

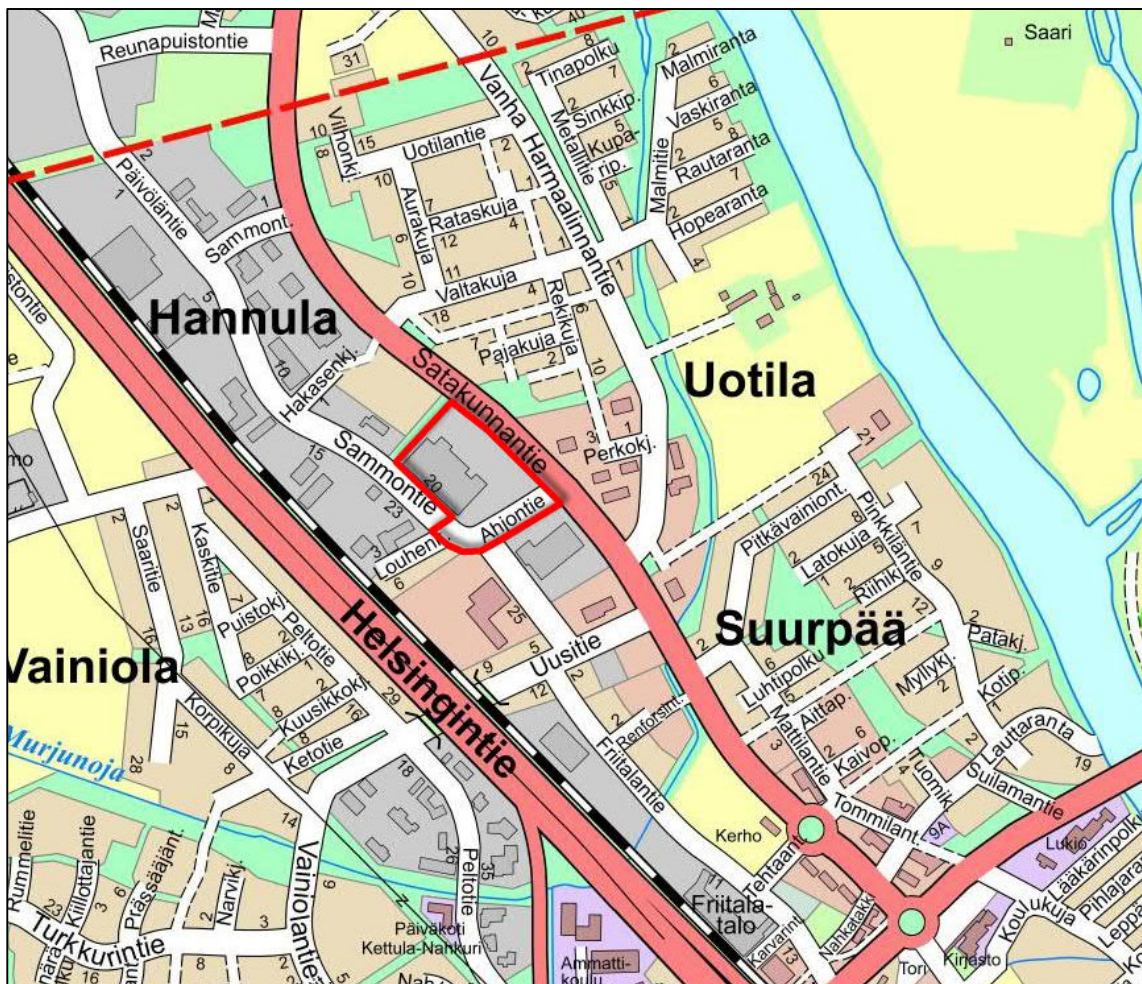


ULVILAN KAUPUNKI

Hannulan asemakaava ja asemakaavan muutos

Kortteli 185 sekä siihen liittyvää yleisen tien aluetta ja katu- aluetta

DNo: 145/10.02.03/2022



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

ULVILAN KAUPUNGIN
HANNULAN (4.) KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee:

Hannulan kaupunginosan kiinteistöjä:

- Utula RN:o 3-429 (osa)
- Heinilä RN:o 5-17
- Malminpää RN:o 3-261 (osa)
- Renfors RN:o 1-468 (osa)
- Pori-Friitala maantie RN:o 0-2551 (osa)

Asemakaavan muutos koskee:

Katualueen osaa Sammontien ja Louhenkujan liittymäalueella.

Asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 185, yleisen tien aluetta ja katualuetta.

Laatijat:

Sweco Infra & Rail Oy
Kaavoitusarkkitehti Pasi Vierimaa
Arkkitehti SAFA, YKS-492
p. 0400 689 918
etunimi.sukunimi@sweco.fi

Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola
Ulvilan kaupunki / kaupunkikehitys
Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Ulvila
p. 0400 134 718
etunimi.sukunimi@ulvila.fi

Paikkatietovalmistelija
Riikka Julkunen
Ulvilan kaupunki / kaupunkikehitys
Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Ulvila
p. 0400 134 894
etunimi.sukunimi@ulvila.fi

Vireilletulo:

xx.xx.2022

Hyväksymispäivämäärät:

Kaupunginhallitus _____.202_ § _

Kaupunginvaltuusto _____.202_ § _

Voimaantulopäivä:

_____.202_

1.2. Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Sisällysluettelo	3
1.3. Suunnittelualan sijainti	4
1.4. Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista	4
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2. Asemakaava	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2. Luonnonympäristö	6
3.1.3. Rakennettu ympäristö	7
3.1.4. Maanomistus	8
3.2. Suunnittelutilanne	8
3.2.1. Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	8
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1. Asemakaavan tarve	11
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1. Osalliset	11
4.3.2. Vireilletulo	11
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	12
4.4. Asemakaavan tavoitteet	12
4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	12
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1. Kaavan rakenne	12
5.1.1. Mitoitus	12
5.2. Aluevaraukset	13
5.2.1. Korttelialueet	13
5.2.2. Muut alueet	13
5.2.3. Yleiset määräykset	14
5.3. Kaavan vaikutukset	14
5.3.1. Vaikutukset ihmisten elinympäristöön	14
5.3.2. Vaikutukset yritystoimintaan	14
5.3.3. Vaikutukset liikenteeseen ja yhdyskuntatekniikkaan	14
5.3.4. Vaikutukset luonnonympäristöön	15
5.3.5. Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön	15
5.4. Kaavamerkinnot ja -määräykset	15
5.5. Nimistö	15
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus	16

1.3. Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ulvilan kaupungissa Hannulan kaupunginosassa vajaan 1 km:n päässä keskustasta luoteeseen Satakunnantien, Ahjontien ja Sammontien rajaamalla alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,62 ha.

Alueen rajausta on esitetty selostuksen kannessa.

1.4. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Hannulan asemakaava ja asemakaavan muutos.

Suunnittelualueella sijaitsee Hannulan teollisuusalueelle tyypillisiä toimintoja, UTU Oy:n ja Kuljetus Mika Merisalo Oy:n toimitilat, sekä jälkimmäisellä kiinteistöllä lisäksi asuinrakennus. Asemakaavan tavoitteena on osoittaa nämä toiminnot mahdollistava, Hannulan teollisuusalueelle sopiva pääkäyttötarkoitus. UTU Oy:n tontilla tavoitteena on huomioida yrityksen laajentumistavoitteet sekä uusi liittymä Sammontielle.

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- | | |
|--|----------------|
| 1. Seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa) | |
| 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 28.10.2022 |
| 3. Ote Satakunnan maakuntakaavojen yhdistelmästä | MV 2009 – 2019 |
| 4. Ote Keskustaajaman yleiskaavasta | KV 10.10.2005 |
| 5. Ote ajantasa-asemakaavasta | 3.11.2022 |
| 6. Maanomistuskartta | 3.11.2022 |
| 7. Pienennös asemakaavakartasta ja –määräyksistä | |
| 8. Maaperän pilaantuneisuuden selvitysraportin tiivistelmä | |

1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista

- Maaperän pilaantuneisuuden selvitysraportti, Sweco Infra & Rail Oy, 30.6.2022
- kaupungin johtokartta
- sähkö- ja verkkoyhtiöiden kaapelikartat: Caruna Oyj, DNA, Elisa, Telia

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan laatimiselle on tullut alueella toimivalta UTU Oy:ltä. Asemakaava on Ulvilan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2022 kohde numero 1.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 28.10.2022.

Kaavaluonnos on laadittu 7.11.2022.

Asemakaavan vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnoksen nähtäville asettaminen ilmoitetaan samalla kertaa yhdellä kuulutuksella.

Kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään lausunnot. Osallisilla on mahdollisuus jättää luonnoksesta mielipiteensä.

2.2. Asemakaava

Asemakaavassa suunnittelualueen kaksi tonttia, joilla sijaitsevat UTU Oy:n ja Kuljetus Mika Merisalo Oy:n toimitilat, on osoitettu samaksi KTT-korttelialueeksi (liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue). Kaavamääräyksillä on sallittu myös tonttikohtaisesti yhden asunnon rakentaminen, ja määräyksissä on otettu kantaa myös myymälätilojen ja autopaikkojen toteuttamiseen, sekä säädetty toimintaa ympäristöhaittojen osalta.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamista valvoo Ulvilan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ulvilan kaupungin Hannulan kaupunginosassa noin 1 km keskustasta luoteeseen. Suunnittelualue rajautuu koillisessa Satakunnantiehen, kaakossa Ahjontiehen ja lounaassa Sammontiehen. Noin 150 – 200 metrin päässä lounaassa kulkevat Tampere-Pori-rautatie sekä valtatie 2 (Helsingintie).

Suunnittelualue on osa Hannulan rakentunutta teollisuusaluetta. Alueella ja lähiympäristössä sijaitsee eri kokoista pienteollisuushallia, ja ne muodostavatkin alueen yleisilmeen. Alueella on myös jonkin verran asutusta, lähinnä jälleenrakennuskauden rakennuksissa.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualueen ja lähiympäristön maisemakuva muodostuu pienteollisuusalueen rakennuksista ja melko vehreistä katunäkymistä. Alue on hyvin tasaista. Pitkiä näkymiä ei juuri muodostu. Suunnittelualueella koillisessa rajaavan Satakunnantien varren puusto on melko kookasta ja myös peittävää.

Laajemmalla alueella maisemarakenne koostuu Kokemäenjoen ja Helsingintien varteen rakentuneesta, Ulvilan ja Porin yhdistävästä nauhataajamasta, sekä sen ulkopuolelle itään ja länteen jatkuvista viljelysmaista. Etenkin lännessä Lattomerén viljelysmaat jatkuvat tasaisena ja laajalle.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

Suunnittelualue on hyvin tasaista maanpinnan korkeuden vaihdellessa noin välillä 7,5 – 8 m mpy.

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä luonnonsuojelualueita. Satakunnantien varsi on puistomaista aluetta, jolla kasvaa kookasta puustoa (mäntyä, kuusta ja koivua).

UTU Oy:n kiinteistön pohjoispuolella virtaa laskuoja koilliseen ja edelleen Kokemäenjokeen.

Maaperä

Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan 1:20000 / 1:50000 mukaan suunnittelualueen maaperä on pääasiassa karkeaa hietaa (KHT). UTU Oy:n kiinteistön itäkulmassa sekä siitä länteen ja luoteeseen maaperä on hienoa hietaa (HHT). Suunnittelualueen pohjoispuolella on hiekkamoreenia (Mr), joka laajemmassa tarkastelussa on kuitenkin melko pienialainen.

Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualueella ei ole vesistöjä eikä pohjavesialuetta. UTU Oy:n pohjoispuolella virtaa laskuoja koilliseen ja edelleen itään Kokemäenjokeen.

Idässä noin 500 metrin päässä virtaa Kokemäenjoki luoteeseen kohti Poria.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Väestö, asuminen

Suunnittelualueella on yksi omakotitalo, jonka yhteydessä on yritystoimintaa. Myös Louhenkujan varressa on kolme pientalotonttia.

Lähimmät varsinaiset asuinalueet ovat Satakunnantien itäpuolella pohjoisessa / koillisessa (Uotila) ja kaakossa (Suurpää) sekä Helsingintien länsipuolella (Vainiola). Alueet koostuvat omakotitalo- ja rivitalotonteista.

Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva

Suunnittelualue lähiympäristöineen on melko tyypillistä pienteollisuusaluetta. Alue ryhmittyy nauhamaisena Satakunnantien ja Tampere-Pori-rautatien (sekä Helsingintien) väliin. Korttelirakenne on yhtenäistä, eikä pienteollisuustonttien välissä ole juuri virkistysalueita. Tonttitehokkuus on yleisesti ottaen melko korkea, $e=0.60$, mutta kaupunki-/katukuvaa leimaa kuitenkin väljyys, joka aiheutuu laajoista asfalttipihoista (pysäköintialueet ja oletettavasti monilla tonteilla raskaan liikenteen vaatima piha-alue).

Nykyinen rakennuskanta

UTU Oy:n rakennus on todennäköisesti 1980- tai 1990-luvulta.

Kuljetus Mika Merisalo Oy:n kiinteistöllä sijaitsee asuinrakennus, joka näyttää ulkoisesti jälleenrakennuskauden rakennukselta. Osa rakennuksesta on ilmeisesti jo 1800-luvulta, mutta siitä ei näy merkkejä ulospäin. Tontilla sijaitsee lisäksi saunarakennus tietyvästi 1940-luvulta ja yritystoimintaan liittyvä autotalli vuodelta 2012.

Palvelut ja työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella toimii kaksi yritystä, sähkökomponenttivalmistaja UTU Oy sekä Kuljetus Mika Merisalo Oy, jotka työllistävät yhteensä noin 110-120 henkeä.

Hannulan teollisuusalueella on monipuolisesti eri alan yrityksiä, kuten esim. auto-maatioalan, rakennusalan, leipomoalan, paino-/mainosalan ja maanrakennusalan yrityksiä. Raskasta teollisuutta ei ole.

Uvilan kaupungin ydinkeskusta kattavine palveluineen sijaitsee noin 1 km:n päässä kaakossa.

Virkistys

Suunnittelualueella ei ole virkistysalueita tai -palveluita.

Virkistysalueita on osoitettu lähiympäristön asemakaavoissa idässä Satakunnantien toisella puolella sekä lännessä Helsingintien toisella puolella.

Liikenne sekä tie-, katu- ja yhdyskuntatekniset rakenteet

Alueen koillisosassa kulkeva Satakunnantie on melko vilkas alueellinen kokoojäväylä, mutta ajonopeudet ovat alhaiset (40 / 50 km/h). Kääntyminen Satakunnantieltä suunnittelualueelle Ahjontielle on liikenteenjakajan vuoksi mahdollista vain luoteesta Porin suunnasta saavuttaessa. Muuten UTU Oy:n ja Kuljetus Mika Merisalo Oy:n kiinteistöille saavutaan Sammontien ja Ahjontien kautta.

Noin 150 – 200 metrin päässä kaakossa kulkee Tampere-Pori-rautatie ja valtatie 2 (Helsingintie).

Satakunnantien varressa on erillinen jalankulku- ja pyöräilyväylä, samoin Sammon-
tiellä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella tai lähiympäristössä ei ole rakennetun kulttuuriympäristön koh-
teita eikä tiettävästi kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Kokemäenjoki ja sen itäpuoliset viljelysmaat kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaa-
seen maisema-alueeseen, "Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat".

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole erityisiä ympäristöhäiriöitä, kuten melua, tärinää tai huo-
noa ilmanlaatua. Kesällä 2022 tehdyn pilaantuneiden maiden selvityksen perusteella
suunnittelualueella todettiin kahdessa tutkimuspisteessä VNA 214/207 mukainen
kynnysarvon ylitys PCB-yhdisteiden ja arseenin osalta. Ohjearvot eivät ylittyneet.
Selvityksen mukaan maaperän puhdistustarvetta ei kuitenkaan ole.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on pääasiassa yksityisomistuksessa. Ulvilan kaupunki omistaa mm.
Ahjontien maapohjan. Satakunnantie on valtion omistama yleinen tie.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Suunnittelualueetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT)

Maankäyttö- ja rakennuslain § 24.2 mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huo-
lehdittava 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 seuraavat maakuntakaavat:

- Satakunnan maakuntakaava (MV 17.12.2009, YM 30.11.2011, KHO 13.3.2013)
- Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 (MV 13.12.2013, YM 3.12.2014, KHO 6.5.2016)
- Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 (MV 17.5.2019, lainvoima 1.7.2019)

Maakuntakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia ja
määräyksiä:

- **TP työpaikka-alue**
*"Merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi
sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttama-*

tonta teollisuus- ja varastotoimintaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa".

Suunnittelumääräyksen mukaan:

"Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asuamista. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat olla merkittäviä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella työpaikka-alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Kaupan mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen".

– **kk1 kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke**

"Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkon pitkän aikavälin alueidenkäytöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita."

Suunnittelumääräysten mukaan:

"Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä. Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina", ja:

"Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena".

Yleisen kehittämissuosituksen mukaan:

"Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla".

– **mv2 matkailun kehittämisvyöhyke**

"Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet."

Suunnittelumääräyksen mukaan:

"Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa 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".

Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä on liitteenä 3.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskustaajaman yleiskaava (KV 10.10.2005), jossa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia ja merkintöjä:

- **Työpaikka-alue** (TP).
- Suunnittelualueen koillisosassa kulkeva Satakunnantie on osoitettu **seututieksi / pääkaduksi** (st/pk).
- Lounaispuolella kulkeva Sammontie on osoitettu **yhdystieksi / kokoojakaaduksi** (yt/kk). Merkinnällä on osoitettu suunnittelualueen keskeiset maantiet ja kokoojakaadut, jotka välittävät taajamien ja kaupunginosien sisäistä liikennettä ja johtavat yleiseen tieverkkoon.
- Sekä Satakunnantien että Sammontien varteen on osoitettu **kevyen liikenteen reitti** (musta palloviiva). Merkinnällä on osoitettu kevyen liikenteen reitistön pääyhteydet pääpiirteissään.
- Alueen kaakkoisosassa kulkeva Ahjontie on osoitettu pienemmäksi väyläksi.
- UTU Oy:n tontille on merkitty **pilaantunut maa-alue** (musta kolmio ja '56'). Kaavamerkintä: *"Mahdollisesti pilaantunut kohde ja kohdealueen numero kaavaselostuksen liitteessä 18. Kohdealueen pilaantuneisuusselvitys ja sen perusteella vastaava selvitys lähiympäristöstä on tehtävä ennen alueen asemakaavoitusta tai rakentamista."* Numero 56 tarkoittaa Urho Tuomisen sähkökojetehdasta osoitteessa Ahjontie 1.

Lähiympäristö Satakunnantien ja Sammontien välissä on osoitettu työpaikka-alueeksi. Suunnittelualueen luoteispuolella on pienialainen, suunnilleen yhden kiinteistön kokoinen työpaikka-alue, jolla ympäristö säilytetään (TP/s). Satakunnantien toisella puolella sijaitsee lähipalvelujen aluetta (PL), pientalovaltaista asuinalueita (AP), ja virkistysaluetta (V).

Ote yleiskaavasta on liitteenä 4.

Asemakaava

Alue on pääasiassa asemakaavoittamatonta, mutta rajautuu asemakaavoihin koillisessa, lounaassa ja luoteessa. Suunnittelualueen eteläkulmassa, pienellä alueella Sammontien ja Louhenkujan liittymässä, on voimassa Hannulan rakennuskaava (laajennus) vuodelta 1987. Siinä liittymäalue on osoitettu rakennuskaavatieteksi (ts. katualue). Rakennuskaavatielle on osoitettu "ohjeellinen puurivillä istutettava rakennuskaavatien osa" sekä "ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie rakennuskaavatiealueelle".

Ote ajantasa-asemakaavasta on liitteenä 5.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on tarkistettu 1.6.2022 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

Suunnittelualueelle ei ole ennestään asemakaavaa lukuun ottamatta osaa katualueesta. Asemakaavan laatiminen on tarpeen, jotta alueella toimivan UTU Oy:n laajentumistavoitteet voidaan huomioida. Samalla on tarpeen mm. ajanmukaistaa vie-
reisellä kiinteistöllä toimivan Kuljetus Mika Merisalo Oy:n tonttijako suhteessa Ahjon-
tiehen, sekä molempien kiinteistöjen suhde Sammontiehen.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite asemakaavan laatimiselle on tullut UTU Oy:ltä. Asemakaava on Ulvilan kau-
pungin kaavoituskatsauksessa 2022 kohde numero 1.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai mui-
hin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joi-
den toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaa-
van valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipi-
teensä (MRL 62 §). Osallisten luetteloa voidaan täydentää työn kuluessa.

Tässä asemakaavassa osallisia ovat ainakin:

- Suunnittelualueen ja lähialueiden maanomistajat ja asukkaat
- kaupungin hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakunnan Museo
- Satakuntaliitto
- Väylävirasto
- Caruna Oy
- DNA Oyj
- Voimatel Oy (Elisa)
- Satakunnan Pelastuslaitos
- Ulvilan Lämpö Oy (Leppäkosken Lämpö Oy)
- Ulvilan Omakotiyhdistys ry
- Ulvilan ympäristöseura ry

4.3.2. Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitetaan Ulvilan Seutu-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä
kaupungin internet-sivuilla (www.ulvila.fi). Vireilletulon yhteydessä asetetaan nähtä-
väksi myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

ALOITUSVAIHE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 28.10.2022.

LUONNOSVAIHE

Valmisteluvaiheessa on laadittu yksi asemakaavaluonnos. Luonnosaineisto asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, verkko- ja energiayhtiöiltä sekä kaupungin hallintokunnilta. Osallisilla on mahdollisuus antaa luonnoksesta mielipiteensä.

EHDOTUSVAIHE

(Täydentyä myöhemmin.)

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on laatia ympäristön maankäyttöön sopeutuva ja yleiskaavan mukainen asemakaava, joka huomioi alueella toimivien yritysten toimintaedellytykset ja mahdollistaa niiden laajentumisen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan tavoite on maakuntakaavojen mukainen, eikä maakuntakaavoista ole johdettavissa erityisiä tavoitteita.

Asemakaavan tavoite on yleiskaavan mukainen, eikä yleiskaavasta ole johdettavissa erityisiä tavoitteita.

Suunnittelualue on lähes kokonaan asemakaavoittamatonta. Asemakaavan tavoite toteuttaa pääasiassa nykytilannetta, eikä toimintaan tule merkittäviä muutoksia. Nykytilanne ja asemakaavan tavoite sopeutuu hyvin lähiympäristön voimassa olevaan asemakaavaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Yleiskaavassa osoitettu kohdemerkintä "pilaantunut maa-alue" tulee huomioida asemakaavassa. Maaperän pilaantuneisuuden selvitys on tehty kesällä 2022, eikä alueella havaittu puhdistustarvetta. Kahdessa tutkimuspisteessä havaittiin kynnysarvojen ylitys PCB-yhdisteiden ja arseenin osalta. Ohjearvot eivät ylittyneet, eikä maaperän puhdistustarvetta ole. Tulos on kuitenkin hyvä tuoda esille asemakaavassa esim. yleismääräyksenä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,62 ha, josta asemakaavan muutosaluetta on noin 0,05 ha. Rakennusoikeutta muodostuu 15050 k-m². Aluetehokkuus, eli rakennusoikeuden suhde alueen pinta-alaan on noin 0,42.

Aluevaraus		pinta-ala, ha	rak.oik, k-m ²
KTT	liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue	2,5083	15050
LT	yleisen tien alue	0,7141	-
-	katualue	0,4004	-

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Sekä UTU Oy:n että Kuljetus Mika Merisalo Oy:n tontit on osoitettu samalla KTT-aluevarausmerkinnällä (liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue; ks. tarkemmat määräykset alla). Enimmäiskerroslukumäärä on II ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.60$. Lisäksi on määrätty, että enintään 50 % rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen (50%). Tontit muodostavat yhdessä korttelin 185. Rakennusalat on osoitettu tontikohtaisesti 4 m tontinrajoista kuitenkin olemassa olevat rakennukset ja olemassa olevat maanalaiset kaapelit yms. huomioiden.

UTU Oy:n tonttia on levennetty Satakunnantien puolelta 5 m tielle päin. Tontin länsikulmassa oleva puistomuuntamo on osoitettu et-osa-aluevarauksella. Tontille on osoitettu ajoneuvoliittymät Ahjontielle, nykyisen liittymän kohdalle, sekä uutena liittymänä tontin länsikulmaan Sammontielle.

Kuljetus Mika Merisalo Oy:n tontille on osoitettu yksi ajoneuvoliittymä Ahjontielle, nykyisen liittymän kohdalle.

KTT: Liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue.

Asunnot: Tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon.

Myymälätilat: Tontille saa rakentaa ainoastaan sillä valmistettavien tuotteiden myymälätiloja.

Ympäristöhaitat: Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyryjen, käryjen, tärinän tai melun vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa terveydellistä tai muuta haittaa ympäristössä asuville tai oleskeleville.

Mikäli tontille varastoidaan ympäristöä rumentavaa kalustoa tai raaka-ainetta, eivätkä rakennukset, istutukset tai puusto suo näköeristettä, on tontille rakennettava näkösuojan antava ja ympäristöön soveltuva aita.

Autopaikat: Tontille on varattava autopaikkoja seuraavasti:

- teollisuustiloja varten vähintään 1 autopaikka kutakin 1,5 työssäkäyvää henkilöä kohti
- liike- ja toimistotiloja varten vähintään 1 autopaikka kutakin kerrosalan 35 m²:ä kohti
- asuntoa kohti vähintään 3 autopaikkaa

5.2.2. Muut alueet

Satakunnantie on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Tiealuetta on kavennettu lounaasta UTU Oy:n pihan suunnasta 5 m, UTU Oy:n pihaa laajentamalla. LT-alue ulottuu suunnilleen Satakunnantien keskilinjalle, joka on samalla kaupunginosan raja. Tieltä on osoitettu yksi ajoneuvoliittymä, Ahjontie. Ajoin ja kevyen liikenteen väylän välissä lähellä Ahjontien liittymää oleva puistomuuntamo on merkitty et-osa-alueeksi (säteeltään 2-metrinen ympyrä).

Ahjontie sekä Sammontien lyhyt osuus on osoitettu katualueeksi. Katualueen reunaan, kaakkois- ja eteläpuolelle, on osoitettu ohjeelliset kevyen liikenteen väylät. Ne jatkavat luoteista Sammontien periaatetta, jossa kevyen liikenteen väylä on erillinen, ajoradasta viherkaistaleella erotettu. Sammontien reunassa sijaitseva sähkökaappi on merkitty et-osa-alueeksi (säteeltään 2-metrinen ympyrä). Osa-aluevaraus ulottuu hieman Merisalon tontille.

5.2.3. Yleiset määräykset

1. Kaavakartalla esitettyjen maanalaisten johtojen ja putkien sijainnit ovat likimääräisiä. Niiden tarkempi sijainti ja mahdollinen siirto tulee selvittää rakennuslupavaiheessa tai muuhun rakentamiseen ryhtyessä.
2. Korttelin 185 tontilla 2 kesällä 2022 tehdyissä pilaantuneen maaperän tutkimuksissa löytyi kahdessa tutkimuspisteessä VNA 214/207 mukainen kynnysarvon ylitys PCB-yhdisteiden (tutkimuspiste P01) ja arseenin (tutkimuspiste P08) osalta. Ohjearvot eivät ylittyneet. Maaperä tutkimusalueella ei ole pilaantunut eikä siellä ole puhdistustarvetta. Yhteenveto pilaantuneen maaperän tutkimuksesta on asemakaavan selostuksen liitteenä. Tarvittaessa lisätutkimuksia voidaan tehdä alueilla, joissa kynnysarvoylityksiä todettiin. Rakennustöiden yhteydessä on tarkkailtava maaperän kuntoa ja mahdollisen pilaantuneen maaperän esiintymistä. Mikäli kaivutöiden yhteydessä havaitaan maaperässä poikkeavaa hajua tai väriä, tulee kyseiseltä alueelta kaivetut massat läjittää erilleen muista massoista ja tutkia mahdollisen pilaantuneisuuden varalta.
3. 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.
4. Tonteille on rakennettava 1 polkupyöräpaikka kutakin liike- ja toimistotilan 60 k-m² kohti. Lisäksi tulee rakentaa 1 polkupyöräpaikka 3 työntekijää kohti.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset ihmisten elinympäristöön

Asemakaava toteuttaa pääpiirteissään nykyistä tilannetta, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinympäristöön. Katualueille on osoitettu ohjeelliset erilliset kevyen liikenteen reitit, joka Ahjontien osuudella on muutos nykytilanteeseen. Toteutuessaan reitti parantaa liikenneturvallisuutta erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden osalta. Asemakaava parantaa yritysten toimintaedellytyksiä ja siten nostaa Hannulan alueen arvoa työpaikka-alueena.

5.3.2. Vaikutukset yritystoimintaan

Asemakaava selkeyttää mm. tonttien rakennusoikeutta ja rakentamisen reunaeh-toja. Toiminnan laajentaminen on mahdollista kummallakin yritystontilla, joten asemakaavalla on myönteisiä vaikutuksia yritystoimintaan.

5.3.3. Vaikutukset liikenteeseen ja yhdyskuntatekniikkaan

Asemakaavassa on todettu nykyiset kadut. Uusia katuja tai muita väyliä ei synny lukuun ottamatta ohjeellista erillistä kevyen liikenteen väylää Ahjontien kaakkoisreunassa. Tontit tukeutuvat olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin, mikä on

yhdyskuntataloudellisesti myönteistä. Yritystoiminnan laajentuessa sekä kuljetus- että työmatkaliikenne lisääntyy, mutta muutos on todennäköisesti melko vähäinen.

Asemakaavalla on myönteisiä, joskin melko vähäisiä vaikutuksia liikenteeseen tai yhdyskuntatekniikkaan. Ahjontien ja Satakunnantien liittymä säilyy, jolloin raskas liikenne pääsee kääntymään Satakunnantielle etelään, eikä Hannulan pohjoisosan Sammontietä käyttävä, etelään suuntautuva raskas liikenne täten ohjautu yksinomaan Uusitielle. Tällä on myönteisiä vaikutuksia Uusitien liikenteen sujuvuudelle.

5.3.4. Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualueella ei sijaitse erityisiä luonnonarvoja. Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. UTU Oy:n tontin laajentaminen koilliseen saat-
taa johtaa puuston kaatamiseen muutaman metrin kaistaleella. Vaikutus Satakun-
nantien taajamakuvaan on vähäinen.

5.3.5. Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

Ei merkittäviä vaikutuksia.

5.4. Kaavamerkinnät ja –määräykset

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

5.5. Nimistö

Kaavan nimistö, eli katujen ja tien nimet, ovat olemassa olevaa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteuttamista valvoo Ulvilan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

Tampereella 7.11.2022

Kaavoitusarkkitehti Pasi Vierimaa
Sweco Infra & Rail Oy

Ulvilassa 7.11.2022

Kaupunkisuunnittelun johtaja
Juha Virola
Ulvilan kaupunki

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	886 Ulvila	Täyttämispvm	07.12.2022
Kaavan nimi	Hannulan asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	145/10.02.03/2022
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,6228	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,5702
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0526

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	3,6228	100,0	15050	0,42	3,5702	15050
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,5083	69,2	15050	0,60	2,5083	15050
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,1145	30,8	0		1,0619	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,6228	100,0	15050	0,42	3,5702	15050
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,5083	69,2	15050	0,60	2,5083	15050
KTT	2,5083	100,0	15050	0,60	2,5083	15050
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,1145	30,8	0		1,0619	0
Kadut	0,4004	35,9	0		0,3478	0
LT	0,7141	64,1	0		0,7141	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						