



ULVILAN KAUPUNKI

Rantavainion asemakaavan muutos

Kortteli 603 sekä lähivirkistys- ja rautatiealue

DNo 221/10.02.03/2021



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ULVILAN KAUPUNGIN
RANTAVAINION (12.) KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Rantavainion kaupunginosan korttelia 603 sekä lähivirkistys- ja rautatiealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelin 602 tontti 10 sekä rautatiealuetta.

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: xx.xx.2021

Hyväksymispäivämäärät:	Kaupunginhallitus	xx.xx.2021 §
	Kaupunginvaltuusto	xx.xx.2021 §

Voimaantulopäivä: xx.xx.2021

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
Suunnittelualueen sijainti	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2. TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	7
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Asemakaavan tarve	9
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1 Osalliset	9
4.3.2 Vireilletulo	10
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	11
4.4 Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1 Kaavan rakenne	12
5.1.1 Mitoitus	12
5.2 Aluevaraukset	12
5.2.1 Korttelialueet	12
5.2.2 Kadut ja liikennealueet	12
5.3 Kaavan vaikutukset	12
5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinympäristöön	12
5.3.2 Vaikutukset yritystoimintaan	12
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja yhdyskuntatekniikkaan	13
5.3.4 Vaikutukset luonnonympäristöön	13
5.3.5 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön	13
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset	13
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	14
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	14

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ulvilan kaupungin keskustan läheisyydessä Rantavainion kaupunginosassa. Suunnittelualue on kooltaan noin 1,65 ha.

Alueen raja-
us on esitetty selostuksen kannessa olevassa ilmakuvassa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Rantavainion asemakaavan muutos.

Suunnittelun tarkoituksena on poistaa Vöyläviraston Tampere-Pori radan tasoristeysten poistoon tähtäävän hankkeen toteutumisen yhteydessä tarpeettomaksi jäävää pelastustietä koskeva asemakaavan pelastustiemarkintä lähivirkistys- ja rautatiealueelta sekä liittää lähivirkistysalue osaksi kaava-alueen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Kortteli 603 yhdistetään kortteliin 602.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	21.6.2021
2. Ote ajantasa-asemakaavasta	21.6.2021
3. Ote Keskustaajaman yleiskaavasta	KV 10.10.2005
4. Ote Satakunnan maakuntakaavasta	MV 17.10.2009
5. Maanomistuskartta	21.6.2021
6. Pienennös asemakaavakartasta ja -määräyksistä	

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Rantavainion asemakaavan muutos käynnistyi toukokuussa 2021 Vöyläviraston aloitteesta Vöyläviraston käynnissä olevan Tampere-Pori radan tasoristeysten poistoon tähtäävän hankkeen yhteydessä.

Kaavoituksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan 1.7.2021 kaupungin ilmoitustaululla, Ulvilan Seutu -nimisessä lehdessä sekä Ulvilan kaupungin internet-sivuilla (www.ulvila.fi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistaan kaupungin internet-sivuilla ja on saatavissa kaupunkisuunnittelun toimialalta.

Asemakaavamuutosta ei asetettu luonnosvaiheessa nähtäville.

Asemakaavan muutosehdotus on tarkoitus asettaa MRL:n 65 §:n edellyttämällä tavalla nähtäville 9.7.-6.9.2021 väliseksi ajaksi. Nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kuulutuksella 8.7.2021 Ulvilan Seutu-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä ja kirjeillä osallisille. Koska asemakaavamuutosta ei asetettu luonnosvaiheessa nähtäville, on ehdotusvaiheen nähtävilläoloaika

pidennetty 60 päivään. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot Caruna Oy:ltä, DNA Oyj:ltä, Satakunnan museolta, Satakunnan pelastuslaitokselta, Satakuntaliitolta, Tekniseltä lautakunnalta, TUKES:lta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Väylävirastolta. Osalliskirjeet lähetetään Satamaito Oy:lle ja JV-Betonille.

Lopullisen asemaakaavan hyväksyy Ulvilan kaupunginvaltuusto.

2.2 Asemakaava

Suunnittelun tarkoituksena on poistaa Väyläviraston Tampere-Pori radan tasoristeysten poistoon tähtäävän hankkeen toteutumisen yhteydessä tarpeettomaksi jäävää pelastustietä koskeva asemakaavan pelastustiemerkintä lähivirkistys- ja rautatiealueelta sekä liittää kaavan mukaista käyttötarkoitustaan huonosti palveleva ja tarpeettomaksi jäävä lähivirkistysalue osaksi kaava-alueen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Kortteli 603 yhdistetään kortteliin 602, jolloin kaava-alueelle muodostuvan yhden teollisuustontin ohjeelliseksi numeroksi tulee 10.

Kaavamuutoksen myötä T-2 korttelialueen rakennusoikeus kasvaa noin 614 kerrosalaneliömetrillä korttelin laajentuessa aiemmin lähivirkistysalueena olleelle, pinta-alaltaan noin 1 364 m² suuruiselle alueelle. T-2 korttelialueen rakennusoikeus oli aiemmin noin 5 200 k-m² ja uusi rakennusoikeus on 5 814 k-m², joten kaavamuutoksella tuleva lisäys on noin 10,6% uudesta T-2 korttelialueen rakennusoikeudesta. Korttelin uusi pinta-ala on 12 920 m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen riippuu väyläviraston Tampere-Pori radan tasoristeysten poistoon tähtäävän hankkeen ja siihen liittyvän ratasuunnitelman valmistumisen aikatauluista. Hankkeen suunnitteluvaiheet valmistuvat kesään 2022 mennessä ja uuden tieyhteyden toteutuksen on tarkoitus valmistua vuosien 2022-2023 aikana. Nykyinen pelastustie voidaan poistaa käytöstä vasta kun korvaava pelastustieyhteys on otettu käyttöön. Korttelialueen rakentamisen osalta toteuttaminen riippuu kunnallistekniikan rakentamiseen varatuista määrärahoista ja rakentamisen aikatauluista.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ulvilan kaupungin Rantavainion kaupunginosassa keskustan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue rajoittuu Satakunnan-tien ja valtatie 2:n väliselle alueelle. Keskimäärin korkolukemassa +8,0 – 8,5 sijaitseva alue on maastonmuodoiltaan tasainen lukuun ottamatta ratapenkkaa, joka sijaitsee hieman muuta maastoa ylempänä korkolukemassa +9,8. Alueella ei ole rakennuksia. Lähellä alueen luoteisrajaa on Satamaidon toiminnan edellyttämä puomillinen pelastustie ja siihen liittyvä radan tasoristeys (Yli-Rantalan tasoristeys).

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava, jossa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, lähivirkistysalueeksi ja rautatiealueeksi. Lähivirkistysalueella on ajoyhteysmerkintä pelastustietä varten.

Suunnittelualue on kortteli- ja viheralueen osalta kaupungin omistuksessa ja rautatiealueen osalta valtion omistuksessa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Suunnittelualueen maisemarakenne on avoin. Asemakaavan korttelialueen ja pienen lähivirkistysalueen osalta alue on viljelyskäytössä ollutta peltoa, jonka luoteisreunassa on puomilla varustettu Satamaidon pelastustie ja siihen liittyvä radan tasoristeys (Yli-Rantalan tasoristeys). Tampere-Pori rata erottuu maisemassa. Myös rautatiealue on puutonta ja välittömästi sen eteläpuolella kulkeva valtatie 2:n tiealue ja sen eteläpuolella sijaitseva Valtavainion peltoaukea jatkavat avointa maisemakuvaa. Suunnittelualueen koillispuolella on toistaiseksi rakentamaton Satakunnantien katualue ja kapeahko lähivirkistysalue, jotka ovat olleet niin ikään viljelyskäytössä peltona. Kyseinen peltoalue rajautuu Kokemäenjoen lehtipuustoiseen rantatöyrääseen. Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee JV-Betonin betoniasema, joka erottuu korkeana rakennuksena maisemassa. Betoniaseman tontilla on jonkin verran suojaavaa puustoa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on viljelyskäytössä ollutta peltoa ja junaradan pengertä sivuoi-neen. Tampere-Pori radan ratapenkka sijaitsee viljelyskäytössä olleen pellon ja valtatie 2:n tiealueen välissä. Peltoa ja rautatiealuetta hoidetaan niiden käytön mukaisesti, mikä vaikuttaa niillä esiintyvän luonnonympäristön laatuun ja lajistoon. Ihmisen toiminta leimaa alueen luonnetta, vaikka alueella ei juurikaan oleskella. Ratapenkka tarjoaa niukasti kasvualustaa millekään kasville, mutta ratapenkan sivuille jää kapeat alueet, jotka tarjoavat paahteisia kasvuympäristöjä. Peltoalueen viljelyskäyttö ja siihen liittyvä vuodenvaihtelun mukaan muuttuva kasvillisuus määrittävät peltoalueen luonnonympäristöä.

Maaperä

Maaperäkartan perusteella suunnittelualueen pohjoisosassa maaperä on vähäisessä määrin hienoa hietaa. Loppuosa suunnittelualueesta on karkeaa hietaa.

Pinta- ja pohjavedet

Pintavesien valunta kohdistuu nykytilanteessa rautatiealueen ja valtatie 2:n tiealueen ojiin ja peltoalueen osalta peltoalueen ojiin, jotka laskevat Kokemäenjokeen. Lähivirkistysalueen ja JV-Betonin välisellä rajalla sijaitsee oja, joka johdtaa rautatiealueen, korttelialueen ja lähivirkistysalueen pintavesiä rajan suunnasta kohti Kokemäenjokea.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia.

Palvelut ja työpaikat

Alueella ei ole palveluja. Pohjoispuolisella asemakaava-alueella sijaitsee pienteollisuuden toimitiloja. Ulvilan keskustan kaupallisiin palveluihin on matkaa noin puolitoista kilometriä.

Liikenne sekä tie-, katu- ja yhdyskuntatekniset rakenteet

Tampere-Pori radan ratapenkka ratarakenteineen sijaitsee suunnittelualueen lounaisreunassa. Ratapenkka on jonkin verran muuta ympäristöä korkeammalla. Rautatiealueen eteläpuolella kulkee valtatie 2:n toistaiseksi kaksikaitainen ajorata sivuojineen. Suunnittelualue rajautuu koillisreunaltaan tällä osuudella toistaiseksi rakentamattoman Satakunnantien katualueeseen, jolle on kuitenkin toteutettu murskepintainen pelastustie, joka kääntyy lounaaseen kohti valtatieä ja ylittää radan tasossa (Yli-Rantalan tasoristeys). Pelastustien liittymä valtatielle on varustettu lukollisella puomilla pelastustien asiattoman käytön estämiseksi. Puomi on sijoitettu n. 20 metriä radan pohjoispuolelle, koska valtatie liikenneturvallisuus ei valtatie ja radan välisen lyhyen etäisyyden takia salli puomin asentamista radan ja valtatie väliin.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kortteli- ja lähivirkistysalueen osalta kaupungin omistuksessa ja rautatiealueen osalta valtion omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Suunnittelualuetta 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 (YM 30.11.2011/ KHO 13.3.2013). Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Satakunnantien jatke on osoitettu uudeksi tärkeäksi yhdystieksi (yt). Vt 2 on osoitettu kaksiajorataiseksi parannettavaksi päätieksi ja Tampere-Pori rautatie on merkitty pääradaksi.

Suunnittelualueella on voimassa Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 (MV 17.5.2019 / 10§, lainvoima 1.7.2019), jossa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Aluevaraus on pysynyt samana, mutta työpaikka-aluetta koskeva määräys on muuttunut verrattuna maakuntakaavan vastaavan määräykseen.

Työpaikka-alue

Merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa.

Ote maakuntakaavasta on liitteenä 4.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskustaajaman yleiskaava (KV 10.10.2005), jonka mukaan suunnittelualue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Lisäksi aluetta koskevat merkinnät uusi Seututie/pääkatu (st/pk) ja Päärata (Tampere-Pori rata).

Ote yleiskaavasta on liitteenä 3.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava, hyväksymispäivä 16.12.2016. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pääosin osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2) ja rautatiealueeksi (LR). Suunnittelualueen pohjoisosassa on lähivirkistysalue (VL), jossa on ajoyhteys, joka on varattu pelastustoimintaa varten (ajo-p). Suunnittelualueen luoteisreuna rajoittuu korttelin 602 tonttiin 9, joka kuuluu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T-1), koillisreuna rajoittuu Satakunnantien katualueeseen (katua ei ole vielä toteutettu) ja lounais- ja kaakkoisreunat rajoittuvat asemakaavoittamattomaan 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 17.6.2021 ja se täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n (11.4.2014/323) asettamat vaatimukset ja on JHS 185 (2.5.2014) mukainen.

Väyläviraston hanke Tampere-Pori radan tasoristeysten poistamiseksi

Väylävirastolla on käynnissä Tampere-Pori radan tasoristeysten poistoon tähtäävä hanke, joka poistaisi Ulvilan kohdalla kahdeksan radan tasoristeystä, mukaan lukien Satamaidon pelastustien risteämäkohdan, joka sijaitsee tämän

kaavamuutoksen alueella ja jolle on asemakaavassa ajoyhteysmerkintä pelastustietä varten. Pelastustiemarkintä on poistettava, jotta tasoristeysten poiston mahdollistava ratasuunnitelma voidaan hyväksyä asemakaavan mukaisena. Hankkeen yhteydessä Väylävirasto on neuvotellut Satakunnan Pelastuslaitoksen kanssa mahdollisuudesta poistaa kyseinen pelastustie ja korvata se uudella pelastustieyhteydellä, joka syntyy hankkeen toteutuessa.

Hankkeen lopputuloksena on tarkoitus rakentaa uusi yksityistienä toteutettava radan rinnakkaistie Satakunnantien nykyisestä pääte pisteestä kohti Haistilan asemaa. Tämän lisäksi Haistilantien tasoristeys poistetaan ja Haistilantien nykyistä linjausta muutetaan siten, että uutta maantien osuutta rakennetaan Haistilan entisen koulun kohdalla joen suuntaisena Ulvilan keskusta päin n. puolen kilometrin matkan ennen kuin se kääntyy etelään ja radan alituksen jälkeen liittyy jälleen Haistilantiehen. Edellä mainittu yksityistie liittyy tähän uuteen Haistilantien osuuteen. Uusi pelastustie käyttää reittinään tätä yksityistietä. Järjestelyn on Väyläviraston ja Satakunnan Pelastuslaitoksen välisissä neuvotteluissa katsottu varmistavan hälytysajolle riittävän vasteajan ja parantavan hälytysajon sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta sekä vähentävän kemikaalikuljetusten onnettomuusriskejä. Rinnakkaistien ja Haistilantien uuden linjauksen sijainti ja järjestelyt noudattavat keskustaajaman yleiskaavassa osoitetun uuden yhdystien linjausta. Noin kolme kilometriä pitkän uuden rakennettavan yhteyden 400 ensimmäistä metriä Satakunnantien nykyisestä pääte pisteestä lukien kuuluu asemakaavan piiriin.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve

Tämän kaavamuutoksen käynnistäminen on lähtenyt Väyläviraston aloitteesta, jonka mukaan Rantavainion asemakaavasta on poistettava VL- ja rautatiealueella sijaitseva pelastustiemarkintä. Merkinnän poistotarve liittyy Väyläviraston käynnissä olevaan Tampere-Pori radan tasoristeysten poistoon tähtäävään hankkeeseen, joka poistaisi Ulvilan kohdalla kahdeksan radan tasoristeystä, mukaan lukien Satamaidon pelastustien risteämäkohdan (Yli-Rantalán tasoristeys). Pelastustiemarkintä on poistettava, jotta tasoristeysten poiston mahdollistava ratasuunnitelma olisi asemakaavan mukainen. Väyläviraston hankkeen yhteydessä Väylävirasto on neuvotellut pelastusviranomaisen kanssa mahdollisuudesta poistaa kyseinen pelastustie ja korvata se uudella pelastustieyhteydellä, joka syntyy hankkeen toteutuessa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Rantavainion asemakaavan muutos käynnistyi toukokuussa 2021 Väyläviraston aloitteesta Väyläviraston käynnissä olevan Tampere-Pori radan tasoristeysten poistoon tähtäävään hankkeen yhteydessä.

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
- Satakunnan Pelastuslaitos
- TUKES-

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitetaan 1.7.2021 kaupungin ilmoitustaululla, Ulvilan Seutu -nimisessä lehdessä sekä Ulvilan kaupungin internet-sivuilla (www.ulvila.fi). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistaan myös kaupungin internet-sivuilla ja suunnitelma on saatavissa myös kaupungintalon kaupunkisuunnittelun toimialalta.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutosta ei asetettu luonnosvaiheessa nähtäville. Kaavamuutos on merkitykseltään melko vähäinen ja siinä on viranomaistahojen lisäksi vain vähän osallisia. Viranomaistahojen kanssa vuorovaikutus hoidetaan lausuntopyyntöjen avulla ehdotusvaiheen nähtävilläolon yhteydessä.

EHDOTUSVAIHE

Asemakaavan muutosehdotus on tarkoitus asettaa MRL:n 65 §:n edellyttämällä tavalla nähtäville 9.7.-6.9.2021 väliseksi ajaksi. Nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kuulutuksella 8.7.2021 Ulvilan Seutu-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä internetissä ja kirjeillä osallisille. Koska asemakaavamuutosta ei asetettu luonnosvaiheessa nähtäville, on ehdotusvaiheen nähtävilläoloaika pidennetty 60 päivään. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot Caruna Oy:ltä, DNA Oyj:ltä, Satakunnan museolta, Satakunnan Pelastuslaitokselta, Satakuntaliitolta, Tekniseltä lautakunnalta, TUKES:lta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Väylävirastolta. Osalliskirjeet lähetetään Sata-maito Oy:lle ja JV-Betonille.

Lopullisen asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Valtuuston päätös 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

Viranomaisneuvotteluita ei ole järjestetty. Väyläviraston hankkeen aikana Ulvilan kaupunki on neuvotellut Väyläviraston kanssa ja kaavamuutos on pantu viireille Väyläviraston aloitteesta. Väylävirasto on neuvotellut Tukes:n ja Satakunnan Pelastuslaitoksen kanssa. Väyläviraston hankkeessa on ollut edustus Satakuntaliitosta. Hankkeesta on tiedotettu Varsinais-Suomen ELY-keskusta.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa on keskusteltu kaavaprosessista ja mahdollisuudesta viedä asemakaavaehdotus nähtäville ilman luonnosvaiheen nähtävilläoloa. Tässä yhteydessä on pidetty hyvänä järjestää ehdotusvaiheen nähtävilläolo tavanomaista pidempänä 60 vuorokauden ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarpeellisilta viranomaisahoilta.

Kaavatyön aikana on neuvoteltu teknisen toimialan 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 poistaa Väyläviraston Tampere-Pori radan tasoristeysten poistoon tähtäävän hankkeen toteutumisen yhteydessä tarpeettomaksi jäävä pelastustiemerkintä lähivirkistys- ja rautatiealueelta sekä liittää lähivirkistysalue osaksi kaava-alueen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Kortteli 603 liitetään samalla kortteliin 602.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Pelastustiemerkintä on poistettava asemakaavasta, jotta tasoristeysten poiston mahdollistava ratasuunnitelma voitaisiin hyväksyä asemakaavan mukaisena.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Pintavesien valunta kohdistuu nykytilanteessa rautatiealueen ja valtatie 2:n tiealueen ojiin ja peltoalueen osalta peltoalueen ojiin, jotka laskevat Kokemäenjokeen. Lähivirkistysalueen ja JV-Betonin välisellä rajalla sijaitsee oja, joka johtaa rautatiealueen, korttelialueen ja lähivirkistysalueen pintavesiä rajan suunnasta kohti Kokemäenjokea. Kaavamuutoksella tulee varmistaa tämän ojan säilymisen ja huoltamisen edellytykset kun viheralue liitetään T-2 korttelialueeseen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,65 hehtaaria.

Kaavamuutoksen myötä T-2 korttelialueen rakennusoikeus kasvaa 614 kerrosalaneliömetrillä korttelin laajentuessa aiemmin lähivirkistysalueena olleelle pinta-alaltaan 1 364 m² suuruiselle alueelle. T-2 korttelialueen uusi pinta-ala on 12 920 m² ja uusi rakennusoikeus 5 814 k-m².

Pinta-alojen mitoitus tiedot ilmenevät tilastolomakkeesta selostuksen lopusta.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

T-2	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue Kerrosluke II Tehokkuus e=0,45
LR	Rautatiealue

5.2.2 Kadut ja liikennealueet

Alueelle ei muodostu uusia katuja tai liikennealueita. Ajoyhteysmerkintä pelastustoimintaa varten poistuu kaavamuutoksella.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinympäristöön

Kaavamuutoksella itsellään ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinympäristöön. Alueella ei oleksella muussa tarkoituksessa kuin kaavan mukaisena työpaikka-alueena. Väyläviraston hankkeen yhteydessä syntyvä uusi tieyhteys, jolla korvataan nykyinen pelastustie ja poistetaan 7 muuta tasoristeystä, mahdollistaa ihmisten helpomman liikkumisen radan ja Kokemäenjoen välisellä alueella ja yhdistää Ulvilan keskustan ja Haistilan aseman seudun. Uudella yhteydellä on edullisia vaikutuksia kevyen liikenteen ja koulumatkaliikenteen sujuvuuteen ja liikenneturvallisuuteen. Uusi tieyhteys kulkee kaavamuutosalueen ulkopuolella, välittömästi sen koillisreunan vieressä.

5.3.2 Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavamuutoksella on vaikutuksia yritystoimintaan. Kaavamuutoksen myötä T-2 korttelialueen rakennusoikeus kasvaa 614 kerrosalaneliömetrillä korttelin laajentuessa aiemmin lähivirkistysalueena olleelle pinta-alaltaan 1 364 m² suuruiselle alueelle. T-2 korttelialueen rakennusoikeus oli aiemmin noin 5 200 k-m² ja uusi rakennusoikeus on 5 814 k-m², joten kaavamuutoksella tuleva lisäys on noin 10,6% uudesta T-2 korttelialueen rakennusoikeudesta. Tasoris-

teysten poistamisen yhteydessä toteutettava uusi ajoyhteys monipuolistaa alueen reitistöä. Uusi sujuvampi pelastustieyhteys parantaa hälytysajon toimintatodellisuutta ja alueen yritysten turvallisuustilannetta.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja yhdyskuntatekniikkaan

Nykyinen pelastustie poistuu ja se korvataan Tampere-Pori radan tasoristeysten poistoon tähtäävän hankkeen yhteydessä syntyvällä uudella ajoyhteydellä. Hälytysajon ja myös muun ajoneuvo- ja kevyen liikenteen yhteydet, liikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus paranevat. Tasoristeysten poistuessa myös kemikaalikuljetusten onnettomuusriskit vähenevät. Alueella voimassa oleva ja tällä kaavamuutoksella muutettava asemakaava on varsin tuore ja siinä on huomioitu asianmukaisesti hulevesien käsittely ja johtaminen. JV-betonin tontin ja kaavamuutoksella syntyvän T-2 korttelialueen rajalla sijaitsee avo-oja. T-2 korttelialueen puolelle rajaa on kaavamuutoksella osoitettu 6 metriä leveä vyöhyke putkea tai avo-ojaa varten. Tällä on tarkoitus turvata hulevesien johtamisen järjestäminen jatkossakin kun se ei enää ole mahdollista kaavamuutoksen myötä poistuvan VL-alueen puolelta. Kaava-alue rakentuu kiinteäksi osaksi Rantavainion teollisuusalueen yhdyskuntarakennetta.

5.3.4 Vaikutukset luonnonympäristöön

Vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset. Kaava-alue on nykyisellään täysin ihmisen muokkaamaa ympäristöä eli peltoa ja rautatiealuetta penkereineen ja ratarakenteineen. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen rakentuessa peltoalue muuttuu teollisuustontiksi, jolloin peltokasvillisuuden määrä vähenee ja pintavesien valunta muuttuu. Tonteille todennäköisesti jää jonkin verran kasvillisuutta ja istutusten kautta esimerkiksi puustoa tulee uutena kasvillisuutena alueelle. Lähivirkistysalue muuttuu myös tonttimaaksi, mutta tämän vaikutus luonnonympäristöön on myös vähäinen, koska kyseinen VL-alue ei tosiasiallisesti ole toiminut lähivirkistysalueena eikä sen sijainti ole millään lailla tarkoituksenmukainen viherrakenteen tai virkistysaluekäytön kannalta. Kapea ja pinta-alaltaan vain 1 364 m² suuruinen VL-alue on käytännössä toiminut yksinomaan pelastustien sijoituspaikkana ja pelastustien poistuessa kaavan mukaista käyttötarkoitustaan huonosti palveleva VL-alue muuttuu tarpeettomaksi.

5.3.5 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

Kaavamuutoksella ei nykyiseen kaavaan verrattuna ole vaikutusta maisemaan tai kulttuuriperintöön. T-2 korttelialueen rakentuessa tämänhetkinen peltoalue luonnollisesti muuttuu rakennetuksi alueeksi, joka muuttaa maisemaa viereisten Rantavainion asemakaava-alueen teollisuustonttien tapaiseksi. Kaava-alue on Rantavainion teollisuusalueen luonteva jatke. Tasoristeysten poistoon tähtäävän hankkeen tuloksena syntyvä uusi n. 3 kilometriä pitkä rinnakkaistie kulkee suuren osan matkasta radan vieressä pellolla, jossa ei aiemmin ole ollut tämän suuntaista tietä. Uusi tie tarjoaa aiemmin kokonaan puuttuneen suoran yhteyden ja maisemareitin Ulvilan keskusta-alueelta Haistilan asemalle.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Väyläviraston Tampere-Pori radan tasoristeysten poistoon tähtäävän hankkeen suunnitteluosuuden on tarkoitus valmistua ratasuunnitelman osalta vuoden 2021 loppuun mennessä ja rakennussuunnittelun osalta kesään 2022 mennessä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Satamaidon nykyinen pelastustie on tarkoitus poistaa käytöstä kun korvaava yhteys on otettu käyttöön. Uuden yhteyden rakentamisen on tarkoitus valmistua vuosien 2022-2023 aikana. Kunnallistekniikan rakentaminen toteutuu teknisen toimialan määrärahojen ja toteuttamisaikataulujen mukaisesti.

Ulvilassa 21.6.2021



Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola



Suunnitteluavustaja Johanna Hirvelä

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 886 Ulvila Täyttämispvm 18.06.2021
Kaavan nimi Rantavainion asemakaavan muutos
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 221/10.02.03/2021
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,6573 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,6573

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	1,6573	100,0	5814	0,35	0,0000	614
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,2920	78,0	5814	0,45	0,1364	614
V yhteensä	0,0000		0		-0,1364	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3653	22,0			0,0000	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	1,6573	100,0	5814	0,35	0,0000	614
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,2920	78,0	5814	0,45	0,1364	614
T-2	1,2920	100,0	5814	0,45	0,1364	614
V yhteensä	0,0000		0		-0,1364	0
VL	0,0000		0		-0,1364	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3653	22,0			0,0000	0
LR	0,3653	100,0			0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						