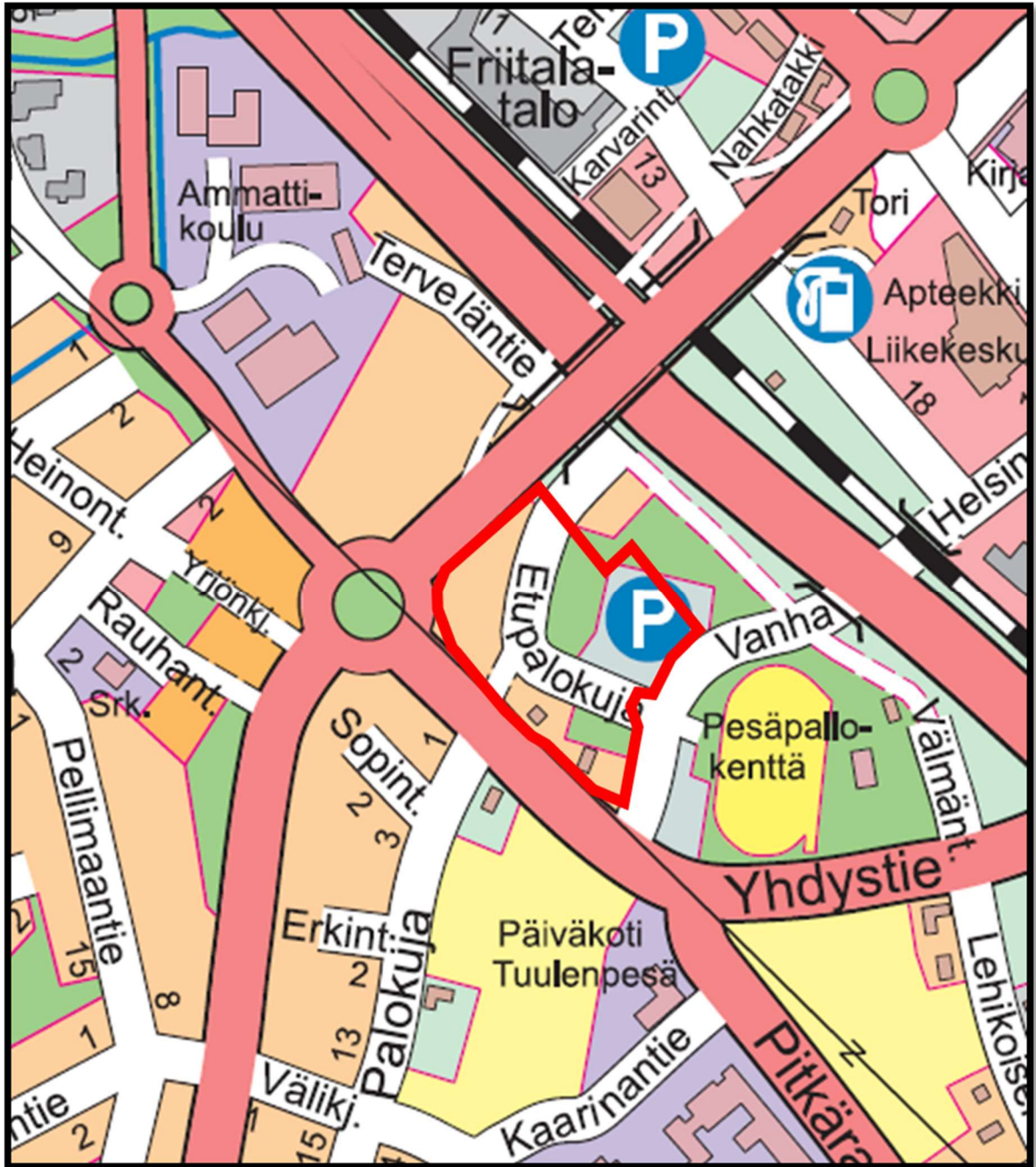


**ULVILAN KAUPUNKI****Sahamäen asemakaava**

Korttelit 455-456, yleinen pysäköintialue, yleisen tien aluetta sekä katualuetta.

DNo 282/10.02.03/2019



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ULVILAN KAUPUNGIN
SAHAMÄEN (8.) KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee:

Sahamäen kaupunginosan tiloja: Virola RN:o 3:875 (osa).

Asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 455-456, yleinen pysäköintialue, yleisen tien aluetta sekä katualuetta.

Laatijat:

Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola
Ulvilan kaupunki / kaupunkisuunnittelun toimiala
Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Ulvila
p. 0400 134 718
juha.virola@ulvila.fi

Suunnitteluavustaja
Johanna Hirvelä
Ulvilan kaupunki/kaupunkisuunnittelun toimiala
Loukkurantie 1
28450 Vanha-Ulvila
p. 0400 134 984
johanna.hirvela@ulvila.fi

Vireilletulo: 19.12.2019

Hyväksymispäivämäärät:	Kaupunginhallitus	31.8.2020 § 128
	Kaupunginvaltuusto	21.9.2020 § 43

Voimaantulopäivä: 5.11.2020

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
Suunnittelualan sijainti	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista	5
2. TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
3. LÄHTÖKOHDAT.....	8
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu Ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan tarve	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1 Osalliset	16
4.3.2 Vireilletulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	28
4.4 Asemakaavan tavoitteet	28
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	28
4.4.2 Prosessin aika syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	30
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	34
5.1 Kaavan rakenne	34
5.1.1 Mitoitus	34
5.2 Aluevaraukset	34
5.2.1 Korttelialueet	34
5.2.2 Kadut ja liikennealueet	35
5.3 Kaavan vaikutukset	35
5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinympäristöön	35
5.3.2 Vaikutukset yritystoimintaan	36
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja yhdyskuntatekniikkaan	46
5.3.4 Vaikutukset luonnonympäristöön	47
5.3.5 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön	47
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset	48
5.5 Nimistö	48
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	49
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	49
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	49

Suunnittelualan sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ulvilan kaupungin keskustan alueella Sahamäen kaupunginosassa. Aluetta rajaa luoteessa Siltatie, lounaassa Yhdystie, kaakossa Vanha Helsingintie ja koillisessa Valtatie 2. Suunnittelualue on kooltaan noin 2,4 ha.

Alueen rajaus on esitetty selostuksen kannessa olevassa opaskarttaotteessa sekä alla olevassa viistoilmakuvassa.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti

Asemakaavan luonnosvaiheessa asemakaava koski Sahamäen kaupungin-osan tiloja: Nummenpala RN:o 5:341 (osa), Hannula RN:o 5:318 (osa), Uusitalo RN:o 5:283 (osa), Salomaa RN:o 5:305 (osa), Lintula RN:o 5:277 (osa), Riihipelto RN:o 5:30, Santalahti RN:o 5:131, Kotimaa RN:o 3:67 (osa), Tommila RN:o 1:452 (osa), Palomaa RN:o 3:310 (osa), Palomurto RN:o 3:66, Yhdistys RN:o 3:73 (osa).

Alueella suoritettiin kiinteistöjen yhdistäminen (rekisteröintipäivä 19.3.2020), jolloin edellä mainituista kiinteistöistä ja kiinteistöjen osista muodostettiin yksi kiinteistö 886-401-3-875 Virola. 19.3.2020 lähtien asemakaava koskee osaa Sahamäen kaupunginosan tilasta Virola RN:o 3:875.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Sahamäen asemakaava.

Suunnittelun tarkoituksena on osoittaa alue maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen Keskustaajaman yleiskaavan mukaisesti keskustatoimintojen alueen (C) toimintoja varten.

Asemakaavan tavoitteena on ratkaista keskustatoimintoja palvelevien kaupallisten palveluiden sijoittuminen alueelle sekä varmistaa, että tulevaisuudessa tapahtuvat lähialueen liikennejärjestelyt ovat mahdollista toteuttaa. Tulevista liikennejärjestelyistä merkittävimmät ovat valtatie 2:n nelikaistaistaminen ja Friitalan eritasoliittymän kehittäminen. Myös tulevaisuudessa mahdollisesti toteutettava rautatien toinen raide ja Ulvilan seisake voivat vaikuttaa valtatie 2:n tulevaan linjaukseen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	20.12.2019
2. Ote ajantasa-asetuksesta	6.4.2020
3. Ote Keskustaajaman yleiskaavasta	KV 10.10.2005
4. Ote Satakunnan maakuntakaavasta	MV 17.10.2009
5. Maanomistuskartta	20.12.2019
6. Havainnekuva	17.4.2020
7. Pienennös asemakaavakartasta ja -määräyksistä	
8. Saadut lausunnot	
9. Ote raideliikenteen tärinäselvityksestä	17.1.2020
10. Kaupan palveluverkko keskustaaajamassa 2020	

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista

1. Alueellinen pohjatutkimus: Sahamäen kaavoittamaton alue ja Palovainio K453, Ramboll Finland Oy, 8.11.2019
2. Sahamäki ja Palovainio, Selvitys raideliikenteestä aiheutuvasta tärinästä, Ramboll Finland Oy, 17.1.2020
3. Valtatie 2 Friitalan eritasoliittymän parantaminen, Ulvila, Esiselvitys; Ramboll Finland Oy, 3.5.2016
4. Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa; ELY-keskus, opas 2/2013
5. Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi; VTT, tiedote 2468
6. Ratatekniset ohjeet (RATO), osa 3, Radan rakenne; Liikenneviraston ohjeita 6/2016
7. (Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n) Kaupan palveluverkkoselvitys, FCG, 18.5.2016
8. (Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n) Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksen päivitys, FCG, 22.9.2017

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaava sisältyy kaupunginhallituksen hyväksymän Ulvilan kaupungin kaavoituskatsauksen 2019 kaavoitusohjelmaan, kohta 3 (KH 25.3.2019 § 46). Tavoitteena on keskustarakenteen palveluiden täydentäminen. Kaavoituskatsauksen 2020 kaavoitusohjelmassa alueen asemakaava on kohta 1 (KH 9.3.2020 § 41).

Sahamäen asemakaavoitus käynnistyi huhtikuussa 2019 kaupungin aloitteesta.

Kaupunginhallitus päätti 2.12.2019 § 196 asemakaavoitukseen ryhtymisestä Sahamäen kaupunginosassa.

Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019 § 56 Sahamäen kaupunginosan liiketonttien hinnoittelusta ja myyntiehdosta.

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitettiin 19.12.2019 kaupungin ilmoitustaululla, Ulvilan Seutu -nimisessä lehdessä sekä Ulvilan kaupungin internet-sivuilla (www.ulvila.fi). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin myös kaupungin internet-sivuilla ja suunnitelma on myös saatavissa kaupungintalon kaupunkisuunnittelun toimialalta.

Valmisteluvaiheessa alueelle laadittiin asemakaavaluonnos. Valmisteluvaiheen asiakirjat asetettiin nähtäville 20.12.2019 - 31.1.2020 väliseksi ajaksi. Nähtäville asettamisesta ilmoitettiin kuulutuksella 19.12.2019 Ulvilan Seutu –lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä. Asemakaavaluonnoksesta saatiin kymmenen lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Saatujen lausuntojen pohjalta kaupunkisuunnittelun toimiala laati asemakaavaehdotuksen, joka MRL:n 65 §:n edellyttämällä tavalla asetettiin nähtäville 8.5. – 8.6.2020 väliseksi ajaksi. Nähtäville asettamisesta ilmoitettiin kuulutuksella 7.5.2020 Ulvilan Seutu –lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä ja kirjeillä osallisille. Asemakaavaehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Lausuntoihin on annettu vastineet ja tehty tarvittavat muutokset kaavaehdotukseen. Tehtyjen muutosten perusteella asemakaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Lopullinen asemakaava saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

2.2 Asemakaava

Suunnittelun tarkoituksena on osoittaa alue maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen Keskustaajaman yleiskaavan mukaisesti keskustatoimintojen alueen (C) toimintoja varten.

Asemakaavan tavoitteena on ratkaista keskustatoimintoja palvelevien kaupallisten palveluiden sijoittuminen alueelle sekä varmistaa, että tulevaisuudessa tapahtuvat lähialueen liikennejärjestelyt ovat mahdollista toteuttaa. Tulevista liikennejärjestelyistä merkittävimmät ovat valtatie 2:n nelikaistaistaminen ja Friitalan eritasoliittymän kehittäminen. Myös tulevaisuudessa mahdollisesti toteutettava rautatien toinen raide ja Ulvilan seisake voivat vaikuttaa valtatie 2:n tulevaan linjaukseen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen kunnallistekniikan tarkempi suunnittelu alkaa syksyllä 2020. Kunnallistekniikan suunnitelmat voidaan hyväksyä ja kunnallistekniikan rakentaminen aloittaa todennäköisesti loppuvuodesta 2020 asemakaavan saatua lainvoiman. Kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen edellyttävät lisämäärärahojen osoittamista vuoden 2020 talousarvion investointiosaan ja vuoden 2021 talousarvion investointisuunnitelmaan. Alueelle rakentaminen on todennäköisesti mahdollista jo vuoden 2021 keväällä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ulvilan kaupungin Sahamäen kaupunginosassa keskustan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue rajoittuu Yhdystien, Siltatien ja Vanha Helsingintien väliselle alueelle valtatie 2:n läheisyyteen. Maastonmuodoiltaan tasainen alue on kaupungin omistuksessa eikä sillä ole rakennuksia.

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa, mutta se rajoittuu Yhdystien ja Vanha Helsingintien osalta asemakaavoitettuun alueeseen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Maisema on ihmisen muokkaamaa vanhaa keskustan reuna-alueita, jolla ympäristö on muuttunut voimakkaasti viimeisten vuosikymmenten aikana. Alueella sijainneista vanhoista pientaloista yli puolet on hävinnyt ja rakennuksista tyhjentynyt alue on muuttunut luonteeltaan avoimeksi joutomaaksi, jota on käytetty mm. pysäköintiin ja kunnallisteknisen huollon materiaalin säilytykseen. Alueen maisemallista luonnetta leimaa voimakkaasti valtatie 2:n läheisyys ja erityisesti sitä ylittävän Siltatien sillan rakenteet korkeine penkereineen. Toisaalta Vanha Helsingintie valtatie 2:n alittavine ajoratoineen muodostaa vastakkaisen tilallisen elementin. Myös lähiympäristöä pesäpallokenttineen ja vielä jäljellä olevine niittyineen leimaa avoin maisemarakenne, joka on kaavoitettujen asuinalueiden osalta lähivuosina osittain sulkeutumassa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole arvokkaita luonnonvaraisia osia. Kasvillisuus on alueella tyypillistä: kuusia, mäntyjä, koivuja ja vähäisemmässä määrin muita lehtipuita. Puuston määrä on vähäinen. Aluskasvillisuus on hoidettua nurmikoita, muutoin alue on hiekkapintainen.

Maaperä

Suunnittelualue on maanpinnaltaan tasaista ja pääsääntöisesti +7.9 – +8.3 korkeustasossa. Maanmittaushallituksen maaperäkartan mukaan alueen maaperä on eteläosassa soraa ja pohjoisosassa hiekkaa.

Alueella on tehty 8.11.2019 päivätty alueellinen pohjatutkimus, jonka yhteydessä suoritettujen neljän painokairauksen mukaan n. 1-1,5m paksuisen hiekkakerroksen alapuolella on pehmeästä savesta ja siltistä koostuva koheesiomaakerrostuma, jonka alapuolella on jälleen hiekkaa sekä n. 21-24 metrin syvyydessä alkava tiivis moreenikerros. Savikerroksen vuoksi tavanomaiset rakennukset tulee perustaa paaluilla ja lattiat tulee rakentaa kantaviksi. Maaperä on routivaa, joten perustusrakenteet on routasuojattava. Ra-

kennuspohjat tulee salaojittaa, koska maaperä läpäisee heikosti vettä. Lisäksi pintamaan muodostavassa hiekkakerroksessa on orsivettä. Otetut maanäytteet vaikuttivat puhtaalta kivennäismaalta, eikä merkkejä pilaantuneisuudesta havaittu.

Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta eikä pohjaveden muodostumisaluetta. Orsiveden pinta

3.1.3 Rakennettu ympäristö sijaitsee painokairauksen perusteella ylimmässä hiekkakerroksessa noin korkeudessa +7,15. Alueen pintavedet johdetaan huovesiviemäriin.

Suunnittelualueen vieressä olevan Friitalan sillan puupaalujen toiminnan kannalta on tärkeää, ettei orsiveden pinta merkittävästi laske lähialueen rakentamisen seurauksena.

3.1.3 Rakennettu Ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

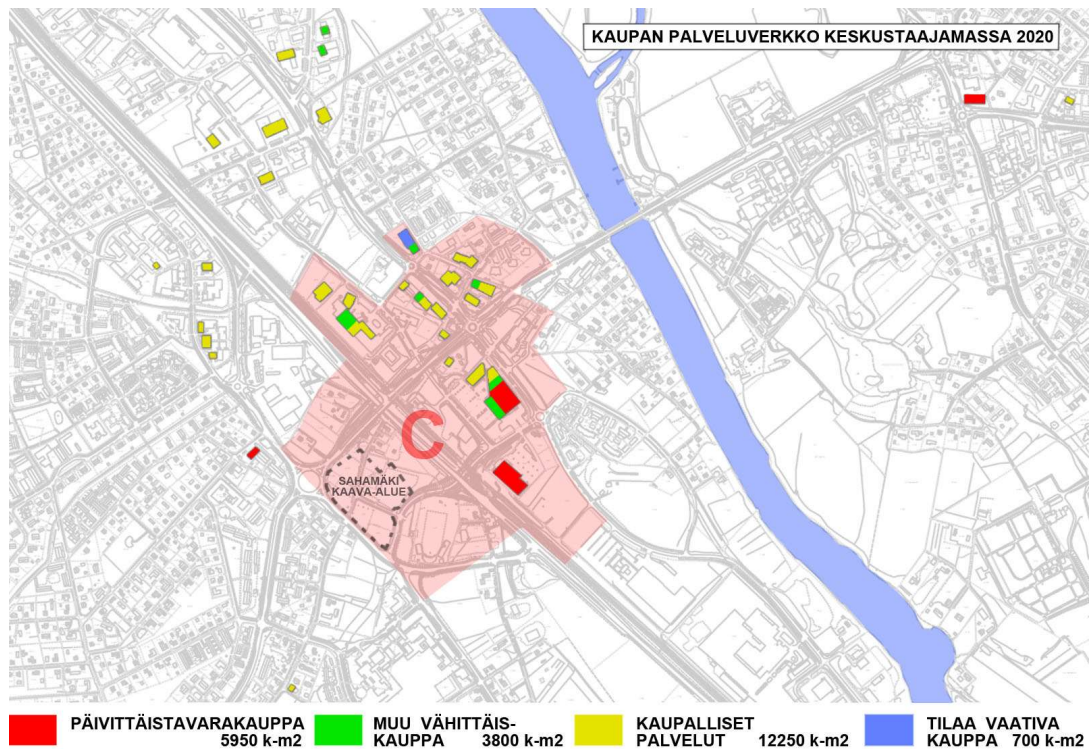
Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Suunnittelualueen ja valtatie 2:n väliin jäävällä asemakaavoittamattomalla alueella sijaitsee kolme pientaloa, joihin Sahamäen asemakaavalla on vaikutusta. Noin 1950 rakennettu, rapattupintainen ja rintamamiestalo-tyyppinen pientalo on näistä ainoa, joka edelleen on asuinkäytössä. Kaksi muuta pientaloa ovat muodostaneet Santasen tilan rakennukset, joissa sijaitsee nykyään Ulvilan jätehuollon toimitilat. Pientalot talousrakennuksineen ovat melko vaatimattomassa kunnossa. Vanhempi päärakennus on iältään alueen vanhin, ajoittuen mahdollisesti 1800-luvun loppupuolelle. Uudempi, lähempänä valtatieta sijaitseva päärakennus on vuodelta 1925. Molempia päärakennuksia on aikojen saatossa laajennettu ja esimerkiksi niiden ikkunat on vaihdettu ruutujaoltaan alkuperäisiä uudemman aikaisiksi. Friitalan rakennusinventoinnissa (1993) kohde (Santanen) on luokiteltu B-luokkaan ja sitä on esitetty lievemmin suojeltavaksi Ulvilan keskustaa-ajan yleiskaavassa. Yleiskaavassa kiinteistölle ei ole osoitettu suojelumerkintää. Inventoinnin mukaan kohteessa on tehty sen kulttuurihistoriallista, rakennustaiteellista tai ympäristöllistä arvoa vähentäviä muutoksia, joita suositellaan korjattaviksi ko. arvot palauttaen. Kohteella ei ole huomattavaa kulttuurihistoriallista arvoa. Suunnittelualue tai sen ja valtatie 2:n väliin jäävä lähialue eivät kuulu tai rajaudu mihinkään maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole palveluita. Ulvilan kaupungin ydinkeskusta kaupallisine palveluineen sijaitsee kuitenkin sen välittömässä läheisyydessä valtatie 2:n toisella puolella. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat 250 metrin etäisyydellä sijaitseva pieni K-Market Nummelantiellä ja keskustan kaupunginosan päivittäistavarakaupan myymälä K-Supermarket Hansa, laajan tavaravalikoiman myymälä Tokmanni, apteekki, ravintola ja pankki Kauppakeskus Ulvilan Hansassa sekä päivittäistavarakaupan myymälä Lidl, jotka ovat noin 300-400 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Lisää kaupallisia palveluita (mm. kolme

ravintolaa, kampaamoja, hieroja, jalkahoitoloita, kukkakauppa, kaksi valokuvaamo, kangaskauppa, ATK-myymä, tilitoimisto, autokoulu, kiosk, auto-kauppa) sijaitsee Friitalan nahkatehtaan kiinteistössä ja Satakunnantien varressa noin 300-600 metrin etäisyydellä. Kaupallisia palveluita (kolme ravintolaa, kirpputori, peltisepänliike, LVI-myymä ja huoltoasema) sijaitsee myös Hannulan ja Uotilan yritysalueilla noin 500-1500 metrin etäisyydellä. Valtatie 2:n länsipuolella kaupallisia palveluita on melko niukasti etupäässä Nahkurin yritysalueella (kampaamo, ravintola, fysioterapia, mainostoimisto/painotalo, pesula) ja Palokujalla (kampaamo). Päivittäistavarakaupan SALE-myymä ja anniskeluravintola sijaitsevat Vanhakylässä 1700 metrin etäisyydellä. Muita lähialueen palveluita ovat Friitalan koulukeskus (Friitalan koulu, Olavin koulu ja Ulvilan yhteiskoulu), lähialueen päiväkodit ja leikkipuistot, Sataedu-ammattioppilaitos, lukio, pesäpallokenttä, kirjasto ja Friitalan ulkoilupuisto.

Kaupan palveluverkkoa Ulvilan keskustaajamassa on selostettu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 5.3.2 Vaikutukset Yritystoimintaan / Kaupalliset vaikutukset ja kaupan palveluverkko Ulvilan keskustaajamassa.



Kuva 2. Keskustaajaman palveluverkko suhteessa yleiskaavan keskustatoimintojen alueeseen (C). Kohteiden toteutunut kerrosala on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.3.2 Vaikutukset yritystoimintaan / kaupalliset vaikutukset. Kaupan palveluverkko keskustaajamassa 2020 (kartta) on kaavaselostuksen liitteenä 10.

Liikenne sekä tie-, katu- ja yhdyskuntatekniset rakenteet

Suunnittelualan ajoneuvoliikenne tapahtuu tällä hetkellä Vanha Helsingintieltä Etupalokujan katuliittymän kautta. Valtatie 2:n alittava Vanha Helsingintie on merkittävä ydinkeskustan ja valtatie 2:n länsipuolisten asuinalueiden välisen asiointiliikenteen yhteysväylä, jolla on 30 km/h nopeusrajoitus. Alueen

eteläpuolella kulkee valtatie 2:n ramppina toimiva vilkasliikenteinen Yhdystie, jonka nopeusrajoitus on 40 km/h. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Yhdystiellä on halkaisijaltaan suurikokoinen Yrjönympyrän kiertoliittymä. Lisäksi Yhdystiellä on asemakaavallinen varaus toiselle, vielä toteuttamattomalle kiertoliittymälle Yhdystien, Vanha Helsingintien ja Palovainiontien vielä toteuttamattoman jatkeen risteyskohdassa. Alueen pohjoispuolella kulkee valtatie 2:n ylittävä Siltatie, jonka sillalta on toistaiseksi vain yksi, Poriin päin lähtevä liittymäramppi. Valtatie 2 kulkee kaava-alueen itäpuolella.

Suunnittelualueelta on sujuvat, valtatie 2:n alittavat kevyen liikenteen yhteydet ydinkeskustaan Siltatien pohjoispuolisen erillisen kevyen liikenteen väylän kautta sekä Vanha Helsingintien yhteydessä olevan pyörätien kautta. Myös valtatie 2:n ylittävän Siltatien ajoradan vieressä kulkee pyörätie. Vanha Helsingintieltä on yhteydet valtatie 2:n kaukoliikenteen pysäkeille. Yhdystiellä on suunnittelualueen kohdalla paikallisliikenteen pysäkit. Ulvilassa ei tällä hetkellä ole raideliikenteen seisaketta, mutta sellaiselle on keskustaajaman yleiskaavassa varaus valtatie 2:n toisella puolella suunnittelualueen kohdalla. Samassa paikassa on aiemmin sijainnut Ulvilan rautatieasema, joka lakkautettiin liikennepaikkana 1984.

Suunnittelualueen lähiympäristöä leimaa voimakkaasti liikenneväyliin liittyvät rakenteet ja maastorakentaminen. Valtatie 2:n ylittävän Siltatien sillan massiiviset penkereet ympäröivät aluetta pohjoisessa, Yrjönympyrän kiertoliittymän rakenteet lännessä ja valtatie 2:n varteen läjitetyistä kaivumaista rakennetut kumpareet koillisessa. Näiden kumpareiden länsipuolella on DNA:n haruksellinen, noin 45 metrin korkuinen viestiliikennemasto laitetiloineen. Itse kaava-alueella ei ole muita näkyviä rakenteita kuin hiekkapintainen Etupalokuja ja muutaman vuoden vanha puistomuuntamo.

Suunnittelualue on vesijohto-, viemäri-, hulevesi- ja kaukolämpöverkoston ympäröimä. Parkkipaikka-alueella on hulevesiverkoston kaivoja. Alueella kulkee sähkö- ja viestiliikennekaapeleita.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ympäröiviltä yleisen tien alueilta ja katualueilta kantautuu ajoneuvoliikenteestä johtuvaa melua, tärinää ja pölyämistä. Merkittävin näistä on valtatie 2:n aiheuttama meluhaitta. Yhdystien, Siltatien ja Vanha Helsingintien aiheuttama meluhaitta on alhaisemmista ajonopeuksista ja pienemmistä liikennemääristä johtuen vähäisempi. Tärinän ja pölyämisen aiheuttamien haittojen ei voida katsoa olevan merkittäviä. Porin lentokenttä aiheuttaa vain vähäistä meluhaittaa.

Valtatien pohjoispuolella sijaitsevan Pori – Tampere rautatien raideliikenne aiheuttaa tärinää, jonka suuruus pysyy kuitenkin toimitilarakennuksille annettujen ohjearvojen rajoissa koko suunnittelualueella ja asuinrakennuksille annettujen ohjearvojen rajoissa suunnittelualueen eteläosassa. Raideliikenne aiheuttaa myös melua. Raideliikenteen aiheuttama tärinä ja melu ovat henkilö- ja tavarajunien aikatauluista johtuen ajoittaista kun taas tiestöön sidotun, vilkkaan ajoneuvoliikenteen aiheuttamat ympäristöhäiriöt ovat enemmänkin

jatkuvia. Raideliikenteen aiheuttama melu ja erityisesti tärinä voivat vaihdella riippuen siitä onko kulloinkin kyseessä henkilö- vai tavarajunan aiheuttama melu ja tärinä. Erityisesti tavarajunissa käytettävällä vaunukaluston tyyppillä on havaittu olevan merkitystä tärinän syntymiseen. Väylävirasto on tehnyt 11.2.2020 päivätyn päätöksen (VÄYLÄ/28/06.02.01/2020) yli 3000 tonnin painoisia junia koskevan 50 km/h nopeusrajoituksen asettamisesta ratakilometrivälille 315+000...317+000 Ulvilassa. Rajoitus astuu voimaan 29.3.2020 ja on voimassa toistaiseksi. Päätöksen perustelujen mukaan koeajoihin ja tärinämittauksiin pohjautuvalla rajoituksella voidaan vähentää merkittävästi raskaan transitoliikenteen tavarajunien aiheuttamaa tärinää rajoitusalueen kohdalla olevilla kiinteistöillä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Suunnittelualueetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT)

Maankäyttö- ja rakennuslain § 24.2 mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VN 14.12.2017) huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Tavoitteet on ryhmitelty sisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa *Satakunnan maakuntakaava* (MV 17.12.2009 /20§, YM 30.11.2011 N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013 /904). Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu Keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualueen koillispuolella on luode-kaakkosuuntaiset viiva-merkinnät Kaksiajorataiseksi parannettavalle päätielle ja Pääradalle ja kaakkoispuolella Voimalinjalle. Alueen lounaispuolella on merkintä Voimalinja (Z). Suunnittelualueen pohjoispuolella on (Friitalan) Eritasoliittymä. Eteläpuolella on Taajamatoimintojen aluetta (A).

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk-1) ja Matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2). Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen suunnittelumääräys: Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena. Matkailun kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräys: Vyöhykkeiden sisällä to-

teutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen. Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Suunnittelualueella on voimassa Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 (MV 17.5.2019 / 10§, lainvoima 1.7.2019), jossa suunnittelualue on osoitettu Keskustatoimintojen alueeksi (C). Vaihemaakuntakaava 2:ssa on annettu uusia kauppaa koskevia määräyksiä. Lisäksi Keskustatoimintojen aluetta (C) koskeva määräys on muuttunut verrattuna maakuntakaavan vastaavan määräykseen.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaava 2:ssa Keskustatoimintojen aluetta (C). Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten ja vastaavien seudullisten keskusten ydinalueet, joihin sijoittuu keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, asumis- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Keskustatoimintojen aluetta koskeva suunnittelumääräys

”Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen arkkitehtuuriin, ympäristökuvaan, ominaispiirteisiin, viihtyisyyteen ja toimivuuteen, jalankulku-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen sekä häiriöttömyyteen. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelu- ja liiketilatarjontaan.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen myös eheyttävän suunnittelun yhteydessä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vähittäiskaupan suuryksiköt tulee suunnitella siten, että ne arkkitehtuuriltaan ja sijoitukseltaan sopeutuvat ympäristöön ja mitoitukseltaan täydentävät keskustan palvelutarjontaa.”

Kauppaa koskeva suunnittelumääräys

- *Vähittäiskauppojen sijainnin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden saavutettavuus kaikki väestöryhmät huomioiden.*
- *Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota vähittäiskaupan sijoittamiseen ja palveluverkon kattavuuteen suhteessa asuin- ja työpaikka-alueisiin, ja varmistaa asiointitiheydeltään päivittäisasiointiin perustuvan kau-*

pan alueiden kytkeytyneisyys asuin- ja työpaikka-alueisiin erityisesti kevyenliikenteen verkostolla ja mahdollisuuksien mukaan myös joukkoliikenteen kulkutavoilla.

- *Keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ulkopuolelle sijoittuva kauppa ei saa heikentää keskustatoimintojen alueiden kaupan toimintaedellytyksiä ja sitä kautta palveluiden seudullista saatavuutta.*
- *Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön mitoitus arvioidaan yksityiskohteisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.*
- *Raumalla kaupan hankkeiden suunnittelussa ja toteuttamisessa otetaan huomioon Vanhan Rauman maailmanperintöarvot ja kaupan hankkeiden vaikutukset arvioidaan erityisesti Vanhan Rauman palvelutarjonnalle.*

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat

- *Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 4000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia:*
 - o *päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5000 k-m²*
 - o *tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5000 k-m²).*

Mitoitus

- *Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoitus vuonna 2035 (sisältäen alueen kaiken kaupan kerrosalan):*
 - o *Porin kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 280 000 k-m²*
 - o *Rauman kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 113 000 k-m²*
 - o *Huittisten kaupan alueet (KM) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 58 000 k-m²*
 - o *Harjavallan tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 10 000 k-m²*
 - o *Kankaanpään tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 10 000 k-m²”*

Ote maakuntakaavasta on liitteenä 4.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskustaajaman yleiskaava (KV 10.10.2005), jonka mukaan suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Keskustatoimintojen alueelle osoitettavia pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaik-

katoiminnot ja näihin liittyvät liikenne-, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Lisäksi aluetta koskevat seuraavat merkinnät: kevyen liikenteen reitti, Alikulku ja Keskustan yhdistymistarvetta osoittava nuolimerkintä.

Yleiskaavassa suunnittelualueen koillispuolella on merkinnät Kaksiajoratainen päätie (valtatie 2) ja Päärata sekä Rautatieasema, kaakossa merkintä Yhdystie/kokoojakatu (Vanha Helsingintie) ja lännessä sekä etelässä Kiertoliittymä (Yrjönympyrä ja vielä toteutumaton Vanha Helsingintien/Yhdystien/Palovainiontien kiertoliittymä). Aluevarauksina suunnittelualuetta ympäröi lounaassa Pientalovaltainen asuntoalue (AP) ja Asuinkerrostalojen alue (AK-2), muissa ilmansuunnissa on Keskustatoimintojen aluetta (C). Rantavainion eritasoliittymän aluevaraus on kauempana kaakossa.

Keskustaaajaman yleiskaavan päivitys on valmisteilla. Yleiskaavan päivityksen käynnistämiseksi on järjestetty viranomaisten työpalaveri 7.6.2019. Varsinainen yleiskaavatyö on tarkoitus käynnistää syksyllä 2020. Yhtenä yleiskaavatyön keskeisimpänä tavoitteena on päivittää kaavan liikenteellinen ratkaisu sellaiseksi, että se tukee Ulvilan kaupungin tavoitetta kahdesta eritasoliittymästä valtatiellä 2. Tavoitteena on luopua Rantavainion eritasoliittymävarauksesta, säilyttää Haistilan eritasoliittymävaraus ja kehittää Friitalan eritasoliittymästä kunnollinen, keskustaaajamaa palveleva eritasoliittymä ramppeineen. Friitalan eritasoliittymän kehittämiseksi on syksyllä 2020 käynnistymässä ELY-keskuksen johdolla suunnitteluprosessi, jonka tavoitteena on laatia eritasoliittymää varten aluevaraussuunnitelma. Porin tie- ja katuverkko-suunnitelman päivittäminen on myös käynnissä. Sen yhteydessä on tarkoitus selvittää Ulvilan osalta erityisesti valtatie 2 eritasoliittymien ratkaisumahdollisuuksia. Edellä mainitut kaksi suunnitelmaa tulevat olemaan osa yleiskaavan liikenteellisiä selvityksiä.

Ote yleiskaavasta on liitteenä 3.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Se rajoittuu Yhdystien ja Vanha Helsingintien osalta asemakaavoitettuun alueeseen.

Ote ajantasa-asemakaavasta on liitteenä 2.

Rakennusjärjestys

Ulvilan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 28.5.2018 ja tullut voimaan 1.7.2018.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on tarkistettu 6.4.2020 ja se täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n (11.4.2014/323) asettamat vaatimukset ja on JHS 185 (2.5.2014) mukainen.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve

Suunnittelualue sijaitsee asemakaavoitetun alueen läheisyydessä keskusta-alueella. Alueella ei kuitenkaan ole asemakaavaa. Aluetta kohtaan osoitettiin mielenkiintoa mahdollisena vähittäiskaupan suuryksikön sijaintipaikkana vuoden 2018 syksyllä, mutta hanke ei edennyt. Asemakaavoittamaton alue on ollut kaavoitusohjelmassa kohteena jo useiden vuosien ajan osana isompaa Sahamäen kokonaisuutta. Omaksi pienemmäksi alueekseen erotettuna alue oli Kaavoituskatsauksessa 2019 nostettu kohteeksi numero 3 ja Kaavoituskatsauksessa 2020 kohteeksi numero 1.

Päivittäistavarakaupan sijoittumisesta alueelle on käyty neuvotteluja Satakunnan Osuuskaupan kanssa. Satakunnan Osuuskaupalla on ollut suunnitteluvaraus kaavoitettavalle alueelle päivittäistavarakaupan ja ABC-liiketoiminta- ja oheispalvelukonsepteja palvelevan kiinteistön sijoittamista varten. Ulvilan kaupunki on tehnyt esisopimuksen Satakunnan Osuuskaupan kanssa kahden liike- ja toimistorakennusten tontin myymisestä (KH 14.4.2020 §66).

Asemakaavoituksen myötä alue on otettavissa kustannustehokkaasti keskustatoimintoja palvelevien palveluiden käyttöön. Asemakaavoitus tukee toimivan yhdyskunnan ja kestävästä liikkumisesta sekä tehokkaan liikennejärjestelmän toteuttamista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaava sisältyy kaupunginhallituksen hyväksymän Ulvilan kaupungin kaavoituskatsauksen 2019 kaavoitusohjelmaan, kohta 3 (KH 25.3.2019 § 46). Tavoitteena on keskustarakenteen palveluiden täydentäminen.

Sahamäen asemakaavoitus käynnistyi huhtikuussa 2019 kaupungin aloitteesta.

Kaupunginhallitus on 2.12.2019 § 196 päättänyt asemakaavoitukseen ryhtymisestä Sahamäen kaupunginosassa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisten luetteloa voidaan täydentää työn kuluessa.

Sahamäen asemakaavassa osallisia ovat ainakin:

- Suunnittelualueen ja lähialueiden maanomistajat ja asukkaat
- Kaupungin hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakunnan museo
- Satakuntaliitto
- Caruna Oy
- DNA Oyj
- Väylävirasto
- TUKES
- Puolustusvoimat, 2LOGRE
- Satakunnan Pelastuslaitos
- Suomen Turvallisuusverkko Oy
- Ulvilan Lämpö Oy
- Ulvilan ympäristöseura
- Ulvilan omakotiyhdistys

4.3.2 Vireilletulo

Sahamäen asemakaavoitus käynnistyi huhtikuussa 2019.

Kaavoituksen vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen nähtäville asettamisesta ilmoitettiin 19.12.2019 kaupungin ilmoitustaululla, Ulvilan Seutu -nimisessä lehdessä sekä Ulvilan kaupungin internet-sivuilla (www.ulvila.fi). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin myös kaupungin internet-sivuilla ja suunnitelma on ollut saatavissa myös kaupungintalon kaupunkisuunnittelun toimialalta.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

LUONNOSVAIHE

Valmisteluvaiheessa alueelle laadittiin asemakaavaluonnos ja asiakirjat asetettiin virallisesti nähtäville 20.12.2019 - 31.1.2020 väliseksi ajaksi. Nähtäville asettamisesta ilmoitettiin osallisille kirjeitse ja kuulutuksella 19.12.2019 Ulvilan Seutu -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä. Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Caruna Oy:ltä, DNA Oyj:ltä / Voimatel Oy:ltä, Puolustusvoimilta, Satakunnan museolta, Satakunnan Pelastuslaitokselta, Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä, tekniseltä lautakunnalta, TUKES:ltä, Ulvilan Lämpö Oy:ltä, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Väylävirastolta. Lisäksi kaavaluonnoksen nähtävilläolosta lähetettiin tiedote Ulvilan Omakotiyhdistys ry:lle ja Ulvilan Ympäristöseura ry:lle.

Asemakaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä. Lausunnon antoivat Caruna Oy, Puolustusvoimat, Satakunnan museo, Satakunnan pelastuslaitos, Suomen Turvallisuusverkko Oy, tekninen lautakunta, TUKES, Ulvilan Lämpö Oy, Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Väylävirasto.

Caruna Oy:n lausunto kaavaluonnoksesta (tiivistelmä):

Caruna Oy pyytää, että kaavaan varataan tarvittava maa-alue (n. 20 m²) nykyiselle puistomuuntamolle. Kaavan myötä alueella tarvitaan pienjännitekaapelointeja. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja

siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine:

Asemakaavakarttaan on lisätty aluevaraus nykyiselle puistomuuntamolle. Johto- ja muuntamosiirtoja ei tarvita. Korttelin 456 Yhdystien vastaisella reunalla on aluevaraus Carunan 20 kV johdolle. Alueen uudet pienjännitekaapeloinnit sijoitetaan tarvittavilta osin uusille katualueille.

Puolustusvoimien lausunto kaavaluonnoksesta (tiivistelmä):

Puolustusvoimilla ei ole huomautettavaa lausuttavana olevaan asemakaavaluonnokseen. Alueella mahdollisesti olevien puolustusvoimia palvelevien kaapelilinjojen sijainnista on pyydetty asemakaavoitusta varten lausunto Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä.

Vastine:

Asemakaavaluonnoksesta on Puolustusvoimien lausunnon mukaisesti pyydetty lausunto myös Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä.

Satakunnan museon lausunto kaavaluonnoksesta (tiivistelmä):

Suunnittelualueen ja vt2:n väliin jää Friitalan vanhaan taajama-asutukseen kuulunut Santasen tila. Kohde on inventoinnissa luokiteltu B-luokkaan ja esitetty lievemmin suojeltavaksi Ulvilan keskustan osayleiskaavassa, jossa suojelumerkintää ei kuitenkaan ole. Lisäksi Etupalokujan eteläpuolella on yksi edelleen asuttu, 1950-luvun alussa rakennettu pientalo. Rakennukset lienevät jatkossa jäämässä liikennejärjestelyiden jalkoihin. Alue ei kuulu mihinkään maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, eikä myöskään rajaudu sellaiseen.

Museolla ei ole toimialueensa puitteissa huomautettavaa Sahamäen asemakaavaluonnoksesta. Museo kuitenkin esittää kappaleeseen 5.3.5 *Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön*, lisättäväksi arvion kaavan vaikutuksista olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön eli suunnittelualueen ja vt2:n väliin jääviin iäkkäisiin kiinteistöihin. Alueelta ei tunneta arkeologista perintöä, eikä museolla ole myöskään siltä osin huomautettavaa kaavaratkaisusta.

Vastine:

Kaavaselostuksen kohtaan 5.3.5 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön on lisätty arvio kaavan vaikutuksista olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

Satakunnan pelastuslaitoksen lausunto kaavaluonnoksesta (tiivistelmä):

Satakunnan pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Suomen Turvallisuusverkko Oy:n lausunto kaavaluonnoksesta (tiivistelmä):

Suomen Turvallisuusverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.

Teknisen lautakunnan lausunto kaavaluonnoksesta (tiivistelmä):

Asemakaavoitetulla alueella on tällä hetkellä vesijohto-, viemäri- ja hulevesiverkostoa. Esitetty asemakaavaluonnos saattaa aiheuttaa verkoston siirtämistarvetta. Nykyinen hulevesiverkosto ei tule sellaisenaan palvelemaan suunniteltua asemakaava-aluetta. Tämä tulee huomioida seuraavassa investiohjelmassa. Lisäksi hulevesien johtamisessa Vanha Helsingintien sv-pumppaamoon tulee tarkastella vaihtoehtoa, jossa hulevedet ohjataan ensin erillisen tasausaltaan kautta, mikäli tällaiseen ratkaisuun riittää tilaa. Friitalan nykyinen silta on perustettu puupaalujen varaan, mikä ei salli nykyisen orsivedenpinnan laskua. Tämä tulee huomioida varsinkin sade-, sulamis- ja pintavesien johtamissuunnitelmissa sekä tulevien rakennuksien maarakenteissa.

Asemakaavaselostuksen osallistujien listaan on tarkoituksenmukaista lisätä vielä kaukolämpöverkkotoimija Ulvilan Lämpö Oy.

Asemakaavoitetun alueen rakentuminen saattaa lisätä nopeastikin paineita Yhdystien (maantie) kaistajärjestelyjen muuttamiselle. Tästä on syytä aloittaa neuvottelut ELY-keskuksen kanssa varsinkin, jos alue on rakentumassa asemakaavaselostuksessa esitetyllä aikataululla.

Asemakaavaselostuksessa on esitetty, että alueelle rakentaminen on toden näköisesti mahdollista jo vuoden 2021 alussa. Tekninen toimiala korostaa, että kunnallistekniikan (viemäri- ja vesijohtoverkosto) järjestelmät ovat aikaisintaan valmiina vasta keväällä 2021. Katurakenteet on tämän aikataulun mukaan järkevä rakentaa ja asfaltoida vasta kesällä 2021.

Vastine:

Kaava-alueeseen ei kuulu erillistä aluevarausta hulevesien tasausaltaalle. Kaavaluonnoksen LP-alueen koillispuolella oleva tasainen alue voisi olla tasausaltaalle sopiva paikka. Kaava-aluetta ei kuitenkaan kasvateta kyseisen aluevarauksen osoittamiseksi, koska kyseiseen alueeseen voi myöhemmin mahdollisesti kohdistua myös Friitalan eritasoliittymän kehittämiseen liittyviä aluevaraustarpeita. Näiden aluevaraustarpeiden yhteensovittaminen tulee tehdä vastaisessa asemakaavoituksessa eritasoliittymän suunnitelmien tarkentuessa.

Kaavakarttaan on tarkennettu sade-, sulamis- ja pintavesien johtamissuunnitelmia koskevaa kaavamääräystä siten, että se huomioi myös orsiveden pinnan laskemisen vaikutukset Friitalan sillan puupaaluille.

Ulvilan Lämpö Oy:ltä on pyydetty lausunto kaavaluonnoksesta.

Kaava-alueen rakentumisen aikatauluja koskevia kaavaselostuksen kohtia on täsmennetty kunnallistekniikan rakentamisen aikataulujen osalta.

TUKES:n lausunto kaavaluonnoksesta (tiivistelmä):

Tukesilla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. Tukesin tietojen mukaan Satamaidon toiminnassa ei ole tapahtunut muutoksia ja kaavaselos-

tuksessa käytetyt onnettomuuksien vaikutustiedot ovat näin ollen ajantasaiset. Lähistöllä ei ole muita Tukesin laajamittaista kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavia valvontakohteita.

Kun onnettomuusvaarallisten kohteiden ympäristöä kaavoitetaan, on Tukesin lisäksi pyydettävä lausunto myös pelastusviranomaiselta. Paikallinen pelastusviranomainen tietää mm. alueen vähäisten kemikaalikohteiden toiminnasta.

Vastine:

Paikalliselta pelastusviranomaiselta on pyydetty lausunto asemakaavaluonnoksesta.

Ulvilan Lämpö Oy:n lausunto kaavaluonnoksesta (tiivistelmä):

Ulvilan Lämpö Oy:llä on mahdollisuus ja intressi toimittaa lausunnolla olevalle Sahamäen asemakaava-alueelle kaukolämpöä. Tästä syystä Ulvilan Lämpö Oy esittää, että mahdollisille kaukolämpölinjoille tulee varata riittävät aluevaraukset, jotta alueen lämmönjakelu voidaan toteuttaa. Ulvilan verkkoon tuotettava lämpöenergia on vähäpäästöistä. Lämpöenergiasta vähintään 80% tuotetaan kotimaisilla polttoaineilla.

Vastine:

Kaukolämpölinjoille on riittävät aluevaraukset kaava-alueen uusilla katualueilla. Kaukolämpöverkoston suunnittelu ja putkien sijoittaminen tulee pyrkiä yhteensovittamaan kunnallisteknisen verkoston rakennussuunnitelmien ja kaivutöiden kanssa, jotta säästetään kustannuksia ja lyhennetään kaivutöistä aiheutuvaa häiriötä työmaalla.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaavaluonnoksesta (tiivistelmä):

Yleistä

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on tullut voimaan 20.9.2019 ja sen voimaan tullessa on mm. osa maakuntakaavan merkinnöistä kumoutunut. Maakuntakaavoitusta koskevat merkinnät ja määräykset, myös kaupan osalta, on syytä tarkistaa ja lisätä kaavaselostukseen. Samoin kaavaselostukseen olisi hyvä täydentää tiedot vireillä olevasta yleiskaavan muutoksesta.

Liikenne

Maantieliikenteen kehittämisen kannalta voidaan katsoa, ettei ko. asemakaavan hyväksyminen kohtuuttomasti vähennä Friitalan eritasoliittymän parantamisen toteutusvaihtoehtoja. Jotta eritasoliittymän lopullinen parantamisvaihtoehto voitaisiin päättää, tulisi eritasoliittymästä muine liikennejärjestelyineen suunnitella useita eri vaihtoehtoja, selvittää niiden kustannuksia sekä kattavasti vaikutuksia ja sopimista Friitalan keskustarakenteeseen. Kiertoritasoliittymäratkaisua ELY-keskus pitää tässä kohteessa melko epätodennäköisenä valittavana ratkaisuna, koska sen valinta aiheutuisi todennäköisesti ongelmia väylien tasausviivojen kanssa, mikä mm. nostaisi hankkeen kustannuksia merkittävästi.

Eritasoliittymän parantamisen suunnittelussa joudutaan huomioimaan mm.

- valtatie tuleva nelikaistaistus (vaikuttaa mm. Siltatie tasausviivaan)
- Tampere - Pori radan kaksoisraidevaraus (vaikuttaa mm. Siltatie tasausviivaan)
- kääntyvien kaistat risteys sillalla ja näkemäalueet ramppi liittymissä
- parantamisen aikaiset liikennejärjestelyt (uusi risteys sillalta nykyisen viereen vai nyky paikalle)
- maaperän kantavuus
- hyödynnetäänkö ja mitä nykyisistä silta- ja pengerrakenteista
- kevyen ja joukkoliikenteen ratkaisut itse eritasoliittymään vai säilytetäänkö erillään
- vaadittavat melusuojaukset ja niiden edellyttämät tilatarpeet

Nyt lausunnolla olevassa kaavarajauksessa Yhdystien kiertoliittymän läheisyydessä jää kaavan kohdalla pieni kulma Yhdystietä vielä kaavoittamatta suuren osan ympyrästä ollen jo asemakaavoitettu. Tulevaisuuden maantieverkko (LT-alue) Ulvilan keskustassa ei ole vielä kokonaisuudessaan ratkennut (riippuu eritasoliittymän ratkaisusta), mutta ELY-keskus katsoo, että koko kiertoliittymän voi kuitenkin nykytilanteessa kaavoittaa LT-alueeksi.

Korttelin 455 länsikulmaan, kiertoliittymää vasten, on esitetty muun maankäytön päälle nä-merkinnällä näkemäalue. Näkemäalue on tarpeellinen erityisesti kevyen liikenteen turvallisuuden kannalta. Näkemäalueita ei tule osoittaa kaavassa istutettavaksi tontinosaksi, koska se mahdollistaisi myös näkemää haittaavat istutukset.

Myös Yhdystien ja Vanha Helsingintien liittymässä tulisi korttelin 456 eteläkulmaa varata näkemäalueeksi erityisesti kevyen liikenteen turvallisuuden takia. Oletettavaa on, että myös Vanha Helsingintien länsireunaan rakennetaan joskus, ainakin lyhyt jakso, kevyen liikenteen väylää.

Kaupunkikuva

Kaavahanke on merkittävä kaupunkikuvan kannalta. ELY-keskus näkisi hyvänä, että kaavakartalle lisättäisiin myös kaupunkikuvan muodostumista ohjaavia määräyksiä. Suunnittelualueelle muodostuu laajoja pysäköintialueita, joiden rakentamisen ohjaamiseksi ELY-keskus ehdottaa sopivien istutusmääräysten lisäämistä. Kevyen liikenteen edistämiseksi ELY-keskus ehdottaa myös polkupyöräpysäköintiä koskevien määräysten lisäämistä.

Melu ja tärinä

Yleisissä määräyksissä on melua ja tärinää koskevat määräykset. Tärinän osalta määräystä olisi hyvä vielä täsmentää. Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunto myös Väylävirastolta, joka osaltaan esittää melun ja tärinän huomioon ottamiseksi tarvittavia seikkoja.

Hulevedet

ELY-keskus näkee hyvänä, että yleisissä määräyksissä on esitetty myös hulevesiä koskeva osio.

Vaikutusten arviointi

Vaikutuksia on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan arvioitu varsin kattavasti. ELYkeskus esittää kuitenkin arviointia täydennettäväksi vielä kevyen liikenteen osalta. ELYkeskus yhtyy lisäksi osaltaan Satakunnan museon esitykseen siitä, että kaavaselostukseen täydennetään myös arvio kaavan vaikutuksista olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

Vastine:

Kaavaselostukseen on lisätty tiedot Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n määräysten osalta ja tiedot valmisteilla olevasta keskustaaajaman yleiskaavan päivityksestä. Lisäksi selostukseen on täydennetty kaavan vaikutusten arviointeja kevyen liikenteen, olemassa olevan rakennetun ympäristön ja kaupallisten vaikutusten osalta.

Kaavakartalle on lisätty polkupyöräpysäköintiä koskeva määräys ja pysäköintialueita koskevia istutusmääräyksiä sekä täsmennetty raideliikenteestä aiheutuvan tärinän huomioimista koskevaa määräystä alueelle teetetyn tärinäselvityksen perusteella. Korttelien 455 ja 456 länsireunoille merkittyjen näkemäalueiden kohdalla on poistettu niiden kanssa päällekkäisen istutettavan alueen merkintä. Korttelin 456 eteläkulmaan on lisätty vastaava näkemäalue kevyen liikenteen turvallisuuden takia. Liikenneturvallisuutta haittaavien sähköisten mainos-/näyttötaulujen korttelialueille sijoittamiselle on asetettu rajoituksia. Kaavakarttaan on tarkennettu sade-, sulamis- ja pintavesien johtamissuunnitelmia koskevaa kaavamääräystä siten, että se huomioi myös orsiveden pinnan laskemisen vaikutukset Friitalan sillan puupaaluille. Korttelin 456 alueelle on osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Yrjönymyrän asemakaavoittamattoman osan osoittaminen LT-alueeksi tehdään vastaisen asemakaavoituksen yhteydessä tarkoituksenmukaisen lopputuloksen varmistamiseksi. Tähän mennessä asemakaavoitettu osa Yrjönymyrän kiertoliittymän alueesta on voimassa olevissa asemaakaavoissa osoitettu suurimmaksi osaksi katualueeksi ja vähäisemmältä osalta LYS-alueeksi.

Väyläviraston lausunto kaavaluonnoksesta (tiivistelmä):

Kokemäki – Pori –rataosa on suunnittelualueen kohdalla nykytilanteessa yksiraiteinen. Väyläviraston linjauksen mukaisesti rataosalla tulee pitkällä tähtäimellä varautua lisäkohtauspaikkoihin ja/tai kaksoisraideosuuksiin. Kyseiset varaukset ovat pitkän aikavälin varauksia, joista ei ole tarkempia suunnitelmia ja joiden toteuttamisaikataulu ei ole tiedossa. Väylävirastossa parhaillaan käynnissä olevassa Tampere – Pori –radan tarveselvityksessä ei ole esitetty lisäraidetta toteutettavaksi Ulvilan kohdalle. Pitkällä aikavälillä lisäraidevaraus saattaa olla tarpeen esimerkiksi Ulvilan keskustaaajaman yleiskaavassa osoitetun uuden seisakkeen toteuttamiseksi, joten lisäraiteen toteuttamismahdollisuus on kuitenkin tarpeen säilyttää. Valtatien 2 nelikaistaistamista ja Friitalan eritasoliittymän kehittämistä koskevassa jatkosuunnittelussa tulee tarkastella mahdollisen lisäraiteen sijoittumista ja tilantarvetta.

Väylävirasto yhtyy Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausuntoon, eikä virastolla ole huomautettavaa asemakaavaluonnokseen suunniteltuja maanteiden

järjestelyitä koskien. Asemakaavan toteuttaminen ei vaikeuta mahdollisen valtatie 2 eritasoliittymän toteuttamista, joka ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

Vastine:

Asemakaavaluonnoksen korttelialueiden aluevarauksia ja niiden suhdetta Yhdystien, Siltatien, valtatie 2:n ja Friitalan eritasoliittymän kehittämisen vaatimiin aluevaraustarpeisiin on tarkasteltu yhteistyössä ELY-keskuksen L-vastuualueen asiantuntijoiden kanssa. Tarkastelussa on pyritty huomioimaan myös mahdollinen uusi kaksoisraideosuus Ulvilan kohdalla. Tavoitteena on ollut löytää ratkaisu, jolla säilytetään riittävä määrä toteuttamisvaihtoehtoja Friitalan eritasoliittymän kehittämiseksi.

Voimatel Oy ilmoitti 28.2.2020 sähköpostiviestissään, että DNA Oy on tehnyt esisuunnitelman kaavan vaikutuksista DNA:n verkkoon. DNA Oy ei ole kuitenkaan antanut lausuntoa asemakaavaluonnoksesta.

EHDOTUSVAIHE

Saatujen lausuntojen pohjalta kaupunkisuunnittelun toimiala laati asemakaavaehdotuksen, joka MRL:n 65 §:n edellyttämällä tavalla asetettiin nähtäville 8.5. – 8.6.2020 väliseksi ajaksi. Nähtäville asettamisesta ilmoitettiin kuulutuksella 7.5.2020 Ulvilan Seutu –lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä ja kirjeillä osallisille. Poikkeustilan vuoksi kaavan nähtävilläolo oli järjestetty kaupungintalon ulkopuolelle siten, että asemakaavaehdotukseen pääsi tutustumaan siitä huolimatta, että kaupungintalo oli suljettuna nähtävilläolon aikana. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Caruna Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Satakunnan museolta, Satakuntaliitolta, Tekniseltä Lautakunnalta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta. Lausunnon antoivat Caruna Oy, DNA Oy, Satakunnan museo, Satakuntaliitto, Tekninen Lautakunta ja Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Caruna Oy:n lausunto kaavaehdotuksesta (tiivistelmä):

Caruna Oy toteaa lausunnossaan, että asemakaavakarttaan on lisätty et-aluevaraus nykyiselle puistomuuntamolle. Aluevarauksen paikka eroaa hie-man Caruna Oy:n verkkotiedon mukaisesta muuntamon sijainnista. Kaavan myötä alueella tarvitaan pienjännitekaapelointeja. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Johto- ja muuntamosiirtoja ei kaavoittajan vastineen mukaan tarvita. Caruna Oy toivoo saavansa tiedon, kun kaava on vahvistettu.

Vastine:

Asemakaavaehdotuksen kaavakarttaan on lisätty aluevaraus nykyiselle puistomuuntamolle, jonka sijainti on kartoitettu pohjakartan tarkistamisen yhteydessä. Johto- ja muuntamosiirtoja ei tarvita. Korttelin 456 Yh-

dystien vastaisella reunalla on aluevaraus Carunan 20 kV johdolle. Alueen uudet pienjännitekaapeloinnit sijoitetaan tarvittavilta osin uusille katualueille Etupalokujalla ja Näpytiellä.

DNA Oyj:n lausunto kaavaehdotuksesta (tiivistelmä):

DNA Oyj:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksen sisältöön. Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa. Lisäksi DNA:lla on mahdollisesti tulossa uutta putkitusta alueelle. Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti. Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.

Vastine:

DNA Oyj:n antama lausunto verkostokarttoineen on lähetetty edelleen Ulvilan kaupungin tekniselle toimialalle huomioitavaksi alueen kunnallistekniikan suunnittelussa. Alueen telekaapeloinneille voidaan osoittaa korvaava sijainti uusille katualueille Etupalokujalla ja Näpytiellä sekä Etupalokujan (kaavakadun) kääntöpaikalta Etupalokujan vanhalle reitille rakennettavan tieyhteyden kohdalle.

Satakunnan museon lausunto kaavaehdotuksesta (tiivistelmä):

Satakunnan museo on antanut 13.2.2020 lausuntonsa Ulvilan Sahamäen kaupunginosan asemakaavaluonnoksesta, josta museolla ei ollut huomautettavaa. Lausunnossaan museo puuttui ainoastaan kaavan vaikutusten arviointiin ja piti sitä rakennetun ympäristön osalta puutteellisena.

Ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa kaavan lähtötietoja (kappale 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista) on täydennetty rakennetun kulttuuriympäristön osalta ja kaavan vaikutuksia kaava-alueen lähiympäristön rakennusperintöön on arvioitu museon toivomalla tavalla (kappale 5.3.5 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön). Satakunnan Museolla ei ole huomautettavaa Sahamäen asemakaavaehdotuksesta.

Satakuntaliiton lausunto kaavaehdotuksesta (tiivistelmä):

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Ulvilan kaupungin Sahamäen kaupunginosan asemakaavan suunnittelualueella on voimassa Ulvilan oikeusvaikutteinen Keskustaajaman osayleiskaava, joten maakuntakaava ei ole alueella voimassa.

Sahamäen kaupunginosan asemakaavan tavoitteet ovat pääosin Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 sekä Ulvilan Keskustaajaman osayleiskaavan tavoitteiden mukaisia.

Sahamäen kaupunginosan asemakaavatyössä tulee erityistä huomiota kiinnittää Satakunnan maakuntakaavan mukaisiin valtatie 2 kehittämistoimenpiteisiin ja huomioida niiden vaatimat tilatarpeet ja liittymäratkaisut. Lisäksi on

tunnistettu tarve mahdolliselle kaksoisraiteelle, mikä olisi hyvä huomioida asemakaavaa suunniteltaessa.

Satakuntaliiton käsityksen mukaan Ulvilan Keskustaaajaman osayleiskaavaa laadittaessa ei ole otettu kantaa kaupan mitoittamiseen eikä Sahamäen kaupunginosaa koskevan asemakaavan kaavaselostuksesta käy ilmi, että asemakaavan muutostyötä varten olisi toistaiseksi laadittu kauppaa koskevaa selvitystä. Satakuntaliiton näkemyksen mukaan Ulvilan kaupungin kaupan rakenne ja mitoitus tulisi selvittää ja tarkastella kaupan ratkaisuja yleiskaavatasolla asemakaavan muutoksen suunnittelualuetta laajemmalla alueella nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Kaupan selvitys asemakaavan muutoksen pohjaksi tuottaisi tietoa olemassa olevasta kaupan palveluverkosta, kehittämistarpeista ja -mahdollisuuksista Ulvilassa. Ulvilan kaupan palveluverkkoselvitys palvelisi kaupan hankkeita ja mahdollistaisi kaupan palveluverkon vaikutusten arvioinnin asemakaavan muutoksessa ja myös mahdollisesti tulevassa osayleiskaavan päivitystyössä. Ulvilan kaupungin Sahamäen asemakaavan suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 keskustatoimintojen alueelle. Keskustatoimintojen alueen suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen arkkitehtuuriin, ympäristökuvaan, ominaispiirteisiin, viihtyisyyteen ja toimivuuteen, jalankulku-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen. Satakuntaliitto esittää harkittavaksi suunnittelumääräyksen huomiointia asemakaavan jatkosuunnittelussa ja rakentamisen ohjaamista kortteli-alueilla kaupunkikuvallisesti korkealaatuisen ratkaisun takaamiseksi.

Lisäksi Satakuntaliitto nostaa esiin Sahamäen kaupunginosan asemakaavan aiheuttamat muutokset lähialueen liikenneyhteyksiin. Suunnittelualueen pohjoispuoleiset kiinteistöt jäävät kaavaratkaisussa vaille ajoyhteyttä korttelin 455 sijoituessa nykyisen tien kohdalle. Muuttunut ajoyhteys tulisi ratkaista asemakaavaa laadittaessa.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan eikä Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella lausunnolla olevasta Ulvilan kaupungin Sahamäen kaupunginosan asemakaavan ehdotuksesta muuta lausuttavaa.

Vastine:

Sahamäen asemakaavaa laadittaessa Ulvilan kaupunki on ollut jo alkuvaiheessa yhteydessä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikennevastualueen asiantuntijoihin. Suunnitelmien tarkentuessa niistä on pyydetty kommentteja ELY-keskukselta ja suunnitelmia on myös muutettu niiden perusteella. Lähtökohtana on ollut ottaa huomioon myös rataosuudelle mahdollisesti tuleva toinen raide tai ainakin kaksoisraideosuus Ulvilan kohdalla. Luonnosvaiheessa kaavasta on pyydetty lausunto myös Väylävirastolta. ELY-keskuksen lausunnon mukaan asemakaavan hyväksyminen ei vähennä eikä vaikeuta kohtuuttomasti valtatie 2 Friitalan nykyisen eritasoliittymän parantamisen/uusimisen toteutusvaihtoehtoja.

Asemakaavaa laadittaessa on käytetty tuoretta Satakunnan maakuntakaava 2:n yhteydessä laadittua Satakunnan kaupan palveluverkkoselvitystä (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, loppuraportti 18.5.2016 ja päivi-

tys 22.9.2017). Selvityksen tietoja on täydennetty yleis- ja asemakaavaa palvelevaan tarkkuuteen Ulvilan kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Täydennetyn selvityksen sisältöä, olemassa olevaa Ulvilan keskustan kaupan palveluverkkoa ja sen kehittämismahdollisuuksia on selostettu kaavaselostuksen kohdissa 3.1.3 Rakennettu ympäristö ja 5.3.2 Vaikutukset yritystoimintaan / Kaupalliset vaikutukset ja kaupan palveluverkko Ulvilan keskustaajamassa. Kyseisiä kohtia on täydennetty kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen jälkeen. Lisäksi liitteisiin on lisätty karttaesitys keskustaajaman kaupan palveluverkosta 2020. Tämä tarkastelu on arvioitu riittäväksi, koska kaava-alue sijoittuu sekä maakuntakaavan että keskustaajaman yleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle, eikä ylitä vähittäiskaupan suuryksikön alarajaa. Kyseessä on yhdelle tontille melko tavanomaisen supermarket-myymän mahdollistava ja toiselle tontille liikenneasematoimintoja sisältävän rakennuksen mahdollistava asemakaava. Valmisteilla olevan Keskustaajaman osayleiskaavan päivityksen yhteydessä tullaan laatimaan yleiskaavatoimintasuinen kaupan palveluverkkoselvitys.

Kaavakartan yleisiä määräyksiä on täydennetty seuraavalla lisäyksellä: ”Uudisrakennusten tulee sopeutua kaupunkikuvallisesti merkittävään paikkaan julkisivun rakennusaineiden, värityksen, massoitteiden ja jäsentelyn sekä rakentamisen laadun suhteen. Huolto- ja mahdollisen varastoinnin sijoituksessa tulee huomioida kaupunkikuvalliset seikat.” Suunnittelualueen pohjoispuoleiset kiinteistöt ovat väistyvää rakennuskantaa. Kiinteistöille järjestetään korttelialueiden alle jäävän vanhan ajoyhteyden tilalle korvaava ajoyhteys uuden kaavakadun (Etupalokuja) kääntöpaikalta. Korvaava ajoyhteys kulkee korttelin 455 koillisrajan vieressä ja liittyy vanhan Etupalokujan ajorataan lähellä kiinteistön 1-46 lounaiskulmaa. Ajoyhteyden järjestely on esitetty havainnekuvassa. Ajoyhteys toteutetaan alueen kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Teknisen lautakunnan lausunto kaavaehdotuksesta (tiivistelmä):

Tekninen lautakunta toteaa, että asemakaavaehdotuksessa on otettu huomioon teknisen lautakunnan antama lausunto asemakaavaluonnoksesta ja lautakunnalla ei ole enempää lausuttavaa asemakaavaehdotuksesta.

Asemakaava-alueen kunnallistekniikan rakentamisen aloittaminen on päätetty valtuustossa 20.4.2020. Valtuusto on päättänyt määrärahan, jolla alueen kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan jo vuonna 2020. Tämä mahdollistaa korttelialueiden rakentamisen aloittamisen keväällä 2021.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaavaehdotuksesta (tiivistelmä):

Yleistä

ELY-keskus esittää otteen tärinäselvityksestä lisättäväksi kaavaselostukseen.

Liikenne

Liikenteen osalta ELY-keskus viittaa luonnosvaiheessa antamaansa lausuntoon, mutta toteaa edelleen, ettei ko. asemakaavan hyväksyminen vähennä eikä vaikeuta kohtuuttomasti valtatie 2 Friitalan nykyisen eritasoliittymän parantamisen/uusimisen toteutusvaihtoehtoja. Ulvilan kaupungin ja ELY-

keskuksen välillä on aivan hiljakkoin sovittu ko. eritasoliittymän ns. aluevaraussuunnitelman laadinnasta, missä mm. tutkitaan aluksi erilaisia eritasoliittymävaihtoehtoja ja määritellään lopuksi valitun vaihtoehdon edellyttämät aluetarpeet kaavoitusta varten.

Toteutettavaksi valitusta Friitalan eritasoliittymän vaihtoehdosta riippuu, mikä osa valtatie 2 eteläpuolisesta maantieverkosta tulee säilymään jatkossakin maanteinä.

ELY-keskus olettaa, että Yhdystien varteen suunnitellut kevyen liikenteen hyväksyttävät ratkaisut pystytään toteuttamaan asemakaavoissa niille varatulle LT-alueelle. Muussa tapauksessa kevyen liikenteen väylän tiesuunnitelmaa ei voida hyväksyä.

ELY-keskuksella ei ole kaavaehdotuksesta muuta lausuttavaa toimialansa osalta. Tämä lausunto sisältää myös ELY-keskuksen L-vastuualueen lausunnon.

Vastine:

Ote (tiivistelmä) tärinäselvityksestä on liitetty kaavaselostuksen liitteisiin. Ote sisältää kartan tärinävyöhykkeistä. Lisäksi liitteisiin on lisätty karttatarkastelu keskustaaajan kaupan palveluverkosta 2020. Kaavaselostuksen kohtaa 5.3.2 Vaikutukset yritystoimintaan / Kaupalliset vaikutukset ja kaupan palveluverkko Ulvilan keskustaaajamassa on täydennetty kaupan palveluverkon tietojen osalta yleis- ja asemakaavatasoa palvelemaan tarkkuuteen.

Kaavaratkaisussa on pyritty huomioimaan sekä Friitalan eritasoliittymän parantamisen/uusimisen erilaisten toteuttamisvaihtoehtojen säilyttäminen, että myös Yhdystien mahdollinen säilyminen maantien osana Friitalan eritasoliittymän parantamisen/uudistamisen jälkeenkin.

Yhdystien nykyistä yleisen tien aluevarausta on laajennettu siten, että se mahdollistaa tarvittavat uudet kaistajärjestelyt ja nykyisen kaltaisen kevyen liikenteen väylän.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

- Etupalokujan katualuetta on levennetty Yhdystien liittymän lähellä siten, että korttelista 455 on otettu kiilamainen n. 133 m² suuruinen alue Etupalokujan katualueeseen ja Yhdystien yleisen tien alueeseen. Muutos on tehty tarkentuneiden liikennesuunnitelmien johdosta. Muutoksen ansiosta Etupalokujan liittymään Yhdystielle voidaan toteuttaa turvallinen ja toimiva liittymäratkaisu kahdella kääntyvällä kaistalla ja keskisaarekkeella. Muutoksen johdosta korttelin 455 uusi pinta-ala on 11 401 m² (vanha oli 11 533 m²) ja rakennusoikeus vastaavasti 3 420 k-m² (vanha oli 3 460 k-m²).
- Kaavamääräyksien yleiseen osaan on lisätty määräys: Uudisrakennusten tulee sopeutua kaupunkikuvallisesti merkittävään paikkaan julkisivun rakennusaineiden, värityksen, massoitellun ja jäsentelyn sekä rakentamisen laadun suhteen. Huoltopihan ja mahdollisen varastoinnin sijoituksessa tulee huomioida kaupunkikuvalliset seikat.
- Kaavamääräysten kerroslukua (II) koskeva virheellinen määräysteksti on korjattu.

Kaavaselostukseen on täydennetty kaupallisten vaikutusten arviointia ja kaupan palveluverkon tietoja karttatarkasteluineen. Kaavaselostukseen on lisätty kaksi uutta liitettä: Ote (tiivistelmä) tärinäselvityksestä ja karttatarkastelu keskustaaajaman kaupan palveluverkosta 2020.

Lausuntojen ja tarkentuneiden liikennesuunnitelmien perusteella asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat merkitykseltään vähäisiä, eikä asemakaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville niiden johdosta.

Lopullinen asemakaava saatetaan kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Tieto valtuuston päätöksestä toimitetaan niille muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (MRL 67 §).

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Varsinaisia viranomaisneuvotteluja ei ole ennen luonnosvaihetta järjestetty. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa on 16.10.2019 pidetty työpalaveri erityisesti kaavatyön liikennejärjestelyihin liittyvien reunaehtojen selvittämiseksi. ELY-keskuksen liikenneasiantuntijan kanssa on 9.5.2019 pidetty suunnittelualueen katselmus. Kyseisen alueen asemakaavaratkaisuun vaikuttaa erityisen merkittävästi liikenteelliset asiat. Kaava-aluetta ympäröi kolmelta sivulta valtion/ELY-keskuksen tiealueet, joiden osalta on huomioitava tulevaisuudessa tapahtuvat valtatie 2:n nelikaistaistamisen, mahdollinen kaksoisraideosuus Pori – Tampere -radalle ja Friitalan eritasoliittymän kehittämiseen liittyvät järjestelyt. Tästä syystä kaavahankkeesta on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa jo kaavahankkeen valmisteluvaiheessa. ELY-keskukselta on pyydetty arvioita tulevien järjestelyjen mahdollisista tilavarauksista, jotka on näin huomioitu kaavasunnittelussa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

Kaavatyön aikana on neuvoteltu teknisen osaston kanssa liikennejärjestelyistä sekä kunnallistekniikan ja pintavesien ohjaamisen suunnittelusta ja toteuttamistavoista.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Suunnittelun tarkoituksena on voimassa olevan oikeusvaikutteisen keskustaaajaman yleiskaavan mukaisesti osoittaa alue keskustatoimintojen alueen toimintojen käyttöön. Alue on kaupungin elinvoiman kannalta tärkeä. Tavoitteena on liittää alue Ulvilan kaupallisen ydinkeskustan toiminnalliseksi osaksi, joka on selkeästi havaittavissa myös valtatie 2:lta.

Kaupungin tavoitteena on täydentää keskusta-alueen palvelurakennetta päivittäistavarakaupan ja sitä tukevien palveluiden osalta, tiivistää kaupunkirakennetta, hyödyntää tehokkaasti yhdyskuntatekniikkaa ja olemassa olevaa liikennejärjestelmää, järjestää alueiden kuivatus ja luoda viihtyisää kaupunkiympäristöä. Lisäksi kaava-alueen rajauksella on tavoitteena varmistaa tulevien liikennejärjestelyiden toteuttamismahdollisuudet.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaupungin ja asemakaavoituksen tavoitteet ovat periaatteessa yhteneväisiä maakuntakaavan ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Ulvilan kaupungin tavoitteena on luopua maakuntakaavassa osoitetusta Rantavainion uudesta eritasoliittymästä sekä siihen liittyvästä uudesta jokisillasta ja kehittää sen sijaan Friitalan eritasoliittymää. Vuonna 2016 hyväksytyn Keskustan ja Rantavainion asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä Ulvilan kaupunki on yhteistyössä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Ympäristöministeriön rakennetun ympäristön osaston kanssa neuvotellut ratkaisun, jossa poiketaan maakunta- ja yleiskaavasta jättämällä Rantavainion uuden eritasoliittymän aluevaraukset huomioimatta ja kehittämällä nykyistä Friitalan eritasoliittymää. Lisäksi Ulvilan kaupunki ja ELY-keskus tilasivat Ramboll Finland Oy:ltä selvityksen ”Vt2 Friitalan eritasoliittymä Ulvila esiselvitys 3.5.2016”. Selvityksessä todetaan nykyisen eritasojärjestelyn olevan kelloinen kehitettäväksi ja riittävän palvelemaan moninkertaistuviakin liikennemääriä. Selvityksen todetaan toimivan lähtökohtana Ulvilan kaupungin kaavoituksen ja seuraavan suunnitteluvaiheen eli yleis- tai tiesuunnitelman laatimiselle. Selvityksen mukaiset ratkaisut tutkitaan tarkemmin keskustan yleiskaavan uudistamisen sekä asemakaavoitusten yhteydessä. Asemakaava-alueen rajausta tehdään siten, että Friitalan eritasoliittymän kehittäminen on mahdollista vaihtoehtoisilla tavoilla.

Ulvilan kaupunki ja ELY-keskus ovat sopineet kesällä 2020 aluevaraussuunnitelman laatimisesta Friitalan eritasoliittymää varten. Aluevaraussuunnitelmassa tutkitaan erilaisia eritasoliittymävaihtoehtoja ja määritellään lopuksi valitun vaihtoehdon edellyttämät aluetarpeet kaavoitusta varten.

Keskustaajaman yleiskaavan aluevarauksissa on aikanaan huomioitu Friitalan keskeisten alueiden yleissuunnitelma, joka perustuu vuonna 1993 järjestetyn arkkitehtikilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Yleissuunnitelmassa Sahamäen asemakaava-alueelle on ehdotettu oppilaitos-, toimisto- ja liiketiloja sekä kerrostaloasumista. Viereisen pesäpallokentän alueelle on ehdotettu lukion uutta sijoituspaikkaa. Yleissuunnitelma nojaa vahvasti Rantavainion uuden eritasoliittymän toteutumisen varaan. Yleissuunnitelman ei voida katsoa toteutuneen lähialueella siten, että kaava-alueella olisi tarkoituksenmukaista suunnitella täysin sen mukaisesti. Erityisesti ristiriitaa on Friitalan eritasoliittymän kehittämisen mahdollisuuksissa ja Rantavainion eritasoliittymän kysymyksessä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen asemakaavaratkaisuun vaikuttaa erityisen merkittävästi liikenteelliset asiat. Asemakaava tulee laatia siten, ettei sillä haitata Friitalan

eritasoliittymän parantamisen ja valtatie 2:n nelikaistaistamisen tulevaisuudessa tapahtuvaa suunnittelua ja toteuttamista. Samalla on varauduttava siihen, että Kokemäki - Pori rataosuudelle rakennettaisiin tulevaisuudessa lisäkohtauspaikkoja ja/tai kaksoisraideosuuksia. Todennäköisesti tämä tarkoittaisi Ulvilan kohdalla seisakkeen mahdollistavaa kaksoisraideosuutta.

Alueen on arvioitu sopivan parhaiten liikerakennuskäyttöön ja pesäpallokenttää palvelevaksi pysäköintialueeksi. Aluetta ei liikenteen aiheuttamista häiriöistä johtuen ole järkevää osoittaa asumiskäyttöön. Myöhemmin nelikaistaiseksi muuttuvan Valtatie 2:n ja siihen liittyvän, niin ikään tulevaisuudessa kehitettävän Friitalan eritasoliittymän aiheuttamat liikennemelusta johtuvat häiriöt eivät puolla alueen asumiskäyttöä.

Tätä asemakaavahanketta varten teetetyn tärinäselvityksen mukaan Pori-Tampere radan aiheuttama tärinä voi vähentää asumisviihtyvyyttä suunnittelualueen sillä puoliskolla, joka on lähempänä rautatietä. Yhdystiehen rajoittuvalla noin 70 metrin syvyyisellä vyöhykkeellä tärinä ei selvityksen mukaan ylittäisi uusien asuinrakennusten suunnittelussa käytettyä suositusta (0,30 mm/s). Koko suunnittelualueen osalta tärinä pysyy suositeltujen arvojen puitteissa kun käytetty rakennustyyppi on toimitilarakennus.

Kaava-alueen ja valtatie 2:n välisellä alueella sijaitsee kolme pientalokiinteistöä, jotka tulevaisuudessa hyvin todennäköisesti jäävät edellä mainittujen liikennejärjestelyiden vaatimien rakenteiden alle. Kiinteistöjä ei sisällytetä tämän asemakaavan alueisiin, koska maankäyttö niiden kohdalla on ratkaistavissa vasta myöhemmässä vaiheessa kun tulevien liikennejärjestelyiden tarkempi suunnittelu mahdollistaa riittävien aluevarausten osoittamisen asemakaavassa. Kyseisille kiinteistöille kuljetaan nykyistä Etupalokujaa pitkin. Kaavan myötä Etupalokujan linjaus muuttuu merkittävästi ja kiinteistöille täytyy järjestää korvaava ajoyhteys. Uusi ajoyhteys on ajateltu rakennettavan aivan KL-korttelin pohjoisrajan viereen ja liitettävän vanhaan Etupalokujan ajoraataan lähellä kaava-alueen pohjoiskulmaa.

4.4.2 Prosessin aika syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Päivittäistavarakaupan sijoittumisesta alueelle on käyty neuvotteluita Satakunnan Osuuskaupan kanssa. Satakunnan Osuuskaupalla on ollut suunnitteluvaraus kaavoitettavalle alueelle päivittäistavarakaupan ja ABC-liiketoiminta- ja oheispalvelukonsepteja palvelevan kiinteistön sijoittamista varten. Kaavoituksen tavoitteena on tutkia onko kyseiset toiminnot mahdollista sijoittaa kaava-alueelle. Ulvilan kaupunki on tehnyt esisopimuksen Satakunnan Osuuskaupan kanssa kahden liike- ja toimistorakennusten tontin myymisestä (KH 14.4.2020 §66).

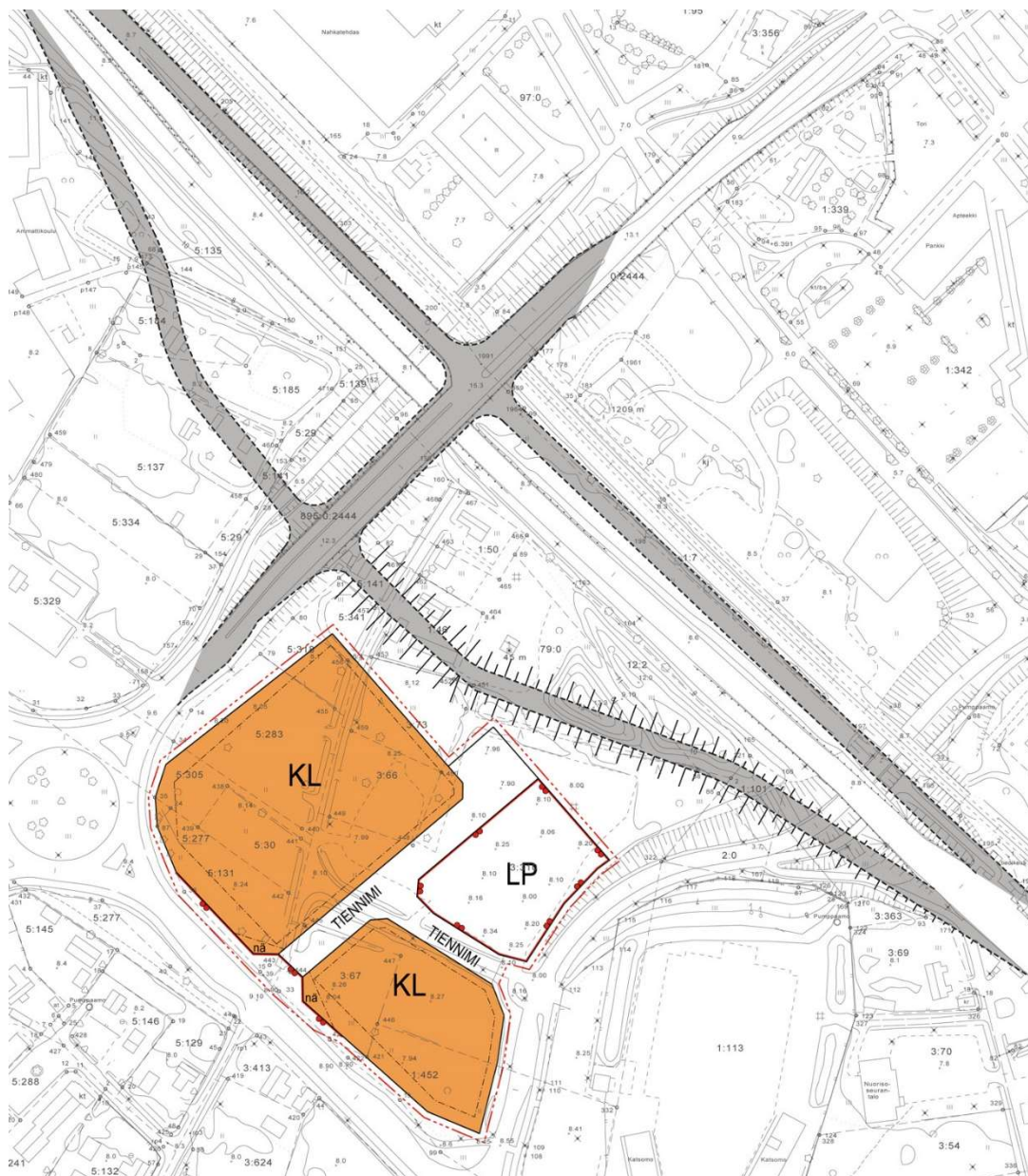
ELY-keskus on ilmoittanut, ettei Yhdystieltä tulisi sallia kaava-alueelle suoria tonttiliittymiä vaan alueen syöttö tulisi ratkaista katuliittymän avulla. Katuliittymän sijainti tulee olla sellainen, että se ei aiheuta haittaa läheisten kiertoliittymien (Yrjönpyyrä ja toinen vielä toteutumaton kiertoliittymä) toiminnalle tai

julkisen liikenteen pysäkkien ja kevyen liikenteen järjestämiselle. ELY-keskuksen liikenneinsinööri on käynyt paikan päällä 9.5.2019.

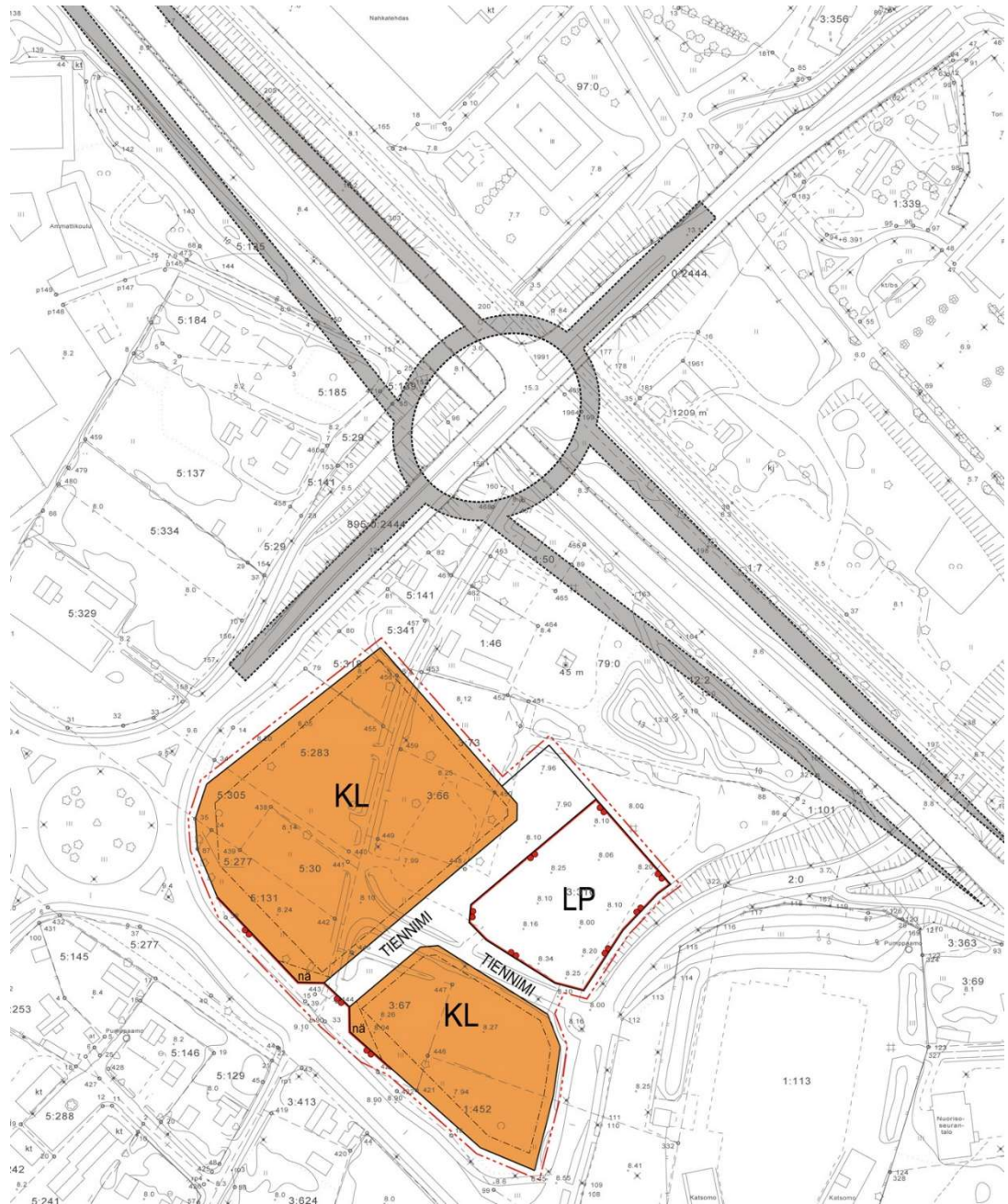
ELY-keskuksen liikennejärjestelmäasiantuntija on antanut alustavan arvion valtatie 2:n nelikaistaistamisen, Siltatien sillan uusimisen ja Friitalan eritasoliittymän kehittämisen vaatimasta tilavarauksesta. Kyseiset tilavaraukset on tarkoituksenmukaisinta huomioida tässä vaiheessa jättämällä ne kaava-alueesta pois.

Kaupunkisuunnittelu on laatinut kaksi vaihtoehtoista tarkastelua Friitalan eritasoliittymän kehittämisen ja siihen liittyvien ramppien vaatimasta tilantarpeesta. Tarkastelussa on ollut perinteinen eritasoliittymä neljällä suoralla rampilla ja ellipsin muotoiseen eritasoliittymäratkaisuun perustuva järjestely.

Etupalokujan liittymää Yhdystielle on suunniteltu liikennesuunnittelijan toimesta samanaikaisesti kaavaprosessin aikana. Tarkentuneiden suunnitelmien myötä on käynyt ilmeiseksi tarve leventää Etupalokujan katualuetta erityisesti sen liitoskohdassa Yhdystiehen. Ehdotusvaiheessa esitetyistä korttelialueista on otettu vähäinen kiilanmuotoinen lisämaa katualueeseen, jotta sille voidaan toteuttaa turvallinen ja toimiva liittymäratkaisu kahdella kääntävällä kaistalla ja keskisaarekkeella.



Kuva 3. Havainnekuva tyypiltään perinteisen eritasoliittymän ramppien tilantarpeesta



Kuva 4. Havainnekuva ellipsi-tyyppisen eritasoliittymän ramppien tilantarpeesta

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,4 hehtaaria.

Pinta-alojen mitoitus tiedot ilmenevät tilastolomakkeesta selostuksen lopusta.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

KL Liikerakennusten korttelialue
Kerros-luku II
Tehokkuus $e=0,30$
Autopaikkavaatimus yksi autopaikka liike- ja toimistotilojen
35 k-m²:tä kohti.

KL-1 Liikerakennusten korttelialue
Alueelle saa lisäksi sijoittaa polttoaineen jakelupisteen.
Kerros-luku II
Tehokkuus $e=0,30$
Autopaikkavaatimus yksi autopaikka liike- ja toimistotilojen
35 k-m²:tä kohti.

LP Yleinen pysäköintialue

LT Yleisen tien alue

Yleiset määräykset:

Uudisrakennusten tulee sopeutua kaupunkikuvallisesti merkittävään paikkaan julkisivun rakennusaineiden, värityksen, massoitte- lun ja jäsentelyn sekä rakentamisen laadun suhteen. Huoltopihan ja mahdollisen varastoinnin sijoituksessa tulee huomioida kaupunkikuvalliset seikat.

Kaava-alueella liikenteestä aiheutuva melutaso liike- ja toimistotiloissa ei saa ylittää 45 dBA.

Kortteleissa 455 ja 456 on rakenteissa huomioitava raideliikenteestä aiheutuva ääni alueelta laaditun ääniselvityksen mukaisesti. Rakennusten perustaminen tulee suunnitella siten, että äänestä toimitilarakennuksille annettu ohjearvo 0,60 mm/s ei ylity.

Rakennuslupaprosessin yhteydessä on esitettävä erillinen sade-, sulamis- ja pintavesien johtamissuunnitelma, jossa on huomioitu hulevesien viivyttäminen. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja viivyttää korttelialueella. Hulevesien imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. Kyseisissä suunnitelmissa ja myös rakennusten maarakenteissa tulee huomioida, ettei orsi-veden pintaa lasketa tarpeettomasti, mikä voisi vaarantaa Friitalan sillan puupaalujen toiminnan.

Korttelialueille rakennettavien pylväsmäisten mainosrakenteiden suurin sallittu korkeusasema on +32,00. Vaakasuuntaisten taulumaisten vapaastiseisovien mainosrakenteiden suurin sallittu korkeusasema on +15,00. Korttelialueille ei saa sijoittaa sellaista sähköistä mainos-/näyttötaulua, josta voi aiheutua haittaa liikenneturvallisuudelle.

Tonteille on rakennettava 1 polkupyöräpaikka kutakin liike- ja toimistorakennusten 60 k-m² kohti. Lisäksi tulee rakentaa 1 polkupyöräpaikka 3 työntekijää kohti.

Tonteilla sijaitsevat pysäköintialueet tulee rajata ja jäsennöidä puista ja pensaista muodostettavilla istutuksilla. Istutusten valinnassa ja sijoittelussa tulee huomioida riittävät liikenteen näkemäalueet.

5.2.2 Kadut ja liikennealueet

Alueelle muodostuu uudet kadut Etupalokuja ja Näpytie.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinympäristöön

Alueen oletetaan olevan rakennettu vuoteen 2022 mennessä.

Asemakaava täydentää keskusta-alueen keskeneräistä kaupunkikuvaa ja tiivistää kaupunkirakennetta. Kaupalliset palvelut täydentyvät ja tulevat helpommin saataville erityisesti valtatie länsipuolella asuville kaupunkilaisille sekä valtatie 2 käyttäville. Valtatie eteläpuolisten asuinalueiden vetovoima vahvistuu. Kaavan toteutuminen elävöittää Ulvilan keskusta-alueen sosiaalista ympäristöä lisääntyvine palveluineen ja niitä käyttävine asiakkaineen. Uudet kaupalliset palvelut ovat saavutettavissa myös kevyen liikenteen ja julkisen liikenteen keinoin.

Kaavan mukaiset toiminnot lisäävät ja keskittävät liikennettä Siltatielle, Yhdystielle ja Vanha Helsingintielle. Liikenteen välityskyky kyseisillä väylillä on riittävä kaavan mukaisen maankäytön toteutuessa. Yhdystien keskivuorokausiliikenne on noin 5000 ajoneuvoa ja nopeusrajoitus 40 km/h. Kaavassa Yhdystien yleisen tien alueen tilavarausta on kasvatettu, jotta uusien ryhmityskaistojen järjestelyt Yhdystien ylittävine suojateineen ja tarvittavat julkisen liikenteen pysäkkijärjestelyt olisivat mahdollisia. Järjestelyillä voidaan arvioida olevan liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta parantavia vaikutuksia.

Vaaralliset aineet, 1,0 km konsultaatiovyöhyke (TUKES)

Valtatie 2:n toisella puolella Rantavainiossa sijaitsee Osuuskunta Satamaidon tuotantolaitos, jolla käsiteltävistä vaarallisista aineista (ammoniakki, nestekaasu) johtuen TUKES on määritellyt 1,0 km päähän yksikön (tontin) rajoista ulottuvan konsultaatiovyöhykkeen. Vaarallisten aineiden vaara-alueista kauaskantoisin (ammoniakki) ulottuu 237 metrin päähän ainetta sisältävistä säiliöistä. Kaava-alueen itäisimmästä kulmasta on matkaa säiliöihin noin 900 metriä. Osuuskunta Satamaidon toiminnalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kaava-alueelle osoitettuun maankäyttöön. Kaavaluonnoksesta on pyydetty TUKES:n lausunto. TUKES:illa ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

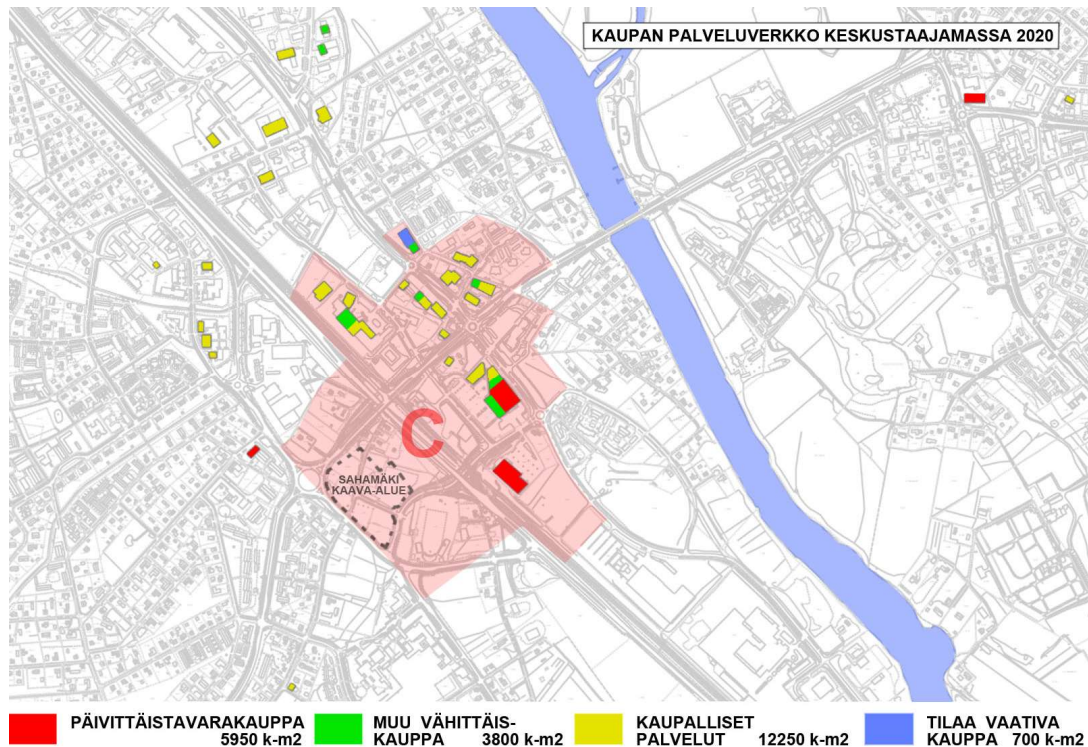
5.3.2 Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavalla on merkittäviä vaikutuksia yritystoimintaan. Asemakaavoituksen myötä alueesta muodostuu kaupallisen ydinkeskustan toiminnallinen osa. Kaupallisten palveluiden lisääntyessä ja monipuolistuessa koko ydinkeskustan palvelujen toimintaedellytykset ja joukkoliikenteen järjestämisen edellytykset paranevat. Ympäröivien asuinalueiden vetovoiman kasvaessa myös edellytykset väestömäärän kasvulle paranevat. Kaupallisilla hankkeilla on työllistäviä vaikutuksia niin rakennusvaiheessa kuin myös liiketoiminnan olemassaolon aikana. Liiketoiminnan arvioidaan tuovan pysyviä työpaikkoja alueelle noin 20 kpl.

Kaupalliset vaikutukset ja kaupan palveluverkko Ulvilan keskustaajamassa

Tässä osiossa selvitetään Ulvilan kaupungin keskustaajaman kaupan palveluverkkoa ja asemakaavan kaupallisia vaikutuksia siihen. Mitoitustiedot perustuvat Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n yhteydessä laadittuun kaupan palveluverkkoselvitykseen (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, loppuraportti 18.5.2016 ja päivitys 22.9.2017). Tietoja on täydennetty yleis- ja asemakaavatasoa palvelevaan tarkkuuteen Ulvilan kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Täydennetyssä selvityksessä on käsitelty myös palveluverkon kehittämismahdollisuuksia. Palveluverkkoa on tarkasteltu myös yleiskaavallisella tasolla.

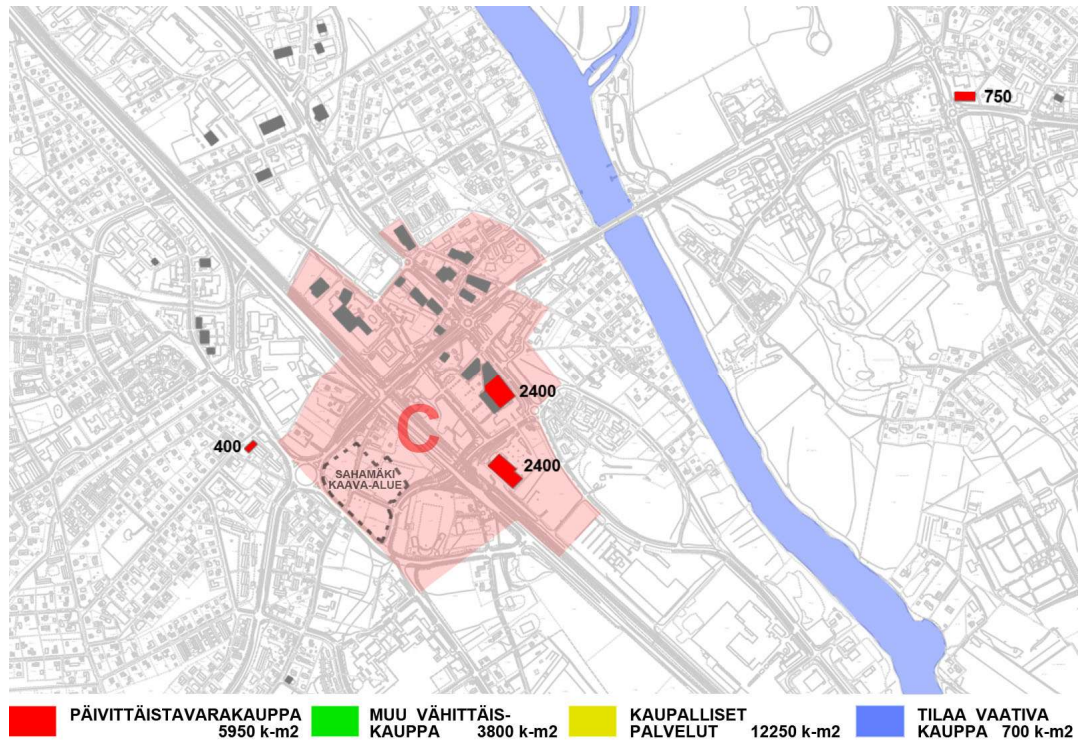
Kaava mahdollistaa vähittäiskaupan myymälätoimintaa ja kaupallisia palveluita palvelevan rakennuskannan kasvamisen yhteensä noin 5 000 kerrosalaneliömetrillä. Tämä kerrosala jakaantuu kahdelle tontille, joista isommalle on mahdollista rakentaa esimerkiksi enintään 3 420 k-m² suuruinen päivittäistavarakaupan myymälä, joka ei kuitenkaan ole vähittäiskaupan suuryksikkö. Alustavan suunnitelman mukaan tontille rakentuisi ensimmäisessä vaiheessa noin 2 000 k-m² suuruinen supermarket-rakennus, jonka laajentaminen kaavan salliman rakennusoikeuden puitteissa voisi myöhemmin toteutua tarpeen niin vaatiessa. Pienemmälle tontille on mahdollista rakentaa enintään 1 550 k-m² suuruinen liikerakennus. Lisäksi tontille on mahdollista sijoittaa polttoaineen jakelupiste. Tontti soveltuu siksi myös liikenneaseman toimintoja sisältävään käyttöön, jonka toteutuessa koko rakennusoikeutta tuskin käytetään täysimääräisesti. Kaava mahdollistaa myös ydinkeskustasta vielä tällä hetkellä puuttuvien palveluiden tulon sen alueelle.



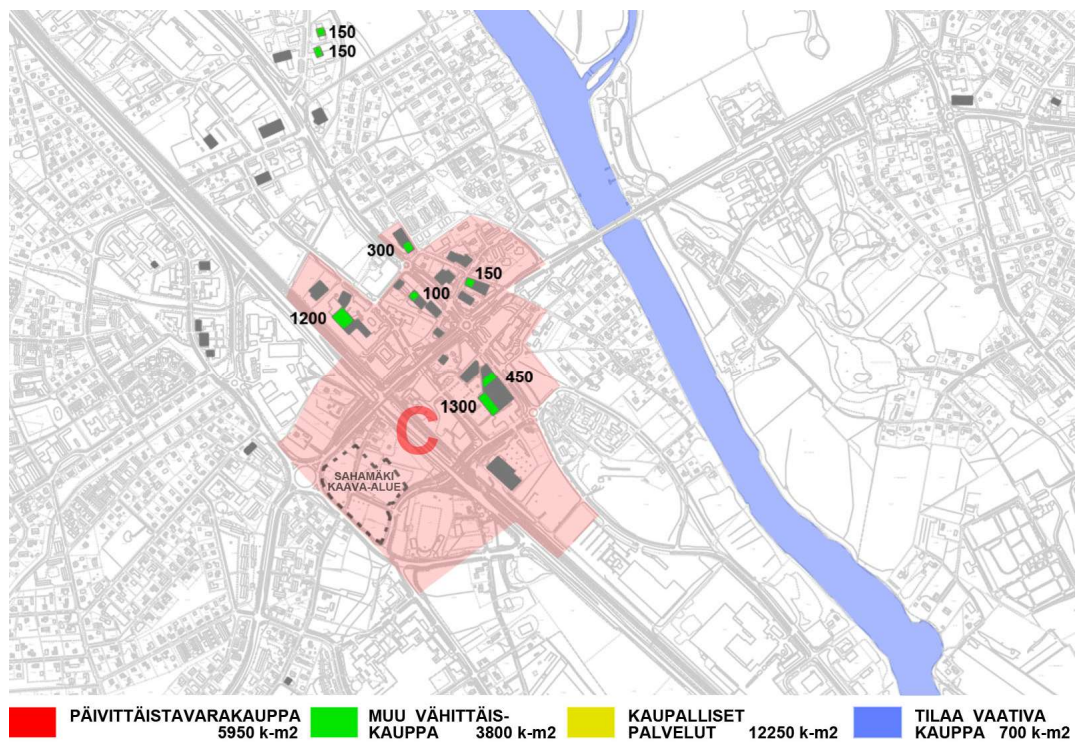
Kuva 5. Keskustaajaman palveluverkko vuoden 2020 tilanteessa suhteessa yleiskaavan keskustatoimintojen alueeseen (C). Kohteiden toteutunut kerrosala on esitetty kohdemerkinnän vieressä seuraavissa kuvissa, jotka on jaoteltu kaupan tyypeittäin. Sahamäen asemakaava-alue on merkitty karttaan katkoviivalla.

Uvilan keskustaajaman päivittäistavarakauppa, muu vähittäiskauppa ja kaupalliset palvelut ovat hyvin pitkälle keskittyneet Friitalan alueelle, joka on Ulvilan kaupallinen keskusta. Käytännössä ainoa merkittävä Friitalan ulkopuolella sijaitseva päivittäistavarakaupan myymälä on noin 750 k-m² suuruinen Vanhakylän SALE, joka on täysin uudistettu vuonna 2019. Vanhakylän puolella ei ole myöskään muita merkittäviä kaupallisia palveluita.

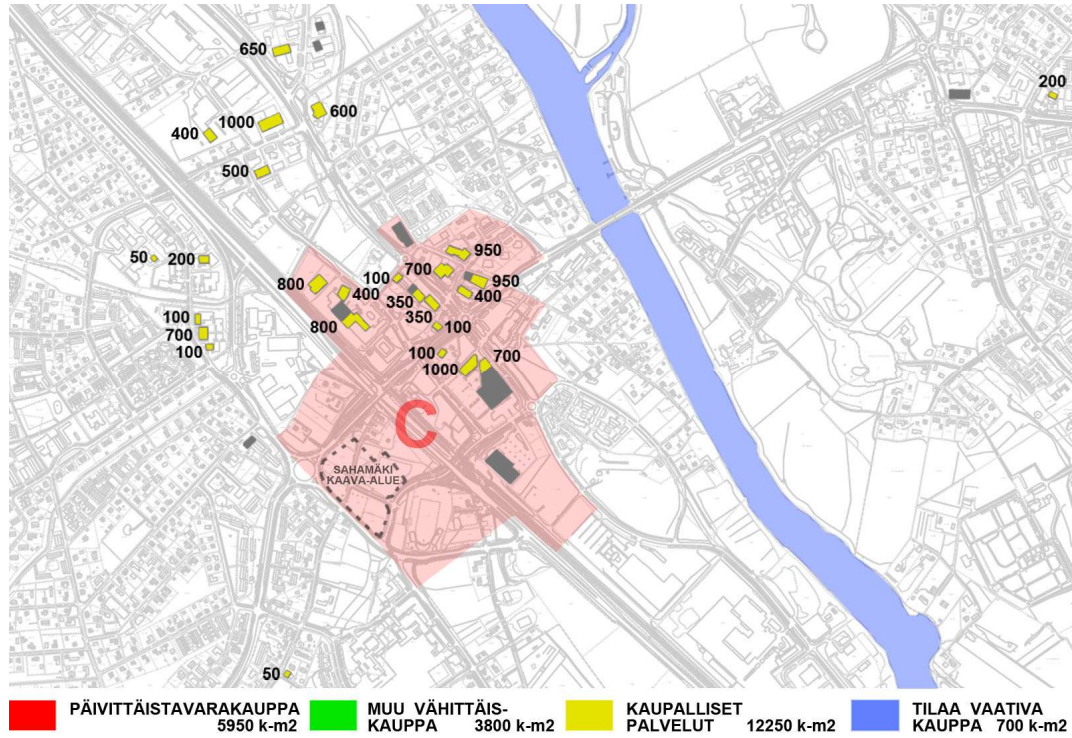
Friitalassa, pääasiassa keskustan, Suurpään, Uotilan ja Nahkurin kaupunginosissa sijaitsevat Ulvilan kaupungin merkittävimmät vähittäiskaupan myymälät ja kaupalliset palvelut, yhteensä noin 22 000 k-m², joista vähittäiskaupan toimintoja on noin 9 000 k-m² (päivittäistavarakaupan toimintojen osuus tästä on noin 5 200 k-m²). Ulvilan kaupungin väkiluku on vuonna 2020 noin 12 875 asukasta, joista keskustaajaman alueella asuu noin 9 500 asukasta eli noin 74% (n. 10 200 asukasta asuu 3 km etäisyydellä keskustasta). Friitalassa, Kokemäenjoen länsipuolella asuu noin 5 600 asukasta. Valtatie 2:n länsipuolella sijaitsee Ulvilan merkittävin pientaloasumisen keskittymä. Sahamäkeen suunniteltu päivittäistavarakaupan myymälä parantaa merkittävästi näiden eteläisten asuinalueiden päivittäistavarakaupan palveluiden saatavuutta ja saavutettavuutta.



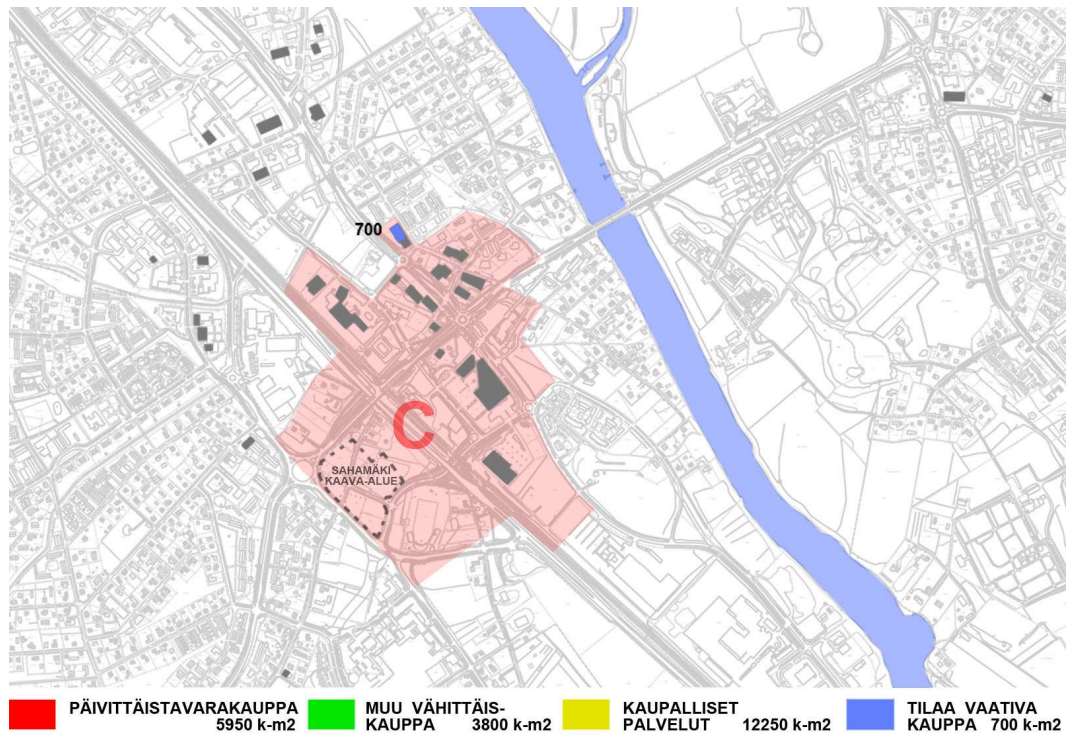
Kuva 6. Keskustaajaman palveluverkko: päivittäistavarakaupan myymälät. Kohteiden toteutunut kerrosala on esitetty kohdemarkinnän vieressä.



Kuva 7. Keskustaajaman palveluverkko: muun vähittäiskaupan myymälät. Kohteiden toteutunut kerrosala on esitetty kohdemarkinnän vieressä.



Kuva 8. Keskustaajaman palveluverkko: kaupalliset palvelut. Kohteiden toteutunut kerrosala on esitetty kohdemerkinnän vieressä.



Kuva 9. Keskustaajaman palveluverkko: tilaa vaativan kaupan myymälät. Kohteiden toteutunut kerrosala on esitetty kohdemerkinnän vieressä.

Kauppakeskus Ulvilan Hansa, johon kuuluu K-Supermarket Hansa, laajan tavaravalikoiman myymälä Tokmanni, Ulvilan Apteekki, Satakunnan Kebab Pizzeria ja muita kaupallisen palvelun tiloja, muodostaa vähittäiskaupan suuryksikön (yhteensä n. 4 950 k-m²). Samaan kokonaisuuteen kuuluu myös erillinen n. 1 000 k-m² suuruinen liiketila, jossa toimii mm. Ulvilan Osuuspankki.

Kaupan palvelut keskustaajaman alueella:

Päivittäistavarakaupan myymälät:

- K-Supermarket Hansa (Keskusta)
- Lidl (Keskusta)
- K-Market (Nummela)
- SALE (Mukulamäki / Vanhakylä)

Muut vähittäiskaupan myymälät (erikoiskauppa):

- Tokmanni (Keskusta)
- Ulvilan Apteekki (Keskusta)
- kukkakauppa Kukka-Uvila ja hautauspalvelu (Suurpää)
- ATK-myymäla Ulvilan ATK-Pojat (Suurpää)
- kangaskauppa Ulvilan Kangaskamari (Suurpää)
- R-Kioski
- LVI-myymäla Talotekniikka Rauhanen Oy (Uotila)
- rakennustarvikemyymälä (Uotila)
- lemmikkieläintarvikekauppa Tassucat (Keskusta)

Paljon tilaa vaativan kaupan myymälät:

- autokauppa Autoparkki Oy (Suurpää)

Kaupalliset palvelut:

- ravintola Satakunnan Kebab Pizzeria (Keskusta)
- ravintola Metro Kebab Pizzeria (Suurpää)
- ravintola Hesburger (Suurpää)
- ravintola Cafe Hellman (Keskusta)
- ravintola Kokkikaksikko (Nahkuri)
- kahvila-ravintola Auranmaan Leipä (Hannula)
- tilausravintola Villa Helleranta / majoituspalvelut (Suurpää)
- grilli-kahvila Pacetti (Suurpää)
- anniskeluravintola Wanhankylän Pub
- Osuuspankki (Keskusta)
- Ulvilan Tilitoimisto (Keskusta)
- kampaamot 12 kpl
- valokuvaamo Foto-Friitala (Suurpää)
- valokuvaamo Lygon Photography (Keskusta)
- hieroja / fysikaalinen hoito / jalkahoitola 8 kpl
- huoltoasema Neste (Uotila)
- autokoulu Ulvilan Ajo-Opisto (Keskusta)
- kirpputori (Hannula)
- mainostoimisto/painotalo Plusprint (Nahkuri)
- pesula Omin Toimin (Nahkuri)

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n hyväksymisen myötä Satakunnan maakuntakaavassa olleet vähittäiskauppaa koskeneet määräykset muuttuivat. Muutoksen taustalla olivat maankäyttö- ja rakennuslakiin tehty muutokset, jotka tulivat voimaan 1.5.2017. Merkittävimmät vähittäiskaupan ohjausta koskevat lakimuutokset olivat vähittäiskaupan suuryksikkökoon muutos 2 000 k-m²:stä 4 000 k-m²:iin, keskustatoimintojen alueiden enimmäismitoitusvelvoitteen poistuminen sekä kaupan laadun huomioonottamisvelvoitteen poistuminen ja korvautuminen velvoitteella ottaa huomioon kaupan palvelujen saavutettavuus. Tästä johtuen Satakunnan vaihemaakuntakaavassa osoitetuille keskustatoimintojen alueille ei ole annettu vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n yhteydessä laaditussa Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä on kuitenkin esitykset kaupan enimmäis- ja kokonaismitoituksiksi.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n yhteydessä laaditun Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan: ”selvityksessä esitetty vähittäiskaupan kokonaismitoitus perustuu Satakunnan väestökehityksen ja yksityisen kulutuksen kehitysarvion pohjalta arvioituun ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitykseen. Kokonaismitoituksessa on otettu huomioon ostovoiman siirtymä niissä kunnissa ja niillä toimialoilla, joissa siirtymä on positiivinen. Muissa kunnissa ja muilla toimialoilla kokonaismitoituksen lähtökohtana on kysynnän ja tarjonnan tasapaino. Näin määritelty kokonaismitoitus luo edellytykset sille, että kaikissa kunnissa on mahdollista kehittää kauppaa vähintään oman väestön kysyntää vastaavasti, vaikka käytännössä erityisesti erikoiskaupan palvelut tulevatkin keskittymään myös jatkossa suurimpiin keskuksiin. Kaupan kehitystrendien valossa keskustojen merkitys kaupan sijaintipaikkana vahvistuu tulevaisuudessa. Myös maankäyttö- ja rakennuslaissa tavoitteena on keskustojen kehittäminen kaupan ensisijaisena sijaintipaikkana ja sitä kautta keskustoihin sijoittuvan kaupan osuuden lisääminen.”

Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan Ulvilassa oli vuonna 2015 yli 2 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan yksiköitä tai yli 4 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä vain yksi kappale, 4 700 k-m² suuruinen kauppakeskus Hansa (K-supermarket, Tokmanni, apteekki ja ravintola). Kauppakeskus Hansan kerrosala on noin 4 950 k-m², josta noin 2 400 k-m² on päivittäistavarakaupan käytössä, noin 1 750 k-m² muun vähittäiskaupan käytössä ja noin 700 k-m² kaupallisten palveluiden käytössä. Kauppakeskus Hansa sijaitsee sekä Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:ssa että Ulvilan keskustaajaman yleiskaavassa keskustatoimintojen alueella (C). Suuryksikkökoon muutoksen myötä alle 4 000 k-m²:n vähittäiskaupan myymälöitä voidaan osoittaa kuntakaavoituksella. Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijoituspaikka on keskusta-alue.

Sahamäen asemakaavassa ei ole kyse vähittäiskaupan suuryksiköstä, vaikka tämä vaihemaakuntakaavan määräysten perusteella olisikin ollut mahdollista. Vähittäiskaupan myymälätoiminnan sijoittuminen juuri tälle alueelle tukee keskustan kehittämistä ja kaupan palvelujen hyvää saatavuutta ja saavutettavuutta sekä edistää kilpailun toimivuutta. Kaava täydentää ja tukee

keskustan kaupallista palveluverkkoa, jossa asiointimatkojen pituudet ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset pysyvät kohtuullisina. Kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteen väyliä pitkin. Valtatie 2:n eteläpuoliset asemakaavoitetut pientaloalueet sijaitsevat pääsääntöisesti 1,5 - 1,7 km säteellä Sahamäen kaava-alueesta. Jonkin verran pientaloasutusta sijaitsee Pitkärannan kaupunginosassa, jonne tulee matkaa enimmillään 3 km.

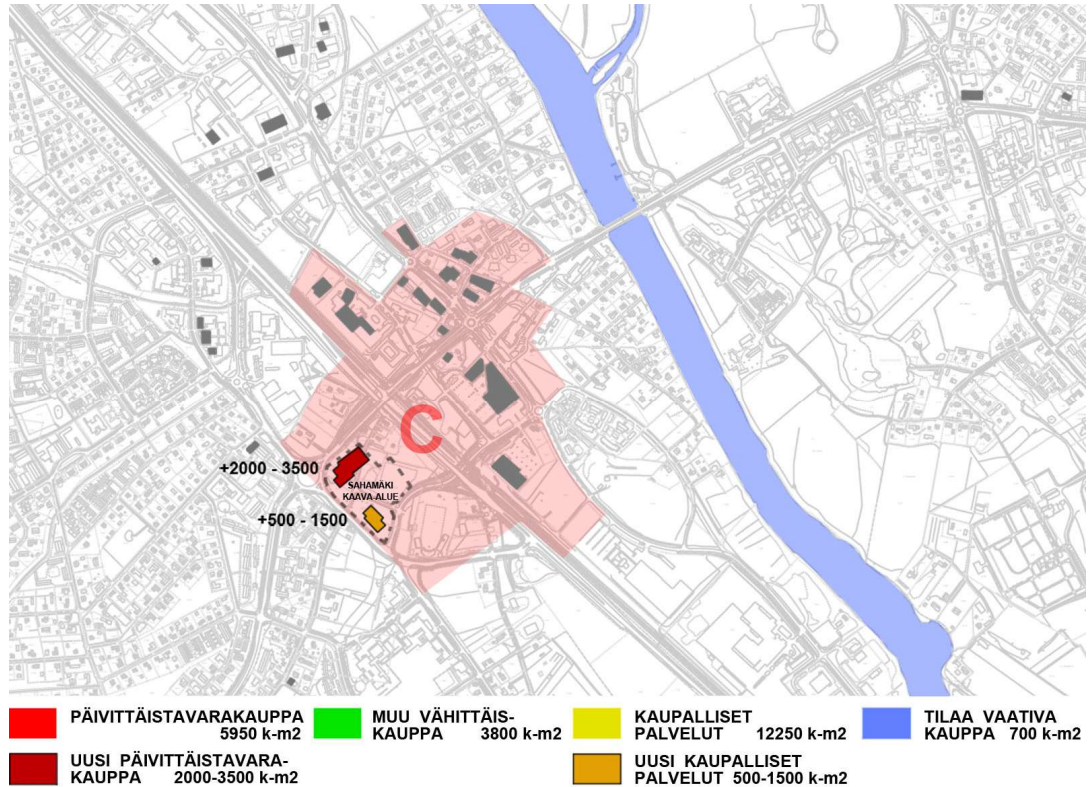
Kaavan myötä mahdollistuva vähittäiskaupan myymälätoiminnan kerrosalan lisäys on oikeassa suhteessa Ulvilan keskustaajaman asukaslukuun ja kaupalliseen potentiaaliin. Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä määritetään kahden 4 000 k-m²:n suuruisen myymälän myynnin edellyttävän 12 000 asukkaan väestöpohjaa. Ulvilan väkiluku vuonna 2020 on noin 12 875 asukasta. Selvityksen mukaan vuonna 2014 laskennallinen liiketilatarve Ulvilassa oli päivittäistavarakaupan osalta 11 200 k-m², muun erikoiskaupan osalta 12 600 k-m² ja tilaa vaativan kaupan osalta 13 500 k-m², yhteensä vähittäiskaupan osalta 37 300 k-m². Kasvuskennarioista riippuen laskennallinen liiketilatarve vuonna 2035 olisi vastaavasti päivittäistavarakaupassa 9 500 – 12 400 k-m², muussa erikoiskaupassa 11 300 – 15 500 k-m² ja tilaa vaativassa kaupassa 10 100 – 16 500 k-m², yhteensä vähittäiskaupassa 30 900 – 44 400 k-m².

Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan Rauman, Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustat kehittyvät vähittäiskaupan ensisijaisina sijaintipaikkoina ja omien vaikutusalueidensa kaupan keskuksina. Keskustojen merkitys on seudullinen ja niissä on monipuoliset kaupan palvelut (päivittäistavara-kauppa, keskustahakuinen erikoiskauppa, muut kaupalliset palvelut), keskustatoiminnot, julkiset palvelut sekä kulttuuri- ja matkailupalvelut. Muut Satakunnan keskukset ovat merkityksellään paikallisia ja niiden kaupan sijainti- ja mitoitusratkaisut määrittellään kuntakaavoituksen yhteydessä. Selvityksessä on myös esitys vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta 2035, joka seudulliseksi keskuksiksi merkityn Ulvilan osalta on 53 000 k-m² ja paikalliseksi keskuksiksi merkityn Kullaan osalta 1 000 k-m². Keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukseksi esitetään 25 000 k-m² ja keskusta-alueen nykyisen vähittäiskaupan kerrosalaksi ilmoitetaan noin 10 500 k-m².

Sahamäen asemakaavan toteutuessa rakennusoikeuden osalta täysimääräisenä päivittäistavarakaupan kokonaiskerrosala Ulvilassa (Keskustaajaman yleiskaava-alueella) olisi noin 9 500 k-m² ja vähittäiskaupan kokonaiskerrosala yhteensä noin 14 000 k-m². Muut kaupalliset palvelut mukaan lukien kokonaiskerrosala olisi noin 28 000 k-m². Maakuntakaavan ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle (C) sijoittuvat kerrosalat olisivat vastaavasti 8 300 k-m², 12 500 k-m² ja 20 200 k-m².

Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan Ulvilassa on päivittäistavarakaupan myynnissä Satakunnan kunnista toiseksi suurin negatiivinen ostovoiman nettosiirtymä (-52%). Erikoistavarakaupan myynnissä negatiivinen ostovoiman nettosiirtymä (-74%) on Satakunnan kunnista kuudenneksi

suurin. Tämä tarkoittaa sitä, että ulvilalaiset hankkivat merkittävän osan ostoksistaan oman kunnan ulkopuolelta. Palveluiden saavutettavuutta mittavien saavutettavuusvyöhyketarkastelujen perusteella Ulvila toisaalta pitää karkisijaa Satakunnan kunnista. Ulvilan keskustan kaupallisen vetovoiman lisäämiselle on täten perusteltua tarvetta.



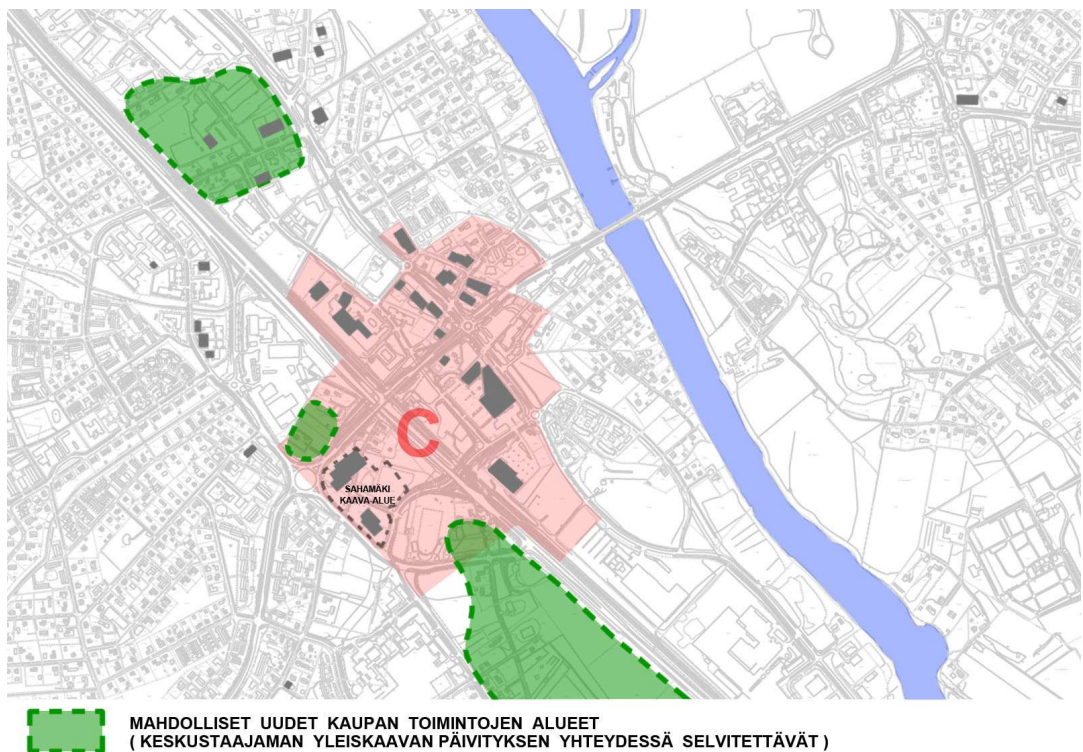
Kuva 10. Keskustaajaman palveluverkko: suunnitellut uudet päivittäistavarakaupan myymälä ja kaupallisten palveluiden rakennus (liikenneasematoimintoja) Sahamäen asemakaava-alueella. Kohteiden kerrosala on esitetty kohdemerkinnän vieressä. Pienempi arvo on todennäköinen ensimmäisen vaiheen toteutuma ja jälkimmäinen on asemakaavan mukainen enimmäisrakennusoikeus.

Sahamäen asemakaavahanke sijaitsee sekä alue- ja yhdyskuntarakenteen että vaikutusalueensa ostovoiman kannalta tarkoituksenmukaisessa paikassa. Päivittäistavarakaupan myymälän sijainti Sahamäessä parantaa erityisesti valtatie 2:n eteläpuolisten asuinalueiden päivittäistavarakaupan palveluiden saatavuutta ja saavutettavuutta. Sijainti on erinomainen myös valtatie 2 käyttävien asiakkaiden näkökulmasta. Sijainnilla voidaan arvioida olevan positiivisia vaikutuksia ostovoiman siirtymään myös oman kunnan ulkopuolelta. Porin kaupungin puolella olevan Mikkolan kauppakeskusalueen sijaitessa noin 3,5 kilometrin etäisyydellä se kilpailee kaupallisessa vetovoimassa Ulvilan ydinkeskustan kanssa. Mikkola ei kuitenkaan ole erityisen hyvin saavutettavissa Ulvilasta käsin muuten kuin autolla. Ilmastovaikutusten arvioinnin näkökulmasta Sahamäen asemakaava-alue Ulvilan keskustassa on tarkoituksenmukainen ja myös vetovoimainen sijaintipaikka esimerkiksi päivittäistavarakaupan myymälälle kaikki liikkumismuodot huomioiden. Suuria hypermarketteja tai kauppakeskuksia pienemmät päivittäistavarakaupan

myymälät ovat tarkoituksenmukaisia myös vähäisempien liikenteen alueellisen keskittymisen ja ruuhkavaikutusten näkökulmasta. Lisäksi päivittäinen asiointi koetaan usein helpommaksi pienemmissä yksiköissä. Korona-pandemian puhkeaminen keväällä 2020 asetti päivittäistavarakaupat aivan uudenlaisten haasteiden eteen. Päivittäistavaran verkkokaupan ja kauppakassi-/keräilypalveluiden tarve kasvoi äkillisesti ja aiheutti logistisia haasteita perinteiseen asiointiin ja suuriin asiakasvolyymeihin perustuissa myymäläratkaisussa. Market- ja Supermarket-kokoisten yksiköiden voi katsoa tukevan myös tällaisten haasteiden ratkaisua suuryksiköitä pienemmän asiointivolyymien ja suuremman joustavuuden ansiosta.

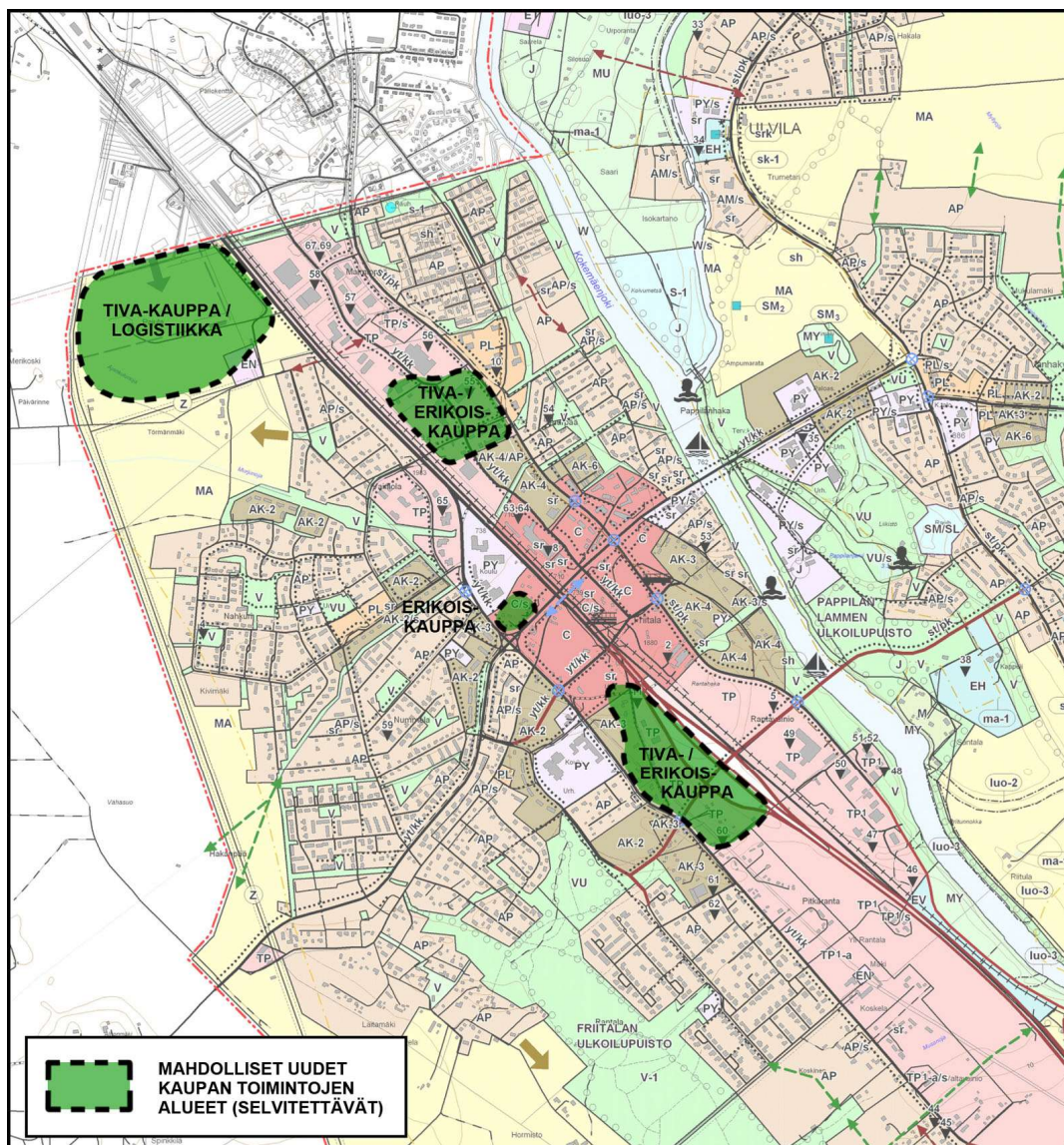
Kaupan palveluverkon kehittämismahdollisuudet ja palveluverkon suhde keskustaajaman yleiskaavaan

Maakuntakaavan mukaiselle Keskustatoimintojen alueelle (C) voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan Ulvilan keskusta kehittyy vähittäiskaupan ensisijaisena sijaintipaikkana ja oman vaikutusalueensa kaupan keskuksena. Ulvilan keskustaajaman yleiskaava ja siinä annettu Keskustatoimintojen alueen (C) rajausta tukevat Ulvilan keskustan kehittymistä Ulvilan kaupan palveluiden keskuksena. Keskustaajaman yleiskaavan päivistytyö on valmis-teilla. Sen yhteydessä tehdään myös selvitys kaupan palveluverkosta ja sen kehittämismahdollisuuksista.



Kuva 11. Keskustaajaman palveluverkon kehittämismahdollisuudet on esitetty vihreällä täytöllä. Vainiolan alue ei näy tässä karttaotteessa. Olemassa oleva kaupan palveluverkko ja Sahamäen asemakaavan mukaiset uudet kaupan rakennukset on esitetty harmaalla.

Yleiskaavan Keskustatoimintojen alue (C) on kaupan palveluiden osalta rakentunut melko pitkälle valtatie 2:n itäpuolisilla alueilla. Valtatie 2:n länsipuoli, missä Sahamäen asemakaavahanke sijaitsee, on sen sijaan vielä suureksi osaksi toteutumatta. Nykyisen maankäytön ja rakennetun ympäristön tilan perusteella voidaan arvioida, että jonkin verran keskustatoimintojen alueelle soveltuvaa kaupan rakentamista, todennäköisimmin erikoiskaupan myymälöitä, voi vielä tulevaisuudessa sijoittua molemmille puolille valtatie 2:tä. Friitalan eritasoliittymän parantaminen ja sen vaatimat aluevaraukset vaikuttavat myös kaupan palveluverkon kehittämismahdollisuuksiin.



Kuva 12. Ote Keskustaajaman yleiskaavasta, jonka päällä on esitetty keskustaajaman palveluverkon kehittämismahdollisuudet vihreällä täytöllä. Kaupan tyyppi (ensisijainen) on esitetty tekstinä täytön sisällä tai vieressä.

Keskustaajaman alueen asemakaavat mahdollistavat päivittäistavarakaupan lisärakentamisen, mikä yhdessä Sahamäen asemakaava-alueelle suunnitel-

lun supermarket-myymän kanssa tyydyttää keskustajaman päivittäistavarakaupan liiketilatarpeen ja täydentää palveluverkon päivittäistavarakaupan osalta.

Ulvilassa on silmiin pistävän vähän paljon tilaa vaativan kaupan myymälöitä ja suhteellisen vähän myös erikoiskaupan myymälöitä. Näiden kaupan lajien osalta on Ulvilassa palveluverkon suurimmat kehittämismahdollisuudet, mutta kyseisen laisille kaupan myymälöille ei ole riittävästi vapaita aluevarauksia nykyisen keskustatoimintojen alueen sisällä.

Keskustajaman yleiskaavan päivittämisen yhteydessä on tutkittava mahdollisuudet osoittaa Hannulan kaupunginosan eteläosaan ja Sahamäen/Valtavainion alueille sekä Vainiolan asuinalueen pohjoispuoliselle alueelle Porin rajaan Honkaluodossa rajautuen aluevarauksia erikoiskauppaa ja paljon tilaa vaativaa kauppaa varten. Hannulan eteläosa voisi olla kaupan tarpeisiin muuntuvan maankäytön aluetta keskustan läheisen sijaintinsa ansiosta. Sahamäen/Valtavainion alueen maankäyttö on toisaalta vasta muotoutumassa. Alueen maankäytölliset ratkaisuvaihtoehdot vapautuvat uuteen tarkasteluun mikäli Rantavainion toteutumattoman eritasoliittymän aluevaraukset jatkossa poistuvat maakunta- ja yleiskaavoista. Tämä edellyttää Friitalan eritasoliittymän parantamista nykyaikaiseksi, mielellään neliramppiseksi eritasoliittymäksi.

Kaupan toimintojen, erityisesti paljon tilaa vaativan kaupan ja logistiikkatoimintojen sijoittumista Vainiolan asuinalueen pohjoispuoliselle alueelle tulee myös tutkia yleiskaavan päivityksen yhteydessä. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ei tue tätä toimintojen sijoittumista, mutta Porin kaupungin maankäytön pitkän tähtäimen suunnitelmat Honkaluodon logistiikka-alueen kehittämiseksi ja ylikunnalliset tarpeet Honkaluodosta Nakkilaan johtavan rinnakkaistien rakentamisesta tukevat tätä sijaintia.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja yhdyskuntatekniikkaan

Asemakaavaratkaisulla syntyy uusi katuliittymä Yhdystielle (uusi kaavakatu Etupalokuja). Lisäksi vanhan Etupalokujan alkuosan liittymäkohta säilytetään Vanha Helsingintieltä tulevan katuliittymän (Näpytie) paikkana. Yhdystieltä ei sallita suoria tonttiliittymiä. Yhdystien tiealueen aluevarausta levennetään siten, että Yhdystielle on mahdollista rakentaa alueen sujuvaan ja turvalliseen syöttämiseen tarvittavat ryhmittymiskaistat. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan sujuvan ja turvallisen asiointiliikenteen järjestäminen kaava-alueella sekä selkeät liikennejärjestelyt Yrjönpyrässä, Yhdystiellä ja Vanha Helsingintiellä ylipäänsä. Asemakaavan toteutumisen myötä liikennemäärät sitä ympäröivillä väylillä todennäköisesti kasvavat. Merkittävä osa liikenteestä kohdistuu kaava-alueelle sijoittuviin palveluihin.

Kaavalla on myönteisiä vaikutuksia kevyeen liikenteeseen ja se tukee kevyen liikenteen yleistymistä. Kaavaratkaisu mahdollistaa kevyen liikenteen verkoston täydentämisen ja kehittämisen. Ympäröivillä asemakaava-alueilla on kattava kevyen liikenteen verkosto, joka täydentyy kaava-alueen osalta nykyistä

eheämmäksi kokonaisuudeksi. Kaava-alueelle kaavaillut palvelut on helposti ja turvallisesti saavutettavissa kevyen liikenteen keinoin. Palveluiden sijainti keskusta-alueella tukee tiiviin yhdyskuntarakenteen ja keskitettyjen, helposti saavutettavien palveluiden periaatteita, jotka vastaavasti luovat suotuisat olosuhteet kevyen liikenteen käyttöasteen kasvuksi. Kaavalla varmistetaan riittävät, myös kevyen liikenteen huomioivat näkemäalueet liittymissä ja kortteli-alueilla. Kaavassa on annettu määräyksiä tonteille rakennettavien polkupyöräpaikkojen määrästä. Uusien kaupallisten palveluiden voidaan arvioida lisäävän myös kevyen liikenteen määriä Friitalan/keskustan alueella.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon keskustaaajaman yleiskaavassa osoitettu keskustan yhdistymistarve ja alikulkuvaraus (Siltatie) siten, että ne ovat vastaisessa asemakaavoituksessa mahdollisia toteuttaa. Etupalokujan katualue on rajattu siten, että siltä pystytään järjestämään Siltatien alittava kevyen liikenteen yhteys, joka liittyy Siltatien pohjoispuolella kulkevaan kevyen liikenteen väylään. Asemakaava ei sulje pois ratkaisuvaihtoehtoja, joissa voidaan huomioida Friitalan eritasoliittymän kehittämiseen liittyvät joukkoliikenteen pysäkkien aluevaraustarpeet ja tarve järjestää turvalliset yhteydet pysäkin ja kevyen liikenteen verkoston välillä.

Kaupallisten palveluiden järjestämiseen liittyviä liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu myös edellisessä luvussa 5.3.2.

5.3.4 Vaikutukset luonnonympäristöön

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Tällä hetkellä hajanaisesti alueella sijaitseva vähäinen puusto tulee alueen rakentumisen myötä katoamaan ja tilalle tulee etupäässä korttelialueiden reunoille istutettavia puita. Alueen nykyinen aluskasvillisuus koostuu pääasiassa hoidetusta nurmikosta. Kaavanmukainen rakentaminen tulee lisäämään alueella rakennettujen pintojen määrää merkittävästi ja hoidetun nurmikon tai pinnoittamattoman alueen määrä tulee vähenemään. Myös alueen tämän hetkinen pintavesien käyttäytyminen tulee muuttumaan kun vettä läpäisemättömien pintojen lisääntymisen vuoksi pintavesien johtaminen joudutaan ratkaisemaan hulevesijärjestelmän vaatimusten mukaisesti.

5.3.5 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

Kaava-alueen lähiympäristöä leimaa avoin maisemarakenne, joka on kaavoitettujen asuinalueiden osalta lähivuosina osittain sulkeutumassa. Sahamäen asemakaavan myötä alueen nykyisellään avoin maisemarakenne tulee kuitenkin suureksi osaksi säilymään ja yhdyskuntarakenne pysyy rakennusten keskinäisten sijainnin suhteen väljänä. Kaava-alueen rakentumisen myötä maisemaan tulee uusia maisemassa selvästi erottuvia rakennuksia, jotka muodostavat myös katutilaa läheisille kulkuväylille. Kaavan toteutuessa syntävä kaupallisten palveluiden alue antaa alueelle selvästi ympäristöstä erottuvan identiteetin ja liittää sen ydinkeskustan kaupunkirakenteeseen.

Itse kaava-alueella ei ole rakennuksia eikä myöskään kulttuuriperintöön liittyviä arvoja. Suunnittelualue tai sen ja valtatie väliin jäävä lähialue eivät kuulu

tai rajaudu mihinkään maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Suunnittelualueen ja valtatie 2:n väliin jäävällä asemakaavoittamattomalla alueella sijaitsee kolme pientaloa, joihin Sahamäen asemakaavalla on vaikutusta. Nuorin, noin vuonna 1950 rakennettu rintamamiestalo-tyyppinen pientalo on näistä ainoa edelleen asuinkäytössä oleva. Se sijaitsee aivan liian lähellä Friitalan sillan pengertä, itse asiassa penkereeseen tehdyssä kolossa, säilyäkseen penkereen tulevissa kunnostus- ja rakennustöistä. Kaksi muuta pientaloa kuuluvat Santasen tilan rakennuksiin. Vanhempi päärakennus ajoittuu mahdollisesti 1800-luvun loppupuolelle. Uudempi, lähempänä valtatieta sijaitseva päärakennus on vuodelta 1925. Friitalan rakennusinventoinnissa (1993) Santasen tila on luokiteltu B-luokkaan. Inventoinnin mukaan kohteessa on tehty sen kulttuurihistoriallista, rakennustaiteellista tai ympäristöllistä arvoa vähentäviä muutoksia. Kohteella ei ole huomattavaa kulttuurihistoriallista arvoa.

Melko huonokuntoisissa Santasen tilan rakennuksissa sijaitsee nykyään Ulvilan jätehuollon toimitilat. Ulvilan jätehuollon toiminta todennäköisesti jatkuu toistaiseksi kyseisissä kiinteistöissä. Voidaan kuitenkin arvioida, että yrityksen toiminnalliset tarpeet edellyttäisivät tarkoituksenmukaisempien toimitilojen hankkimista toimintaan paremmin soveltuvalta alueelta. Tyhjilleen jäädesään Santasen tilan rakennuksille lienee vaikea löytää uutta, rakennusten kuntoa ylläpitävää käyttöä epäedullisesta sijainnista ja tulevista liikennejärjestelyistä johtuen. Tällöin niiden heikohko kunto huononee edelleen. Friitalan eritasoliittymän kehittämisen tilatarpeet todennäköisesti koituvat lopulta Santasen tilan rakennusten kohtaloksi.

Asemakaavalla on lähinnä epäsuoria vaikutuksia näihin asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle jääviin rakennuksiin ja niiden muodostamaan ympäristöön. Asemakaavan mukaisen vähittäiskaupan myymälän toteutuminen saattaa lisätä sosiaalista painetta Ulvilan Jätehuollon toiminnan siirtämiseen sopivampiin tiloihin. 1950-luvulla rakennettuun rintamamiestaloon kaava vaikuttaa etupäässä siten, että kaavan mahdollistama, mutta myöhemmässä kaavoituksessa tarkemmin ratkaistava kevyen liikenteen alikulku Siltatien ali todennäköisesti sattuu juuri tämän rakennuksen kohdalle. Alikuluratkaisu on sovitettava yhteen Friitalan eritasoliittymän kehittämissuunnitelmien kanssa.

5.4 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset ovat asetuksen mukaisia ja noudattavat Ulvilan kaupungissa omaksuttua käytäntöä.

5.5 Nimistö

Nimistö on paikallista alkuperää ja noudattelee Sahamäen alueen nimeämistapaa. Kaavoitettavalla alueella sijaitseva Etupalokuja on haluttu säilyttää uutena kadunnimenä vaikka kaavakadun linjaus onkin eri kuin nykyisen tien. Näpytie on johdettu Ulvilalaisille tärkeästä urheilulajista pesäpallosta ja

kaava-alueen vieressä sijaitsevasta pesäpallokentästä käyttämällä pesäpallo-
losanastosta tuttua lyhyttä näpätyslyöntiä tarkoittavaa sanaa näpy. Näpy ku-
vaa myös Näpytien lyhyttä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteuttamista havainnollistamaan on laadittu asemakaavan havain-
nekuva (liite 6.), josta ilmenee tarkemmin rakennusten sijoittuminen, istutuk-
set, liikennejärjestelyt yms.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen kunnallistekniikan tarkempi suunnittelu alkaa syksyllä 2020. Kunnal-
listekniikan suunnitelmat voidaan hyväksyä ja kunnallistekniikan rakentami-
nen aloittaa todennäköisesti loppuvuodesta 2020 asemakaavan saatua lain-
voiman. Kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen edellyttävät lisämää-
rärahojen osoittamista vuoden 2020 talousarvion investointiosaan ja vuoden
2021 talousarvion investointisuunnitelmaan. Alueelle rakentaminen on toden-
näköisesti mahdollista jo vuoden 2021 keväällä.

Ulvilassa 24.8.2020



Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola



Suunnitteluavustaja Johanna Hirvelä

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	886 Ulvila	Täyttämispvm	23.09.2020
Kaavan nimi	Sahamäen asemakaava		
Hyväksymispvm	21.09.2020	Ehdotuspvm	27.04.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	19.12.2019
Hyväksymispykälä	43	Kunnan kaavatunnus	282/10.02.03/2019
Generoitu kaavatunnus	886V210920A43		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4346	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,4346
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4346	100,0	4970	0,20		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6566	68,0	4970	0,30		
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7780	32,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	2,4346	100,0	4970	0,20		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6566	68,0	4970	0,30		
KL	1,1401	68,8	3420	0,30		
KL-1	0,5165	31,2	1550	0,30		
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7780	32,0				
Kadut	0,3429	44,1				
LT	0,0565	7,3				
LP	0,3786	48,7				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						