

Vastaus Pekka Leinon ym. valtuustoaloitteeseen Koskin kylän maa-alueesta

Kaupunginhallitus 13.04.2026
207/00.01.02.02/2024

Valmistelija

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

Pekka Leino ym. tekivät valtuustossa 10.6.2024 § 47 aloitteen, joka koskee Koskissa sijaitsevaa kaupungin omistamaa, Kullaan kunnalta kuntaliitoksen mukana satua noin 13 hehtaarin laajuista kiinteistöä 886-421-1-373 Koskinen. Aloitteessa ehdotetaan, että kaupunki osoittaisi suuremmista omakotitalotonteista kiinnostuneille mahdollisuuden ostaa kyseiseltä kiinteistöltä noin 0,5–1,0 hehtaarin laajuisen määräalan itselleen omakotitalon rakennuspaikaksi. Perusteluina ehdotukselle esitetään ”Uvilan kykyä vastata kilpailutilanteeseen ja positiivisen muuttovirran ylläpitämiseen Ulvilassa”. Aloitteen mukaan kyseessä oleva kiinteistö soveltuisi omakotitaloasutukselle, koska kiinteistöä lännessä ja idässä sivuavilla Alkulantiellä ja Koskin-Mäkitiellä kulkee jo vesi- ja jätevesijohdot. Aloitteen mukaan tämä helpottaisi mahdollisia määräalan ostajia ”rakennusprojektin suunnittelussa sekä tarveharkintaratkaisun arvioinnissa”. Alueen tiet ovat aloitteentekijöiden käsityksen mukaan yksityisteitä, joten hankkeesta ei olisi odotettavissa kaupungille tienpito- tai kadunrakentamiskustannuksia.

Pekka Leino ym. tekivät osittain vastaavanlaisen aloitteen valtuustossa 20.9.2021 § 75. Tuolloin aloitteessa ehdotettiin, että kaupunki lähtisi profiloimaan uudenlaista tonttitarjontaa asettamalla tarjolle rajatun määrän 0,5–1,0 hehtaarin tontteja, yhdistämällä nykyisiä tontteja suuremmiksi esimerkiksi Kaasmarkun ja Kullaan alueilla sekä järjestämällä erilaisia markkinointitempauksia vapaana olevien tonttien myymiseksi. Ehdotusten perustelut olivat pääosin samat kuin nyt kyseessä olevassa aloitteessa. Aloitteessa viimeiseksi esitetyn ehdotuksen mukaisesti toteutui vuoden 2024 Mynsterin tonttikampanja, josta valtuusto päätti 15.4.2024 § 12. Kahteen ensimmäiseen ehdotukseen kaupunkisuunnittelun johtaja valmisteli vastauksen, jossa selostettiin kattavasti Ulvilan kaupungin tonttikaupan haasteita sekä sitä, miksi uusien hajarakennuspaikkojen muodostaminen on yhdyskuntataloudellisesti kestävämpiä. Valtuusto hyväksyi vastauksen yksimielisesti ja päätti todeta aloitteen loppuun käsitellyksi 30.10.2023 § 55.

Uvilan kaupungin omakotitalotonttien heikon kysynnän ongelmaa on selostettu kattavasti edelliseen aloitteeseen annetussa vastauksessa. Koska olosuhteet eivät ole aiemman vastauksen kirjoittamisajankohdan jälkeen oleellisesti muuttuneet, voidaan edelleen todeta, ettei kysyntää omakotitalotonteille juurikaan ole.

Tonttien heikko kysyntä on näkynyt myös kaupungin viimeaikaisten tonttikampanjoiden tuloksissa. Vuoden 2024 Mynsterin tonttikampanja käsitti yhteensä 24 tonttia. Näistä 24 tontista myytiin

12 tonttia. Toistaiseksi 12 myydystä tontista on rakennettu ainoastaan kaksi tonttia. Toistaiseksi muille tonteille ei ole myöskään haettu rakennuslupaa. Omakotitalojen rakentaminen on tällä hetkellä ollut hiljaista. Heikolla suhdannetilanteella ja maailmatilanteestakin johtuvalla taloudellisella epävarmuudella on tässä merkittävä rooli.

Vuoden 2025 Harjunpään tonttikampanjan tulokset ovat tähän mennessä olleet vaatimattomat. Kampanjan seitsemän tonttia sijaitsevat rakennettavuudeltaan ja muilta olosuhteiltaan erinomaisella paikalla Kivipellontien ja Katinhännäntien välisessä loivassa etelärinteessä, josta on liki esteettömät näkymät Harjunpään ja Sunniemen valtakunnallisesti arvokkaisiin viljelymaisemiin. Tontit ovat suurimmillaan yli 2 500 neliometriä, ja niillä on rakennusoikeutta enimmillään lähes 800 kerrosneliometriä. Kaavamääräykset ovat rakentamistapaa ajatellen erittäin väljät. Jokaiselta tontilta on lisäksi alle 500 metrin matka Harjunpään kouluun, ja suurella osalla tästä matkasta on erillinen reunakivellä erotettu jalkakäytävä. Vaikka kaupunkikehitykselle oli tullut muutamia tontteja koskevia tiedusteluja jo ennen niiden tuloa myyntiin 25.4.2025, on tonteista varattu tähän mennessä kolme.

Kampanjatonttien lisäksi kaupungilla on tarjolla omakotitalotontteja kolme Mynsterissä, neljä Hormistossa, kolme Harjunpään Purontiellä, kuusi entisen Kullaan Molkkarinmäessä, kuusi Koskissa ja viisitoista Leineperissä. Näiden lisäksi Hormistosta on viime vuonna lohkottu 13 tonttia, jotka ovat valmiit laitettavaksi myyntiin. Yksityishenkilöillä on tarjolla Etuovi.com- ja Oikotie.fi-palveluiden mukaan kaksi taajamatonttia Friitalassa, yksi noin puolen hehtaarin tontti Suosmerellä, yksi purettavan rakennuksen sisältävä etelärinnetontti Harjunpäässä ja kaksi yli 3 000 neliometrin tonttia muualla haja-asutusalueilla. Kaasmarkun ja Suosmeren osayleiskaavoissa on puolestaan yhteensä noin 30 yksityismaille osoitettua rakennuspaikkaa, joita alueiden maanomistajat eivät ole syystä tai toisesta toteuttaneet. Voimassa olevien asemakaavojen mukaisia, mutta toistaiseksi toteuttamattomia omakotitalotontteja on noin 150 eri puolilla kaupunkia, minkä lisäksi tonttivarantoa on myös vireillä olevissa ja kaavoituskatsauksen mukaisissa lähiaikoina vireille tulevissa asemakaavahankkeissa. Myynnissä olevia omakotitaloja on Etuovi.com- ja Oikotie.fi-palveluiden mukaan Ulvilassa tällä hetkellä hieman yli 60.

Tilastokeskuksen tuoreimman, vuonna 2024 julkaistun väestöennusteen mukaan Ulvilan väkiluku tulee vuoteen 2045 mennessä vähenemään noin 1 500 hengellä eli nykyisestä 12 342:stä noin 10 890:een. Ulvilan keskustaajaman yleiskaavan yhteydessä laaditun väestöennusteen mukaan välikuvun väheneminen on 2000-luvulla ollut suhteellisesti voimakkaampaa keskustaajaman ulkopuolella kuin keskustaajamassa.

Kehitys on vastaavanlaista suurimmassa osassa Suomen kunnista. Konsulttitoimisto MDI:n vuonna 2025 laatiman ennusteen mukaan vuoteen 2050 mennessä väestö kasvaa kaikista 308 Suomen nykyisestä kunnasta vain 39:ssä, eikä näistä yksikään sijaitse Satakunnassa.

Sekä kotimaisessa että kansainvälisessä tutkimuskirjallisuudessa on todettu, että yksittäisten kuntien väestön väheneminen on kytköksissä suuriin kansallisiin ja kansainvälisiin kehityskulkuihin ja että yksittäisten kuntien mahdollisuuksien vaikuttaa näihin kehityskulkuihin ovat varsin rajalliset. Lisäksi on viitteitä siitä, etteivät yksinomaan kasvuun keskittyneet toimintastrategiat välttämättä toimi negatiivisen väestökehityksen hallinnassa. Pohjoismaiden ministerineuvoston perustaman riippumattoman tutkimuskeskus Nordregion julkaiseman politiikkasuosituksen (2025:23) mukaan väestöään menettävien kuntien tulisikin yksioikoisen kasvun priorisoinnin sijaan tunnistaa ja huomioida väestökehityksen realiteetit strategioissaan ja miettiä tilanteeseen älykkäitä sopeutusratkaisuja.

Mikäli aloite haluttaisiin edellä mainitusta huolimatta panna täytäntöön, tulisi sitä varten todennäköisesti laatia alueelle kaava. Koska aloitteessa käytetään sanaa ”tarveharkintaratkaisu”, on rakentamisen ilmeisesti ajateltu voitavan toteutua yksittäisin luvuin ilman, että kaavaa laadittaisiin. Alueidenkäyttöä koskevassa lainsäädännössä on kuitenkin aina ollut pääsääntönä se, ettei yksittäisillä luvilla voida korvata kaavoitusta siten, että niillä päätettäisiin kokonaisen alueen rakentamisesta. Vaatimus sisältyy välillisesti muun muassa alueidenkäyttölain 16.1 ja rakentamislain 46.1 §:iin. Pyrkimyksestä ohjata kaavoittamattoman alueen suunnitelmallista rakentamista pelkin luvuin on olemassa myös edellä mainittuja lainkohtia vastaaviin entisen maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 ja 137.1–4 §:iin perustuva korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätös (KHO 2004:11). Sen mukaan viidentoista omakotitalon rakentamista viidelletoista samalla alueella sijaitsevalle, kunnan itsensä omistamalle erilliselle tilalle ei voitu ratkaista suunnittelutaveratkaisuilla, vaan asia olisi edellyttänyt kaavan laatimista. Koska nyt kyseessä olevan aloitteen tapauksessa olisi tarkoitus ohjata rakentamista, tulisi alueelle laadittavan kaavan olla joko asemakaava tai vähintäänkin alueidenkäyttölain 44 §:n mukainen suoriin rakentamislupiin oikeuttava yleiskaava.

Kaavan laatimisessa ongelmaksi muodostuisi kuitenkin voimassa oleva Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 (lainvoimainen 1.7.2019). Kaavassa kiinteistön alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jota koskevan määräyksen mukaan ”[a]luetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen vajaan rakennetuilla alueilla” ja ”[u]usi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta”. Kiinteistön eteläosat sijaitsevat lisäksi vaihemaakuntakaavan mukaisella Koskin kylä ja kulttuurimaisema -nimisellä maakunnallisesti merkittävällä kulttuuriympäristöalueella, jota koskevan määräyksen mukaan ”[a]lueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuus siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä”. Suurten, yksinomaan asuinrakentamiselle tarkoitettujen uusien rakennuspaikkojen muodostamisen metsäalueelle ei voitane katsoa toteuttavan edellä mainittuja vaatimuksia. Kiinteistön ympärillä on toki jo nykyisinkin joitain suuria rakennettuja kiinteistöjä, mutta nämä ovat pääasiassa

peltojen reuna-alueilla, Joutsijoen varrella tai muuten maisemallisesti sopivilla paikoilla sijaitsevia vanhoja haja-asutuksen rakennuspaikkoja. Kaavan voitaisiin siis katsoa olevan mainituilta osin maakuntakaavan, ja samalla myös alueidenkäyttölain 32 §:n vastainen. Tämä alentaisi merkittävästi kaavaan kohdistuvaa valituskynnystä ja heikentäisi kaavan edellytyksiä selviytyä mahdollisista oikeuskäsittelyistä.

Sekä edellä että edelliseen vastaavaan aloitteeseen annetussa vastauksessa esitetyin perustein voidaan todeta, ettei kaupungilla ole syytä ryhtyä toimenpiteisiin aloitteen täytäntöönpanemiseksi.

Toimivalta: Valtuutettujen aloitteiden käsittely kuvataan Ulvilan kaupungin 1.3.2026 voimaan tulleen hallintosäännön 135 §:ssä.

Oheismateriaalina kiinteistön 886-421-1-373 Koskinen sijaintikartta, ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2 (lainvoimainen 1.7.2019), valtuustoaloite ja vastaus Pekka Leinon ym. valtuustoaloitteeseen tonttitarjonnan lisäämiseksi Ulvilassa (valtuusto 30.10.2023 § 55).

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että valtuusto

- hyväksyy edellä esitetyn vastauksen Pekka Leinon ym. valtuustoaloitteeseen Koskin kylän maa-alueesta
- päättää todeta valtuustoaloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös