennukset määrätään rakennettaviksi kiinni tonttien rajoihin, olisi rakennukset hyvä pyrkiä pitämään ainakin mahdollisen tonttien rajalle sijoittuvan palomuurin suhteen symmetrisinä. Epäsymmetrisyyden havaitsee selkeämmin rakennuksissa kuin ulkotiloissa.

Talousrakennuksille osoitettujen rakennusalojen laajuuden olisi hyvä mahdollistaa ainakin pihasaunan rakentaminen, koska pihasaunat tulevat todennäköisesti olemaan haluttuja saunattomien asuntojen asukkaiden keskuudessa. Toisaalta, mikäli rakennusoikeutta on liikaa, tulee kokonaisuudesta helposti kaupunkikuvan kannalta tukkoinen. Olisi löydettävä sekä kaupunkikuvan että rakentamismahdollisuuksien kannalta sopiva rakentamisen enimmäismäärä.

Rakentamisen vaiheistuksen ohjaus haastavaa. Miten varmistutaan siitä, että esimerkiksi palomuurin molemmin puolin sijaitsevat rakennukset toteutuvat aina samanlaajuisina?

Juha Virola pohti, tulisiko määritellä talousrakennusten rakennusala koko tontin levyiseksi ja sallia useampienkin talousrakennusten rakentaminen. Asiasta keskusteltiin. Nagyn mukaan useamman talousrakennuksen rakentamisen voisi sallia ainakin, mikäli ensin määrätään rakennettavaksi tonttien rajat ja vasta sitten muita talousrakennuksia.

Voisi tutkia, voisivatko suunnittelualueen lounaisreunan talousrakennukset sijoittua tonttien takarajojen suuntaisesti, jotta asukkaiden käytössä oleva piha-alue muodostuisi mahdollisimman suureksi. Tässä tulee ongelmia mahdollisten palomuurien kanssa, mutta asiaa olisi syytä tutkia.

## **5 Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet**

Tarkennetaan asuinrakennuksille osoitettavan suojelumerkinnän sr-1 määräystä siten, että se edellyttää ainoastaan rakennusten ulkoisten ominaispiirteiden säilyttämistä. Tutkitaan talous- tai autosuojarakennusten rakennusalojen sijaintia ja laajuutta sekä rakennusten rakentamisen ohjauskeinoja. Pyritään kuuluttamaan kaava vireille ja saamaan kaavaluonnos nähtäville ennen kesälomakautta 2025.

## **6 Muut asiat**

Ei muita asioita.

## **7 Neuvottelun päättäminen**

Neuvottelu päätettiin klo 15:09. Puhtaaksikirjoitettu muistio lähetetään kommentoitavaksi neuvotteluun osallistuneille.