



ULVILAN KAUPUNKI KAAVOITUSKATSAUS 2019

SISÄLLYS

Kaavoituskatsaus	2
Alueidenkäytön suunnittelu ja ohjaus Ulvilassa	2
Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä ja lainsäädäntö	3
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
Maakuntakaava	3
Yleiskaava	4
Asemakaava	6
Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi	6
Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamiset	6
Maanomistajat ja asemakaavoitus	6
Kaavoituksen vaiheet ja vuorovaikutus	7
Tonttivaranto ja maanhankinta	7
Kauas katse kantaa – Satakunnan arkkitehtuuripolitiikka	9
Ulvilan merkittävät kaavoituskohteet ja alueidenkäyttösuunnitelmat	9
Yleiskaavakohteet	9
Asemakaavakohteet	10
Muut alueidenkäyttöön liittyvät suunnitelmat	11

KAAVOITUSKATSAUS

Kaavoituskatsauksen tarkoitus on kertoa kaupungissa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista vähäistä merkittävämmistä alueidenkäytön suunnitelmista. Kaavoituskatsaus on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 7 §) edellyttämä ja vuosittain laadittava asiakirja, jonka hyväksyy Ulvilassa kaupunginhallitus.

Kaavoituskatsaus asetetaan nähtäville kaupungin kaupunkisuunnittelussa ja kirjastoissa. Se on luettavissa myös kaupungin kotisivuilla osoitteessa www.ulvila.fi. Kaavoituskatsauksesta tiedotetaan Ulvilan Seudussa, kaupungin ilmoitustaululla sekä kotisivuilla.

ALUEIDENKÄYTÖN SUUNNITTELU JA OHJAUS ULVILASSA

Alueidenkäytön suunnittelua hoidetaan kaupunkisuunnittelussa, joka toimii kaupunginhallituksen alaisuudessa. Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n tarkoittamana kaavoittajana Ulvilassa toimii kaupunkisuunnittelun johtaja. Kaavoitusta tekee myös suunnitteluavustaja. Kaavoituksen vuorovaikutus- ja osallistumismenettelyjä sekä tonttimarkkinointia hoitaa kehityssuunnittelija. Maankäytön suunnittelun ja mittauksen toimintaa johtaa maankäyttöinsinööri ja maastomittauksista vastaavat kartoittaja ja mittaussmies.

Ulvilassa kaupunkisuunnittelu kytkeytyy elinkeinotoimeen muun muassa kaupungin elinkeinotiimin kautta. Kaupunkisuunnittelun johtaja ja kehityssuunnittelija kuuluvat elinkeinotiimiin, jonka puheenjohtajana toimii kaupunginjohtaja. Muina jäseninä ovat Ulvilan Yrittäjien edustajat sekä kaupungin luottamushenkilöistä kaupunginvaltuuston puheenjohtaja ja kaupunginhallituksen puheenjohtaja. Alueidenkäyttöön liittyvissä suunnitelmissa ja päätöksissä arvioidaan yritysvaikutukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n mukaan ELY-keskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Ulvilan kaupungin alueella tästä vastaa Varsinais-Suomen ELY-keskus, joka osallistuu kaavojen valmisteluun lausuntojen ja viranomaisneuvotteluiden muodossa. Tämän lisäksi kunnan ja Varsinais-Suomen ELY:n kesken käydään vähintään kerran vuodessa kehittämiskeskustelu, jossa käsitellään alueidenkäytön suunniteluun ja kehittämiseen, ajankohtaisiin hankkeisiin sekä yhteistyöhön liittyviä kysymyksiä.

ALUEIDENKÄYTÖN SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ JA LAINSÄÄDÄNTÖ

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT). Suunnittelujärjestelmästä ja sen sisällöstä on määrätty vuonna 2000 voimaan tulleissa maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä asetuksessa (MRL, MRA).

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden valmistelusta huolehtii ympäristöministeriö yhteistyössä muiden ministeriöiden, maakuntien liittojen ja viranomaisten kanssa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on valtakunnallisesti tai kansainvälisesti merkittäviä vaikutuksia esimerkiksi kulttuuri- tai luonnonperintöön, ekologiseen kestävyys, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet hyväksyy Valtioneuvosto.

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteet on jaettu viiteen ryhmään: toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.



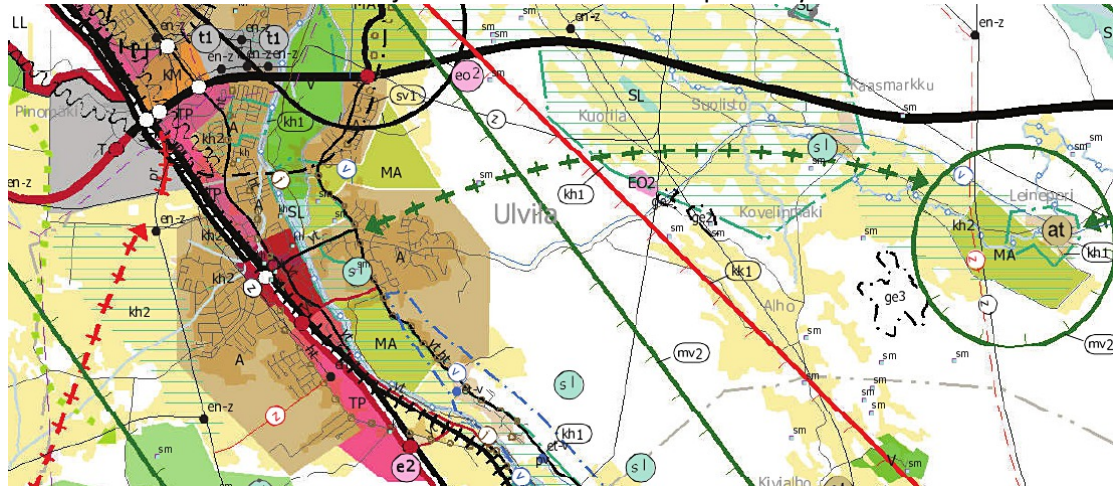
Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivittäisessä rakennetut kulttuuriympäristöt on rajattu tarkemmin maisema-alueista ja poistettu päällekkäisyyksiä. Ulvilasta ehdotetaan valtakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi Kokemäenjokimaisemaa (violetti) ja maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi Harjunpäänjokimaisemaa (turkoosi).

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavan laatimisesta, kaavan pitämisestä ajan tasalla ja sen kehittämisestä vastaa Satakuntaliitto, joka on 17 kunnan lakisääteinen kuntayhtymä. Maakuntakaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain. Maakuntakaavat hyväksyy maakuntavaltuusto ja ne vahvistetaan ympäristöministeriössä.

Maakuntakaavassa esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lisäksi viranomaisten on suunnitelllessaan alueidenkäyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään maakuntakaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista (MRL 32 §).

Satakunnan maakuntakaavan on maakuntavaltuusto hyväksynyt 17.12.2009, Ympäristöministeriö vahvistanut 30.11.2011 ja Korkein hallinto-oikeus päättänyt 13.3.2013.

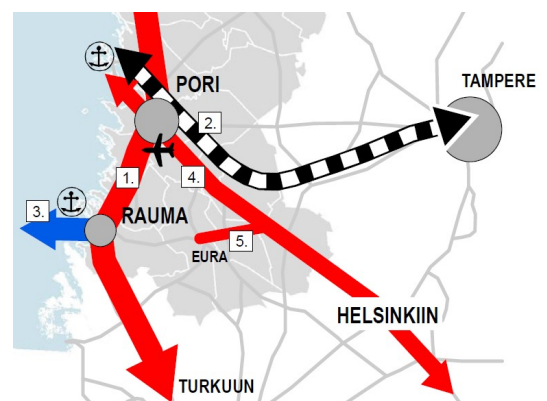


ote Satakunnan maakuntakaavasta

Maakuntakaavaa täydentävä ja parhaiten tuulivoimatuotannon hyödyntämiseen soveltuvia alueita kartoittava **vaihemaakuntakaava 1** on tullut hyväksytyksi maakuntavaltuustossa 1.12.2013 ja vahvistunut Ympäristöministeriön päätöksellä 3.12.2014. Ulvilan kaupungissa ei ole yhtään vaihemaakuntakaava 1 mukaista tuulivoiman kannalta merkittävää aluetta. Nakilan ja Harjavallan pohjoisosaan merkityn alueen toteutuessa vaikutukset saattavat kuitenkin ulottua Ulvilan puolelle.

Vaihemaakuntakaavan 2 ehdotusvaiheen 2 aineisto on ollut nähtävillä 12.11. - 14.12.2018 välisenä aikana. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tavoitteena on uusiutuvan energian ja biotalouden kasvumahdollisuuksien edistäminen, muuttuvan kaupan mahdollisuuksien tunnistaminen sekä maakunnan kulttuurisen identiteetin vahvistaminen asukkaat ja luonnon-ympäristö huomioiden. Tavoitteena on kotimaisen energiantuotannon lisääminen ja huoltovarmuuden edistäminen. Satakuntaliitto arvioi, että vaihemaakuntakaava 2 valmistuisi ja hyväksyttäisiin maakuntavaltuustossa vuonna 2019.

Satakunnan liikennestrategia 2035 on valmistunut Satakuntaliiton, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Liikenneviraston yhteistyönä. Strategian pohjana on Satakunnan liikennejärjestelmäsuunnitelma. Ulvilan kaupunki on korostanut erityisesti vt 2:n Haistilan risteyksen merkitystä ja liikennejärjestelyjen pikaisen toteutuksen tarvetta Kettumetsän teollisuusalueen kannalta. Haistilan liittymän parantamiselle on osoitettu 1,3m€ määräraha valtion 2019 talousarviossa. Kanavoidun liittymän suunnittelu on käynnissä ja rakentaminen alkaa 2019.



YLEISKAAVA

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja eri toimintojen kuten asumisen, virkistymisen, palvelujen, työpaikkojen ja liikenteen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisemman kaavoituksen perustaksi. Kunnan osalle laadittua yleiskaavaa kutsutaan osayleiskaavaksi. Osayleiskaavat voivat olla

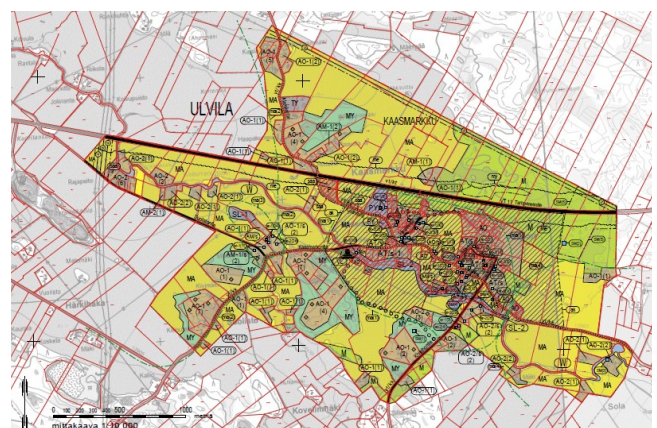
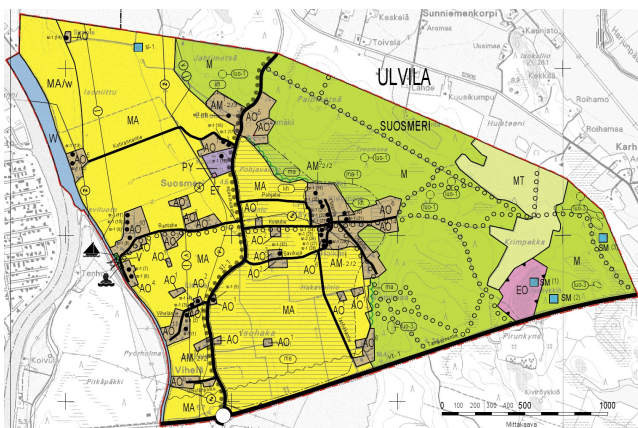
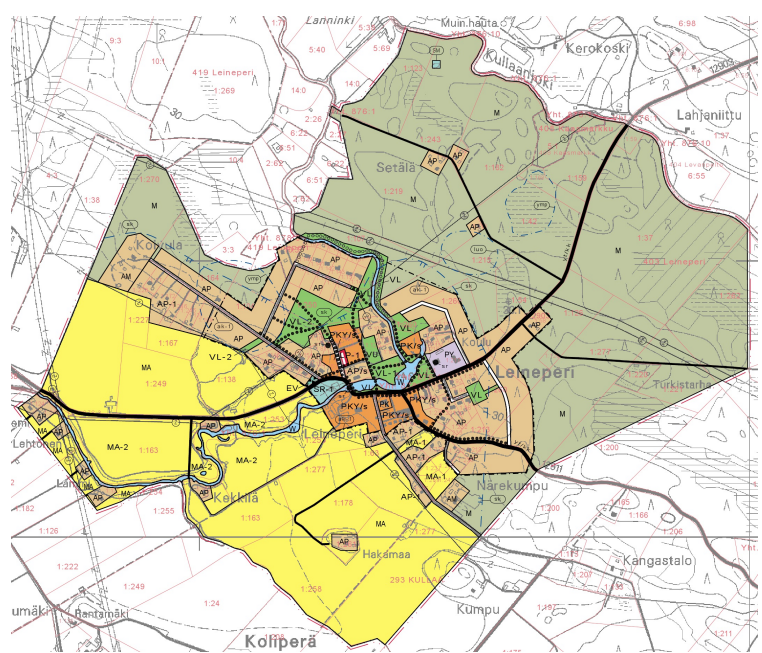
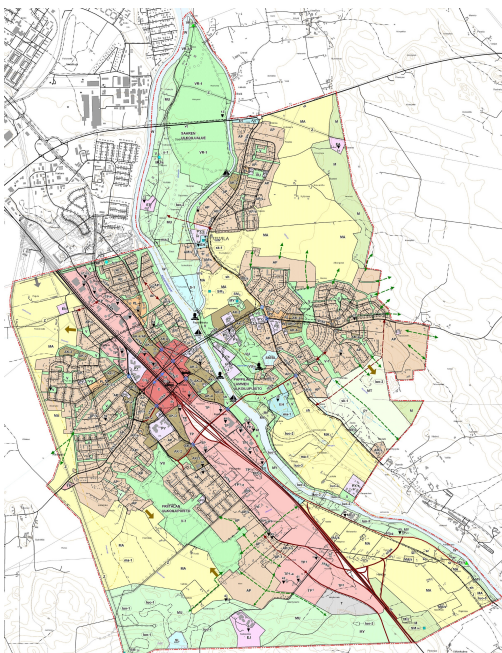
myös yksityiskohtaisia ja rakentamista ohjaava, kuten esimerkiksi rantaosayleiskaava (MRL 72 §), kyläkaava (MRL 44 § 2mom.) ja tuulivoimayleiskaava (MRL 77a §). Yleis- tai osayleiskaava on aina oikeusvaikutteinen, ellei sitä erikseen laadita ja kuuluteta toisin. Ulvilan kaupunkia koskevat yleiskaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Ulvilan kaupungissa on koko kaupungin aluetta koskeva valtuuston vuonna 1975 hyväksymä ohjeellinen yleiskaava, joka on vanhentunut ja ilman juridista merkitystä. Lisäksi keskustajaman alueelle on laadittu ohjeellinen virkistysosayleiskaava (KV 1980).

Koko kaupungin aluetta koskevan yleiskaavoitustyön ensimmäisenä vaiheena on ollut Keskustajaman yleiskaava (KV 10.10.2005 § 89, KHO 21.6.2007), jonka yhteydessä on toteutettu myös koko Ulvilaa koskeva **mitoitustarkastelu**. Keskustajaman ulkopuolisten alueiden yleiskaavoituksen on tarkoitus tapahtua vaiheittain, taajama kerrallaan.

Ulvilassa ovat voimassa seuraavat oikeusvaikutteiset osayleiskaavat:

1. Keskustajaman yleiskaava (KV 10.10.2005)
2. Suosmeren osayleiskaava (KV 15.12.2006)
3. Leineperin osayleiskaava (KV 16.4.2007)
4. Kaasmarkan osayleiskaava (KV 10.11.2014)



ASEMAKAAVA

Asemakaavalla järjestetään yksityiskohtainen maankäyttö ja rakentaminen. Asemakaavoituksen tarkoituksena on ohjata maankäyttöä ja rakentamista mm. hyvän rakentamistavan, paikallisten olosuhteiden, katu- ja maisemakuvan sekä olemassa olevan rakennuskannan säilymiselle ja kehittämiselle asetettujen edellytysten mukaisesti. Ranta-alueelle pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi laadittavaa asemakaavaa kutsutaan ranta-asemakaavaksi.

Ulvilan asemakaavat hyväksyy kaupunginhallitus tai –valtuusto, riippuen kaavan merkittävyydestä. Ranta-asemakaavojen laatimisesta huolehtivat yleensä maanomistajat, mutta myös niiden hallinnollinen käsittely ja hyväksyminen kuuluvat kunnan tehtäviin.

Kunnan on ylläpidettävä ajantasaista koostetta eli **ajantasa-asemakaavaa** lainvoimaisista asemakaavoista, kadun ja muiden yleisten alueiden nimistä sekä kunnanosan tai korttelien numeroista (MRA 29 §). Ulvilan kaupungin ajantasa-asemakaava on tietopalvelu, joka on nähtävissä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <http://paikkatieto.airix.fi/paikkatieto/ulvila/>.

ASEMAKAAVOJEN AJANMUKAISUUDEN ARVIOINTI

Kuntien on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi (MRL 51 §, 60 § ja 209 § 6 mom.). Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitu. Päätöksen asemakaavan vanhentuneisuudesta tekee kaupunginvaltuusto. Kaupunki pitää luetteloa asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia koskevista päätöksistä (MRA 29 §).

Asemakaavojen ajanmukaisuutta arvioidaan kaavalle asetettavien sisältövaatimusten kannalta. Arvioinnissa ei ole kyse voimassa olevan kaavan laillisuuden arvioinnista eikä selvitysten mahdollisesta puutteellisuudesta. Uudistamistarve perustuu siihen, ohjaako asemakaava riittävästi ja tarkoituksenmukaisesti yhdyskunnan kehittämistä ja rakentamisen ohjausta.

Ulvilan kaupungin alueella suurin osa asemakaavoista on toteutunut ja rakentamattomat tontit ovat pääosin kaupungin omistuksessa. Iältään vanhentuneet ja osittain toteutumattomat asemakaavat ohjaavat pääsääntöisesti riittävästi rakentamista ja yhdyskunnan kehittämistä.

SUUNNITTELUTARVERATKAISUT JA POIKKEAMISET

Suunnitelmallista alueidenkäyttöä ja kaavoitusta täydentävät harkinnanvaraiset ja tapauskohtaiset suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamiset (MRL 137 ja 171-174 §). Näitä lupamennettelyitä on käytettävä rakennettaessa alueelle, jolla ei ole rakennuslupan myöntämiseen oikeuttavaa kaavaa. Valtakunnallisesti arvokkaalla alueella (VAT) suunnittelutarveluvista ja poikkeamisista tulee pyytää ELY-keskuksen mielipide.

MAANOMISTAJAT JA ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavoituksen tai asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi maanomistajat voivat tehdä anomuksia ja kuntalaiset aloitteita, jotka osoitetaan kaupunginhallitukselle. Todettuun kaavoituksen ajankohtaiseksi ja tarkoituksenmukaiseksi kaupunginhallitus päättää kaa-

vahankkeen saattamisesta vireille. Hallinnointikuluja asemakaavan muutoksista Ulvilan kaupunki perii toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Asemakaavoja laaditaan ensisijaisesti kunnan omistamille maa-alueille. Mikäli asemakaavaa laaditaan yksityisen maanomistajan maille, on maanomistaja maankäyttö- ja rakennuslain nojalla velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamiseen (MRL 91 a §). Näitä kustannuksia aiheuttavat esimerkiksi vesi- ja viemäriverkostoon ja katujen rakentaminen. Kunta voi myös periä kaavoituksessa merkittävää hyötyä saavasta maanomistajalta maan arvonnousuun perustuvaa kehittämiskorvausta (MRL 91c §).

Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta sopii yksityisen maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä oikeuksista ja velvoitteista (MRL 91 b §).

KAAVOITUKSEN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavoitukseen liittyy lakisääteisiä ja julkisia käsittelyvaiheita, vuorovaikutusmenettelyjä sekä laajoja osallistumisen mahdollisuuksia. Eri vaiheiden yhteydessä saatujen palautteiden pohjalta suunnitelmia tarkennetaan ja suoritetaan vaikutusten arviointia (MRL 9 §, MRA 1 §).

Kaavoituksen alkamisesta eli vireille tulosta tiedotetaan kuulutuksella, merkittävistä kaavoista tiedotetaan myös kaavoituskatsauksessa (MRL 63 §, MRA 30 §). Vireille tulon yhteydessä yleensä julkistetaan myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS (MRL 63 §) sekä järjestetään osallisille ja kuntalaisille tilaisuus mielipiteiden esittämiseen (MRL 6 §, 62 §).

Luonnosvaiheessa kaavaluonnos ja muut asiakirjat asetetaan nähtäväksi vähintään 14 tai 30 vuorokauden ajaksi mielipiteiden esittämistä varten (MRL 62 §, MRA 30 §).

Ehdotusvaiheessa kaavaehdotus liiteasiakirjoineen asetetaan nähtäväksi vähintään 14 tai 30 vuorokauden ajaksi mielipiteiden (muistutus) esittämistä varten. Muistutukset laaditaan kirjallisina, osoitetaan kaupunginhallitukselle ja toimitetaan kaupunginvirastoon.

Hyväksymisvaiheessa kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan, kuten kunnallisesta päätöksenteosta on säädetty, sekä kirjeitse muistuttajia ja niitä, jotka ovat sitä pyytäneet (MRL 67 §, MRA 94 §). Hyväksymispäätöksestä voi valitusajan puitteissa valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja sen päätöksestä, tietyin rajoituksin, korkeimpaan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §, 191 §).

Kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella (MRL 200 §, MRA 93 §).

TONTTIVARANTO JA MAANHANKINTA

Ulvilan kaupungilla on tarjolla omakotitontteja rakentamista varten monipuolisesti erilaisissa ympäristöissä ympäri Ulvilaa: Harjunpäässä (4 kpl), Hormistossa (14 kpl + 16 kpl asemakaavoitettuna), Kaasmarkussa (2 kpl + 15 kpl asemakaavoitettuna), Leineperissä (14 kpl), Kullaan Molkkarinmäessä (6 kpl + 17 kpl asemakaavoitettuna) ja Koskissa (6 kpl), Mynsterissä (25 kpl) ja Suosmerellä (2 kpl). Lisäksi Pitkärannan asemakaavassa on 37 omakotitonttia, joiden käyttöönotto edellyttää ensin alueen kunnallistekniikan toteuttamista.

Keskustaajamassa on tarjolla tontteja rivi- ja kerrostaloja varten: Riipunraitilla on yhdellä tontilla kolme rakennuspaikkaa (n. 2500 k-m²), Renforsintiellä Friitalatalon läheisyydessä on

yksi kerrostalotontti (2800 k-m²), Mynsterissä Kirkkotien varrella on kolme rivitalotonttia (yht. 1667 k-m²) ja asuinliikerakennusten tontti (1081 k-m²). Rivitalotontteja on myös kylämaisemissa Kaasmarkussa Kaasmarkunjoen rannalla (n. 550 k-m²) sekä Kullaan Molkkarinmäessä puolet noin 0,6 ha tontista (n. 900 k-m²). Lisäksi Pitkärannan asemakaavassa on 12 rivitalotonttia ja 8 pienkerrostalotonttia ja Palovainion asemakaavassa 2 rivitalo-/pienkerrostalotonttia ja 3 pienkerrostalotonttia, joiden käyttöönotto edellyttää ensin alueen kunnallistekniikan toteuttamista.

Yritystonteista teollisuustontit sijoittuvat Kettumetsän ja Koskin alueelle, muut yritystontit Friitalan alueelle. Friitalantien yritystontit sijaitsevat Friitalatalon vieressä (yht. n. 6650 k-m²). Kullaan Koski tarjoaa teollisuustontteja yhteensä 12 kappaletta, joille voidaan sijoittaa myös toimintaa palvelevia myymälä-, toimisto- ja asuintiloja (rakennusoikeudet n. 500 -1500 k-m²). Lisäksi Pitkärannan asemakaavassa on 4 palvelurakennusten tonttia, joiden käyttöönotto edellyttää ensin alueen kunnallistekniikan toteuttamista. Kettumetsän yritysalueen verkkosivut löytyvät osoitteesta yrittaminen.ulvila.fi/yrittaminen/kettumetsa.



Kaupungin tonttivaranto: ok-tonttialueet oranssi ympyrä, rivi- ja kerrostalotontit punainen ja yritystontit vihreä.

Ulvilan kaupunki laatii asemakaavoja ensisijaisesti kaupungin omistamille maa-alueille. Siksi maanhankinnalla on ratkaiseva ja välitön vaikutus kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Pitkäjärvi- ja suunnitelmallisen kaupungin kehittämisen edellytyksenä on, että kaavoitettavaa raakamaata on kaupungin omistuksessa aina vähintään 5-10 vuoden tarpeita varten. Riittävä raakamaavaranto takaa myös, että maahankintaa voidaan toteuttaa pitkällä aikavälillä ja pakottomasti vapaaehtoisin kaupun.

Ulvilan kaupungilla on raakamaata asuin- ja liiketontteja varten Keskustaajaman alueella ja monipuolista yritystoimintaa varten Pitkärannan ja Valtavainion kaupunginosissa ns. Kettumetsän alueella. Lisäksi kaupunki omistaa pelto- ja metsämaita esimerkiksi maanvaihtoa varten noin 1000 ha. Kaupungin raakamaan omistus on riittävä, mutta kauppia on tehtävä jatkuvasti varsinkin strategisesti tärkeiltä alueilta.

KAUAS KATSE KANTAA – SATAKUNNAN ARKKITEHTUURIPOLITIikka

Rakennettu ympäristö ja arkkitehtuuri ovat kiinteä osa kaikkien elämää ja vaikuttavat merkittävästi asukkaiden ja kuntien identiteettiin ja imagoon. Satakunnan arkkitehtuuripolitiikka onkin tarkoitettu kaikille kuntalaisille ja kuntapäätäjille. Teos koostuu seitsemästä tavoitteesta ja luvusta, joiden loppuun on laadittu luettelo konkreettisista toimenpiteistä. Ulvilan rakennetun ympäristön suunnittelussa toteutetaan Satakunnan arkkitehtuuripolitiikan mukaisia toimenpiteitä ja pyritään sen mukaisiin tavoitteisiin.



Satakunnan taidetoimikunta hyväksyi Satakunnan arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 7.11.2012. Satakunnan arkkitehtuuripolitiikan sähköinen julkaisu on verkossa osoitteessa: <http://issuu.com/satakunnantaidetoimikunta/docs/satakunnanarkkitehtuuripolitiikka>

ULVILAN MERKITTÄVÄT KAAVOITUSKOhteet JA ALUEIDENKÄYTTÖSUUNNITELMAT

Kaavoituskatsauksessa on esitetty merkittävät vireillä olevat kaavoituskohteet, 1-2 vuoden ja 3-5 vuoden aikana aloitettavat kaavoituskohteet sekä suunnitteluvarauksena esitetyt kaavoituskohteet. Kohteet on numeroitu siten, että 1-2 vuoden aikana aloitettavat kohteet voivat tarvittaessa joustavasti vaihtaa järjestystä. 3 vuoden jälkeen aloitettavat kohteet ovat luonteeltaan ohjelmallisia, joiden järjestys ja toteuttaminen riippuvat kaupungin yleisestä kehityksestä ja ajanmukaisista painotuksista. Kaavoituskohteiden alustavat rajaukset on esitetty erillisessä karttaliitteessä.

YLEISKAAVAKOhteet

- 1. Keskustaajaman yleiskaavan kokonaisu päivitys**, käynnistetään 2019.
Keskustaajaman yleiskaava on vuodelta 2005 (KV 10.10.2005 § 89, KHO 21.6.2007) ja sen tavoitevuosi on 2020. Tämän lisäksi tarve kokonaisu päivitykselle on tullut ilmeiseksi liikenteellisiin järjestelyihin kohdistuvan muutospaineen johdosta (vt2-liikennekäytävän kehittäminen). Kevään 2019 aikana viranomaiset kutsutaan aloituskokoukseen, jossa sovitaan yleiskaavaprojektin alustava työohjelma ja aikataulu.
- 2. Suosmeren yleiskaavan muutos**, Vireillä.
Hanke koskee osaa Ulvilan Suosmeren osayleiskaava-alueesta, jolla varaudutaan Suosmeren koulun alueen mahdollisiin käyttötarkoituksen muutoksiin.
- 3. Harjunpään ja Sunniemen yleiskaavoitus**, 3-5v.
Tarkoituksena on laatia Harjunpään ja Sunniemen alueelle taajaman laajentumisen huomioiva yleiskaava, joka toteuttaa vaihteittain tapahtuvaa Keskustaajaman ulkopuolisten taajamien yleiskaavoitustyötä. Kaavoitusta varten alueella suoritetaan tarvittavia selvityksiä, joista rakennusinventointi on jo toteutettu.
- 4. Keskustaajaman yleiskaavan laajennus** (Ravani, Alho, Kuorila), Varaus.
Tarkoituksena on laajentaa Keskustaajaman yleiskaava-aluetta itään Kivialhontielle ja kaupungin rajalle. Yleiskaavoitus on esitetty varauksena ilman tarkempaa aloitusvuotta.

ASEMAKAAVAKOhteet

ASEMAKAAVAKOhteet, kaavoituskatsaus 2016				
No	NIMI JA TAVOITE		TYYPPI	ALOITUS
1.	PAPPILANLAMPI (17.) Ravanintien varren asuinalueen täydentäminen	A	ak. laajennus	Vireillä
2.	KESKUSTA (1.) Koulukujan ja kirjaston takainen alue osaksi kerrostalojen ja keskustapalvelujen aluetta	A,P	ak. laajennus	Vireillä
3.	SAHAMÄKI (8.) Keskustarakenteen palveluiden täydentäminen	P	ak. laajennus	1-2v.
4.	KELLARIMÄKI (20.) Arvokkaaseen maisemaan soveltuva kerros-, rivi- talo- ja keskustapalveluiden alue	A,P	ak. laajennus / muutos	Vireillä
5.	UOTILA (3.) Keskusta-alueen jokimaisemaan sijoittuva omakoti- ja rivitaloalue mahdollisine palveluineen	A,P	ak. muutos	1-2v.
6.	SAHAMÄKI (8.) Pesäpallokentän lähialueiden liikennejärjestelyt sekä asumisen, palvelujen ja teollisuuden alueet	A,P, T	ak. laajennus	1-2v.
7.	PALOVAINIO / RANTALA (9./10.) Rakennetun asuinalueen ja virkistysalueen asemakaavoitus ja liittyminen Rantalaan	A	ak. laajennus	Vireillä
8.	SUURPÄÄ (2.) Lauttarannan alueen kulttuurihistoriallisten arvojen, liikennejärjestelyiden ja virkistystarpeiden yhteensovittaminen	A	ak. muutos	1-2v.
9.	HARJUNPÄÄ Kallioluolaston päälle sijoitettavien laitteiden ja tilojen sekä ukkossuojatun maston lisääminen asemakaavaan.	T	ak. muutos	Vireillä
10.	PALONPÄÄ (19.) Palokulmantien ja Tutintien asuinalue	A	ak. laajennus	3-5v.
11.	SAHAMÄKI (8.) Maantiesillan viereisten alueiden liittäminen keskustarakenteeseen palveluilla ja tehokkaalla asumisella	A,P	ak. laajennus	3-5v.
12.	PITKÄRANTA (14.) Kettumetsän teollisuusalueen laajennus ja vt2:n rinnakkaistien linjaus	T	ak. laajennus	3-5v.
13.	KESKUSTA (1.) Riipunraitin kerrostaloalueen jatko	A	ak. muutos	3-5v.
14.	PAPPILANLAMPI (17.) Pappilanrannan arvokkaaseen maisemaan soveltuva asuinalue	A	ak. muutos	3-5v.
15.	PITKÄRANTA (14.) Uudet rivi- ja ok-taloalueet, harvakseltaan rakennetun alueen asemakaavan ajantasaistaminen ja liikennejärjestelyt	A	ak. laajennus / muutos	3-5v.

16.	KAASMARKKU Jokirannan rivitalotontin muutos omakotiton- teiksi	A	ak. muutos	3-5v.
17.	LEINEPERI Koulun ympäristön asuinalueen täydentäminen	A,P	ak. laajennus	3-5v.
18.	KIRKKOJUOPA (22.) Kirkon ympäristön kulttuurihistoriallinen maise- ma ja rakennusten asuinkäyttö	A,P	ak. laajennus	3-5v.
19.	HARJUNPÄÄ Kullaantien eteläpuolinen omakotitaloalue	A	ak. laajennus	3-5v.
20.	SUURPÄÄ (2.) Friitalan kerhotalon ympäristön järjestäminen yleistä käyttöä ja kerrostaloasumista varten	A,P	ak. laajennus	Varaus
21.	PALONPÄÄ (19.) Rakennetun asuinalueen asemakaavoitus	A	ak. laajennus	Varaus
22.	NUMMELA (7.) Rakennetun asuinalueen asemakaavoitus	A	ak. laajennus	Varaus
23.	KIRKKOJUOPA (22.) Rakennetun asuinalueen asemakaavoitus	A	ak. laajennus	Varaus
24.	KIRKKOJUOPA (22.) Rakennetun asuinalueen asemakaavoitus ja lii- kennejärjestelyt	A	ak. laajennus	Varaus

MUUT ALUEIDENKÄYTTÖÖN LIITTYVÄT SUUNNITELMAT

Valtatie 2 Haistilan liittymän parantaminen. Varsinais-Suomen ELY- keskus on vuonna 2013 laatinut Haistilan liittymän parantamiseksi tiesuunnitelman, joka sisältää uuden kanavoidun liittymän ja liittymien porrastamisen. Ulvilan kaupunki on sitoutunut rakentamaan uuden Kettulantien valtatie 2 kanavoituun liittymään. Haistilan liittymän parantaminen on saanut 1,3m€ määrärahan valtion 2019 talousarvioon. Suunnittelu on käynnistetty ja rakentaminen alkaa vuonna 2019.

Valtatie 2 Friitalan eritasoliittymän parantaminen, esiselvitys 2016. Ulvilan kaupungin ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen yhteistyössä teettämän esiselvityksen tavoitteena on ollut löytää ratkaisu vt 2 Friitalan eritasoliittymän täydentämiseksi rakentamalla Helsingin suunnasta tulevalle liikenteelle puuttuva ramppi Siltatielle. Ratkaisu edesauttaisi yleiskaavassa osoitetun uuden (Rantavainion) eritasoliittymävarauksen selvittämistä yleiskaavan päivityksen yhteydessä.

Energiatehokas Harjunpää on kaupunkisuunnittelun vuonna 2011 alkanut kehityshanke, jota on esitelty mm. Ilmastotalkoot –seminaarissa ja jonka puitteissa on toteutettu selvitys Ulvilan Harjunpään uuden asuinalueen energiaratkaisuista yhteistyössä Prizztechin ja Ficolo Oy:n kanssa. Hankkeen tarkoituksena on luoda Harjunpään Kivipellontien alueelle esimerkillinen kestävä kehityksen mukainen ja energiatehokas asuinalue.

Ulvilan kaupungin uusi rakennusjärjestys on hyväksytty 28.5.2018 ja se on tullut voimaan 1.7.2018.

Ulvilan osoite- ja opaskarttoja sekä tonttikarttoja kehitetään osana kaupunkisuunnittelun paikkatietojärjestelmää ja laajentuvia verkkopalveluja.

LIITTEET:

1. Yleiskaavakohteet 2019
2. Asemakaavakohteet 2019: Keskusta
3. Asemakaavakohteet 2019: Harjunpää, Kaasmarkku ja Leineperi

Lisätietoja:

- Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, p. 0400-134 718
- Kaupunginjohtaja Jukka Moilanen, p. 050-367 2617

LIITE 1.

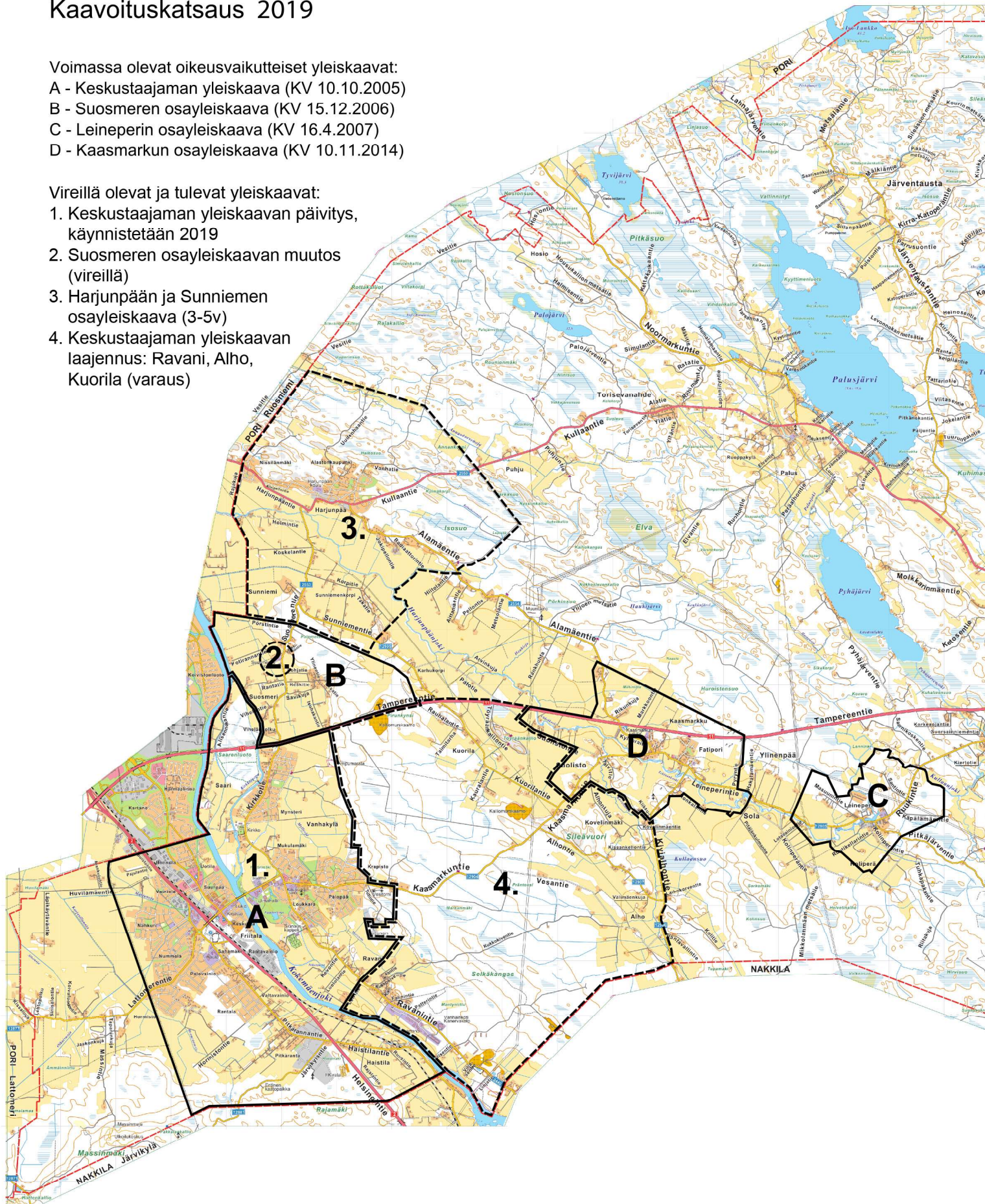
YLEISKAATAVAKOHTTEET Kaavoituskatsaus 2019

Voimassa olevat oikeusvaikuttiset yleiskaavat:

- A - Keskustaajaman yleiskaava (KV 10.10.2005)
- B - Suosmeren osayleiskaava (KV 15.12.2006)
- C - Leineperin osayleiskaava (KV 16.4.2007)
- D - Kaasmarkun osayleiskaava (KV 10.11.2014)

Vireillä olevat ja tulevat yleiskaavat:

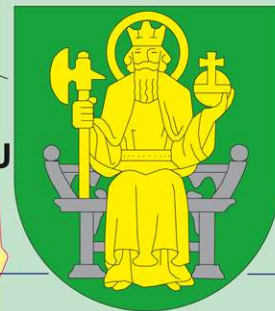
- 1. Keskustaajaman yleiskaavan päivitys, käynnistetään 2019
- 2. Suosmeren osayleiskaavan muutos (vireillä)
- 3. Harjunpään ja Sunniemen osayleiskaava (3-5v)
- 4. Keskustaajaman yleiskaavan laajennus: Ravani, Alho, Kuorila (varaus)



LIITE 2.

ASEMAKAAVAKOHTTEET: Keskusta

Kaavoituskatsaus 2019



ULVILA OPASKARTTA TAAJAMAT



LIITE 3.

ASEMAKAAVAKOHTEET: Harjunpää, Kaasmarkku ja Leineperi

Kaavoitus katsaus 2019

