Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaava ja Palovainion asemakaavan muutos / kaavan hyväksyminen

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

Kaupunginhallitus 16.03.2026 § 58

Valmistelija

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

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

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

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

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

Luonnoksesta saatiin 6 lausuntoa ja 9 mielipidettä. Lausunnot ja kaavoittajan niihin laatimat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä olevassa palauteraportissa (liite 5). Yksityishenkilöiden jättämiin mielipiteisiin annettavat vastineet ovat pöytäkirjan liitteenä, mutta mielipiteenantajien yksityisyydensuojan takia niitä ei julkaista kaavaselostuksessa. Lausuntojen ja mielipiteiden johdosta kaavan tehdyt muutokset on selostettu vastineissa.

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

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

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

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

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

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

Esittelijä Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

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

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti

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

Kaupunginhallitus 21.09.2026 § 212

Valmistelija

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

Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaavan ja Palovainion asemakaavan muutoksen ehdotus oli kaupunginhallituksen päätöksen 16.03.2026 § 58 mukaisesti nähtävillä 19.3.–18.5.2026 välisenä aikana kaupungin internet-sivuilla ja kaupunkikehityksen ilmoitustaululla. Ehdotuksesta saatiin kuusi (6) lausuntoa ja kuusi (6) muistutusta. Lausunnot ja kaavoittajan niihin laatimat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä olevassa palauteraportissa (liite 5). Yksityishenkilöiden jättämiin muistutuksiin annettavat vastineet eli alueidenkäyttölain (132/1999) 65.2 §:n mukaiset kunnan perustellut kannanotot ovat pöytäkirjan liitteenä. Muistutuksenantajien

yksityisyydensuojan takia niitä ei kuitenkaan julkaista kaavaselostuksessa.

Saatujen muistutusten johdosta kaavaan tehtiin seuraavat muutokset:

1) Korttelin 718 tonttijako muutettiin likimain kaavaluonnoksen mukaiseksi eli siten, että kortteliin 718 muodostuu vain neljä (4) uutta kaavatonttia. Tällöin kaavan toteuttaminen on mahdollista ilman, että kiinteistöllä 886-401-3-510 Hiidenmäki nykyisin sijaitsevaa asuinpihapiiriä joudutaan järjestelemään uudelleen tai sillä sijaitsevia rakennuksia purkamaan.

2) Nyt hyväksyttävän kaavan mukaisten tonttien 718-1 ja 718-2 väliin ehdotuksessa merkitty virkistysaluekaistale ja ohjeellinen ulkoilureitti poistettiin, ja tonttien koillispuolelle osoitettua virkistysalueen osaa kavennettiin. Uusi ratkaisu noudattelee tämän asemakaavan vireilletuloajankohtana voimassa ollutta keskustaajaman yleiskaavaa tarkemmin kuin ehdotuksessa esitetty ratkaisu ja on aluetta ympäröivien kiinteistöjen omistajille ehdotuksessa esitettyä ratkaisua kohtuullisempi.

Lisäksi hulevesiä koskevia yleismääräysten toisen virkkeen sanamuotoa on muutettu siten, että kohta "[v]ettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla tai niitä tulee viivyttää tontilla viivytysrakentein" on muutettu muotoon "[v]ettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyviä hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tai imeyttää tonteilla". Alueelle on tarkoitus rakentaa kaavan voimaantulon jälkeen hulevesiverkosto, joten hulevesien viivytyksestä tai imeyttämisestä tonteilla ole katsottu tarpeelliseksi antaa velvoittavia lisämääräyksiä.

Myös autopaikkoja koskevien yleismääräysten kolmannen virkkeen sanamuotoa on muutettu siten, että kohta ”[t]ontille saa varata pysäköinti- ja säilytyspaikkoja ainoastaan henkilö- ja pakettiautoille” on muutettu muotoon ”[t]ontille saa rakentaa pysyviä pysäköinti- ja säilytyspaikkoja ainoastaan henkilö- ja pakettiautoille”. Kaavalla ei haluta suoraan kieltää pakettiautoa suurempien ajoneuvojen säilytystä tonteilla, mutta pysyvien raskaiden ajoneuvojen säilytyspaikkojen, kuten suurten kuorma-auto- tai konehallien, rakentaminen pientaloalueelle halutaan kaavamääräyksillä estää.

Asemakaavaan tehdyt muutokset ovat merkitykseltään niin vähäisiä, ettei ehdotusta ole niiden takia tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 32 §:n mukaisesti muutoksista 1) ja 2) on kuultu erikseen niitä osallisia, joita muutosten voidaan katsoa koskevan.

Kaavaselostusta on täydennetty ja korjattu kaavakarttaan tehtyjen muutosten perusteella. Kaupunkikehityksen käytössä olevien tietokoneohjelmien päivittymisen takia myös kaavakartan esitystapa on hieman muuttunut. Esitystavan muuttuminen ei ole kuitenkaan vaikuttanut kaavan asiasisältöön.

Kiinteistön 886-401-3-510 Hiidenmäki omistajan kanssa on laadittu maankäyttösopimus, jolla sovitaan maankäyttömaksusta eli maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Sopimuksen mukaan kiinteistön 886-401-3-510 Hiidenmäki omistaja maksaa kaupungille maankäyttömaksua yhteensä kahdenkymmenenkuudentuhannenkahdeksansadan-kahdeksankymmenenkahdeksan euron (26 888 €) arvosta. Korvauksena kiinteistön 886-401-3-510 Hiidenmäki omistaja luovuttaa kaupungille yhteensä noin 6 212 m² maa-alueita, ja kaupunki maksaa kiinteistön 886-401-3-510 Hiidenmäki omistajalle määräalojen arvon ja maankäyttömaksun erotuksen, joka on kaksikymmentäyksituhattayhdeksänsataaviisikymmentäyksi euroa (21 951 €). Kaupunginhallitus hyväksyy maankäyttösopimuksen ja kiinteistön luovutuskirjan luonnoksen ja valtuuttaa kaupunginjohtajan ja talous- ja hallintojohtajan allekirjoittamaan luonnoksen mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistön luovutuskirjan samassa kokouksessa, jossa se päättää asemakaavan saattamisesta valtuuston hyväksyttäväksi.

Toimivalta: Ulvilan kaupungin 1.3.2026 voimaan tulleen hallintosäännön 22.3 § kohtien 11 ja 14 mukaan toimivalta asemakaavan laatimisessa ja muuttamisessa on kaupunginhallituksella. Alueidenkäyttölain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy valtuusto.

Sovelletut säännökset: Alueidenkäyttölaki (132/1999) 52 ja 65 §; maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999) 32 §; Ulvilan kaupungin hallintosääntö 22.3 § kohdat 11 ja 14.

Liitteenä asemakaavakartta, asemakaavan selostus ja muistutusvastineet (jälkimmäiset eivät verkkojulkisia).

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä kaavoittajan laatimat vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin
- esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaavan ja Palovainion asemakaavan muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti

- hyväksyä kaavoittajan laatimat vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin
- esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaavan ja Palovainion asemakaavan muutoksen.

285/10.02.03/2024

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaavan ja Palovainion asemakaavan muutoksen.

Päätös

Valtuusto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.