

Nahkurin ja Nummelan asemakaavan muutos / kaavaehdotus

Kaupunginhallitus 27.04.2026 § 101
298/10.02.03/2024

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

Entisen Friitalan Nahka Oy:n asuinalueen ja sen kaakkoispuolella sijaitsevaa Oikaisuojan osaa ympäröivän puistoalueen asemakaavan muuttamisen tarve tunnistettiin ensimmäisen kerran keväällä 2024. Oikaisuojan huollosta vastaava Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiö totesi tuolloin suunnittelualueella sijaitsevaa ojan osaa ympäröivän puistoalueen liian kapeaksi ojan huoltoa ajatellen. Ojan huoltoa hankaloittivat yhtiön mukaan myös liian lähellä ojaa sijaitsevat talousrakennukset. Kuivatusyhtiön kannanottojen seurauksena kaupunkikehitys käynnisti vuoden 2024 puolivälissä alueen asemakaavan muutoksen valmistelun. Kaavahanke otettiin mukaan vuoden 2025 kaavoituskatsaukseen asemakaavakohteeksi numero 3 ja kirjattiin aloitettavaksi 1–2 vuoden aikajänteellä.

Suunnittelualue sijaitsee Ulvilan kaupungissa keskustaajaman suuralueen Friitalan (101.) tilastoalueen Nahkurin (6.) ja Nummelan (7.) kaupunginosissa noin 800 metriä linnuntietä keskustasta länteen Nahkurintien, Peltotien, Finnepäkintien ja Kisällintien luoteispuolisten pientalokortteleiden rajaamalla alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,7 hehtaaria, ja se käsittää kolmetoista Nahkurintien varrella sijaitsevaa, ulkoasultaan identtistä kaksikerroksista asuinrakennusta tontteineen sekä näiden kaakkoispuolella sijaitsevaa Oikaisuojan osaa ympäröivän pitkän ja kapean puistoalueen.

Kaavoituksen käynnistyessä laadittiin osallistumis- ja arviontisuunnitelma ja asemakaavaluonnos, jotka asetettiin nähtäville yhtäaikaaisesti asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoittamisen kanssa. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviontisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta ilmoitettiin 29.1.2026. Osallistumis- ja arviontisuunnitelma 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 8 lausuntoa. Mielipiteitä ei esitetty. Lausunnot ja kaavoittajan niihin laatimat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä olevassa palauteraportissa (liite 6). Lausuntojen johdosta kaavaan tehdyt muutokset on selostettu vastineissa.

Asemakaavan muutoksen 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 Oikaisuojan varren virkistyskäyttö.

Asemakaavan muutoksella 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.

Yritysvaikutusten arviointi: Kaavan mukaisen puistoalueen laajentamisen myötä alueella kiinteistöjä omistavat yhtiöt menettävät kaupungille huomattavia osia kiinteistöistään sekä kaikki kaavan mukaisella puistoalueella sijaitsevat talousrakennukset. Kiinteistöjen pienenemisen ja talousrakennusten menettämisen voidaan katsoa alentavan kiinteistöjen arvoa ja haittaavan niiden myytävyyttä, minkä voidaan katsoa vaikuttavan haitallisesti kiinteistöjä omistaviin yhtiöihin. Toisaalta yhtiöt saavat menettämistään kiinteistöjen osista ja talousrakennuksista korvaukset, minkä lisäksi kaava mahdollistaa kiinteistöjen jalostamisen ja asuinrakennuksiin liittyvän asumistason parantamisen. Tämän voidaan katsoa nostavan kiinteistöjen arvoa ja parantavan niiden myytävyyttä. Vanhojen talousrakennusten purkaminen ja uusien rakentaminen luovat myös työtilaisuuksia rakennus- ja maanrakennusalan yrityksille, millä voidaan katsoa olevan myönteinen, vaikkakin vähäinen, vaikutuksensa yritystoimintaan.

Liitteinä asemakaavakartta ja asemakaavan selostus.
Oheismateriaalina osalliskirje.

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

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

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä kaavoittajan laatimat vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin

- asettaa Nahkurin ja Nummelan asemakaavan muutoksen ehdotusaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- pyytää kaavaehdotuksesta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 28 §:n mukaisesti lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta (LVV), Lounais-Suomen elinvoimakeskukselta (EVK), Satakunnan Museolta, Satakunnan pelastuslaitokselta, Ulvilan kaupungin tekniseltä lautakunnalta, Ulvilan kaupungin lupalautakunnalta, Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiöltä, Caruna Oy:ltä, DNA Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Elisa Oyj:ltä ja Ulvilan Lämpö Oy:ltä.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti

- hyväksyä kaavoittajan laatimat vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin
- asettaa Nahkurin ja Nummelan asemakaavan muutoksen ehdotusaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- pyytää kaavaehdotuksesta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 28 §:n mukaisesti lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta (LVV), Lounais-Suomen elinvoimakeskukselta (EVK), Satakunnan Museolta, Satakunnan pelastuslaitokselta, Ulvilan kaupungin tekniseltä lautakunnalta, Ulvilan kaupungin lupalautakunnalta, Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiöltä, Caruna Oy:ltä, DNA Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Elisa Oyj:ltä ja Ulvilan Lämpö Oy:ltä.

Juha Virola poistui kokouksesta tämän asian päätöksenteon jälkeen kello 17.39.