Pirunkynnen teollisuusalueen asemakaava / osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Pirunkynnen teollisuusalueen asemakaava / kaavoituksen käynnistäminen

Kaupunginhallitus 09.11.2026 § 280

Valmistelija Kaupunginjohtaja Mikko Löfbacka, puh. 044 343 8250
Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, puh. 0400 134 718

Pirunkynnen teollisuusalue on merkitty Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaukseen 2026 kohteena 5 Ravanin asemakaavat. Kaavoituskatsauksessa kaavakohdetta on kuvattu seuraavasti: mahdollistetaan keskustaajaman yleiskaavassa 2045 esitetyn Pirunkynnen suurteollisuusalueen toteutuminen asemakaavoittamalla alue vaiheittain.

Pirunkynnen asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa teollisuuden sijoittuminen alueelle. Kyseinen teollisuus voi olla esim. perinteistä teollisuutta, kemianteollisuutta ja erityisesti vetytalouteen liittyvää teollisuutta tai palvelinkeskustoimintaa. Teollisuusalueen sijoittumista Pirunkynnen alueelle puoltaa erityisesti sen sijainti lähellä Fingrid:n sähkönsiirron kantaverkon sähköasemaa, joka on erityisen hyvä liityntäpiste suuren kapasiteetin liitynnöille. Lisäksi alueen sijainti Porin kaupunkiseudulla on edullinen niin liikenteellisesti kuin myös maaperän rakennettavuuden suhteen. Asemakaavaa laadittaessa on käytettävissä keskustaajaman yleiskaava 2045:n kattavat ja tuoreet selvitykset vuosilta 2023-2025. Jotta vaiheittaisella asemakaavoituksella pystytään ensivaiheessa osoittamaan riittävän suuri yhtenäinen alue energiaintensiivisen teollisuuden tarpeisiin, aloitetaan asemakaavoitus aluetta halkovan 110 kV voimalinjan eteläpuoliselta alueelta, jonne on yleiskaavan perusteella mahdollista asemakaavoittaa enintään noin 219 hehtaarin suuruinen teollisia toimintoja sisältävä alue.

Voimassa olevat kaavat

Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045 on tullut voimaan 12.3.2026 alueidenkäyttölain 201 § mukaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä 2.3.2026 § 48, lukuun ottamatta kahta kiinteistöä 886-410-2-67 ja 886-410-3-49 Saarenluodossa. Yleiskaavassa Pirunkynnen alueelle on osoitettu uusi teollisuusalue. Suurin osa teollisuusaluevarauksesta on varustettu merkinnällä T/kem-1. Alueen pohjoisosassa on myös vähäisemmässä määrin alueita, jotka on varustettu merkinnöillä T ja T-1. Yleiskaavamääräyksen T/kem-1 mukaan kyseessä on teollisuus- ja varastoalue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa.

Kaavoitettavalla alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole voimassa olevia muita osayleiskaavoja tai asemakaavoja. Lähin

voimassa oleva osayleiskaava sijaitsee valtatie 11:n pohjoispuolella noin 800 metrin etäisyydellä (Suosmeren osayleiskaava, KV 15.12.2006). Lähin asemakaava-alue sijaitsee noin 600 metrin etäisyydellä lounaassa (Krapiston asemakaava, KV 27.4.2003).

Voimassa olevissa Satakunnan maakuntakaavassa ja vaihemaakuntakaavoissa 1 ja 2 hankealueelle kohdistuu vain vähän kaavamääräysmerkintöjä tai aluevarauksia. Alue sijoittuu osittain kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk1) ja matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv2). Alueella on kaksi muinaismuistokohdetta (sm) ja yksi maa-aineistenottoalue (eo2). Aluetta halkoo voimalinja (z) ja matkailun ja virkistyksen kehittämisen yhteystarve (mv). Maakuntakaavan kokonaispäivitys on parhaillaan käynnissä ja se on edennyt ehdotusvaiheeseen. Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045:n mukainen Pirunkynnen teollisuusalue on huomioitu loppuvuodesta 2026 nähtäville asetettavassa Satakunnan maakuntakaavan ehdotuksessa T-aluemerkinnällä ja sen pohjoisosaan valtatielle 11 osoitetulla uudella eritasoliittymävarauksella.

Alueen nykyinen maankäyttö

Kaava-alue sijoittuu alavien maanviljelysmaiden ympäröimälle metsäiselle moreeniselänteelle, joka laskee jyrkemmin läntiseltä reunaltaan ja loivemmin itäiseltä reunaltaan. Nykyisellään kaava-alueen pääasiallinen käyttötarkoitus on metsätalouskäyttö. Alueella kasvaa hyvin eri-ikäistä talousmetsää, jonka pääasialliset puulajit ovat mänty ja kuusi. Alueen tilkkutäkkimäinen, pienehköistä suorakaiteen muotoisista metsätiloista koostuva kiinteistöjaotus juontaa juurensa toiseen maailmansotaan ja siihen liittyvään Karjalan evakoiden uudelleen asuttamiseen Porin ja Ulvilan seuduille. Alueella on melko kattava, puomein varustettu metsätieverkosto, jota käytetään jonkin verran myös virkistyskäyttötarkoituksessa. Alueella on hyvin vähän rakennuksia ja nekin ovat pienehköjä metsätaloutta palvelevia talousrakennuksia ja rakennelmia. Kaava-alueen pohjoisreunassa kulkee Pori Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV voimajohto (Ulvilan sähköasema – Impolan sähköasema).

Lähin asemakaavoitettu asuinalue sijaitsee noin 600 metrin etäisyydellä lounaassa (Krapisto). Haja-asutuksen yksittäisiä rakennuspaikkoja sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Kaava-alueen lähellä sijaitsee yksi muinaismuistokohde (Keskikumpu). Lähialueella sijaitsee kaksi aktiivisessa käytössä olevaa maa-aineistenottoaluetta (Peab Industri Oy Pirunkynsi ja Läänin Kuljetus Oy:n Kuorila). Pohjoisessa on valtatie 11 ja etelässä Kaasmarkuntie (12904). Lännessä aukeaa Vanhakylän peltoaukeat ja idässä Kuorilan sekä Harjunpäänjoen/Kaasmarkunjoen jokilaakson viljelysmaisemat. Lähin etäisyys Kaasmarkunjokeen on noin kaksi kilometriä ja Kokemäenjoen pääuomaan noin kolme kilometriä. Ulvilan sähköasema on noin 3,5 kilometrin etäisyydellä koillisessa.

Maanomistus kaava-alueella

Yleiskaavan voimaantulon jälkeen Ulvilan kaupunki on käynnistänyt maanhankinnan asemakaavoitettavalta alueelta. Ulvilan kaupungilla ei ole ollut aiempaa maanomistusta alueelta. Pirunkynnen maanhankintaan liittyviä päätöksiä on 9.11.2026 mennessä ollut kaupunginhallituksen käsiteltävänä yhteensä 20 kappaletta ja ne ovat koskeneet yhteensä 23 Pirunkynnen alueella sijaitsevan kiinteistön tai määräalakiinteistön ostamista. Päätökset ovat koskeneet yhteensä noin 145 hehtaarin suuruisia maa-alueita, joista noin 140 hehtaaria sijoittuu yleiskaavan T/kem-1 alueelle. Kaupunki jatkaa edelleen maanhankintaa sähkölinjan eteläpuolisella alueella. Kaava-alue voi muuttua kaavaprosessin edetessä riippuen siitä, miten maanhankinta alueella edistyy. Asemakaava laaditaan Ulvilan kaupungin omistamille maille.

Kehittämissopimus ja yhteistyö alueen asemakaavoituksessa

Ulvilan kaupunki on solminut kehittämissopimuksen NCC Suomi Oy:n kanssa Pirunkynnen teollisuusalueen kehittämiseksi (KH 26.1.2026 § 17). NCC Suomi Oy vastaa alueen asemakaavoituksen ja siihen liittyvien selvitysten kustannuksista. Lisäksi NCC Suomi vastaa alueelle tarvittavien sähkönsiirron liittymien hankkimisesta sekä mahdollisista alueelle sijoittuvien toimintojen vaatimista YVA-menettelyiden toteuttamisesta. Ulvilan kaupunki kehittää aluetta yhteistyössä NCC Suomi Oy:n kanssa ja vastaa asemakaavoitukseen liittyvistä hallinnollisista menettelyistä ja kaavoituksen ohjaamisesta. Ulvilan kaupunki tekee kaavoitussopimuksen alueen kehittäjänä toimivan NCC Suomi Oy:n kanssa. Lisäksi NCC Suomi Oy esittää, että Pirunkynnen asemakaavan laativana kaavakonsulttina toimisi ARCO Architecture Company Oy:n arkkitehti SAFA Kalevi Näkki. Kaavoitussopimuksen hyväksyminen ja kaavakonsultin hyväksyminen käsitellään omina erillisinä kokousasioinaan.

Ulvilan kaupungin 12.6.2026 voimaan tulleen hallintosäännön 22.3 § kohdan 11 mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavan ja yleiskaavan laatimisesta ja muuttamisesta sekä asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioimisesta.

Asemakaavoitettavan alueen yleispiirteinen sijainti on esitetty liitteenä olevassa karttaotteessa. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä, ote osayleiskaavojen yhdistelmästä ja ote ajantasa-asemakaavasta ovat oheismateriaalina.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää käynnistää Pirunkynnen teollisuusalueen asemakaavan laatimisen.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Pirunkynnen teollisuusalueen asemakaava / osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 297
270/10.02.03/2026

Valmistelija

Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, puh. 0400-134 718

Kaupunginhallitus päätti 9.11.2026 § 280 käynnistää Pirunkynnen teollisuusalueen asemakaavoituksen. Samassa kokouksessa hyväksyttiin myös Ulvilan kaupungin ja alueen kehittäjänä toimivan NCC Suomi Oy:n välinen kaavoituksen käynnistämissopimus (KH 9.11.2026 § 281) ja alueen kehittäjän ehdottaman kaavakonsultin käyttäminen kaavan laatijana (KH 9.11.2026 § 282).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on alueidenkäyttölain (AkL) 63 §:n mukainen asemakaavaprosessiin kuuluva asiakirja, jossa kerrotaan vireillä olevan kaavahankkeen perustiedot sekä se, ketkä ovat hankkeen osallisia, miten hankkeeseen liittyvä osallistaminen ja vuorovaikutus järjestetään sekä miten ja minkä seikkojen osalta kaavan vaikutuksia arvioidaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa saatetaan muuttaa tai tarkentaa kaavoitustyön edetessä.

Kaavakonsultti on valmistellut osallistumis- ja arviointisuunnitelman Pirunkynnen teollisuusalueen asemakaavoitusta varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty asemakaavan laatimisen alustava aikataulu ja asemakaavoitettavan alueen tavoitteellinen rajaus, jotka voivat kuitenkin muuttua kaavaprosessin aikana.

Kaupunkikehitys esittää, että Pirunkynnen asemakaava kuulutetaan vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 19.11.-18.12.2026 väliseksi ajaksi.

Ulvilan kaupungin 12.6.2026 voimaan tulleen hallintosäännön 22.3 § kohdan 11 mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavan ja yleiskaavan laatimisesta ja muuttamisesta sekä asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioimisesta.

Liitteenä 16.11.2026 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman
- että osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Käsittely

Matti Koskela poistui kokoushuoneesta ennen asian käsittelyn alkua kello 13.42 ja oli poissa kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan, koska hänen läheisensä omistaa maata kaava-alueelta, jossa maankäyttö muuttuu merkittävästi. Esteellisyyden peruste hallintolain 28.1 § kohta 3 (intressijäävi).

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti

- hyväksyä liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman
- että osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Matti Koskela palasi takaisin kokoukseen tämän asian päätöksenteon jälkeen kello 13.58.