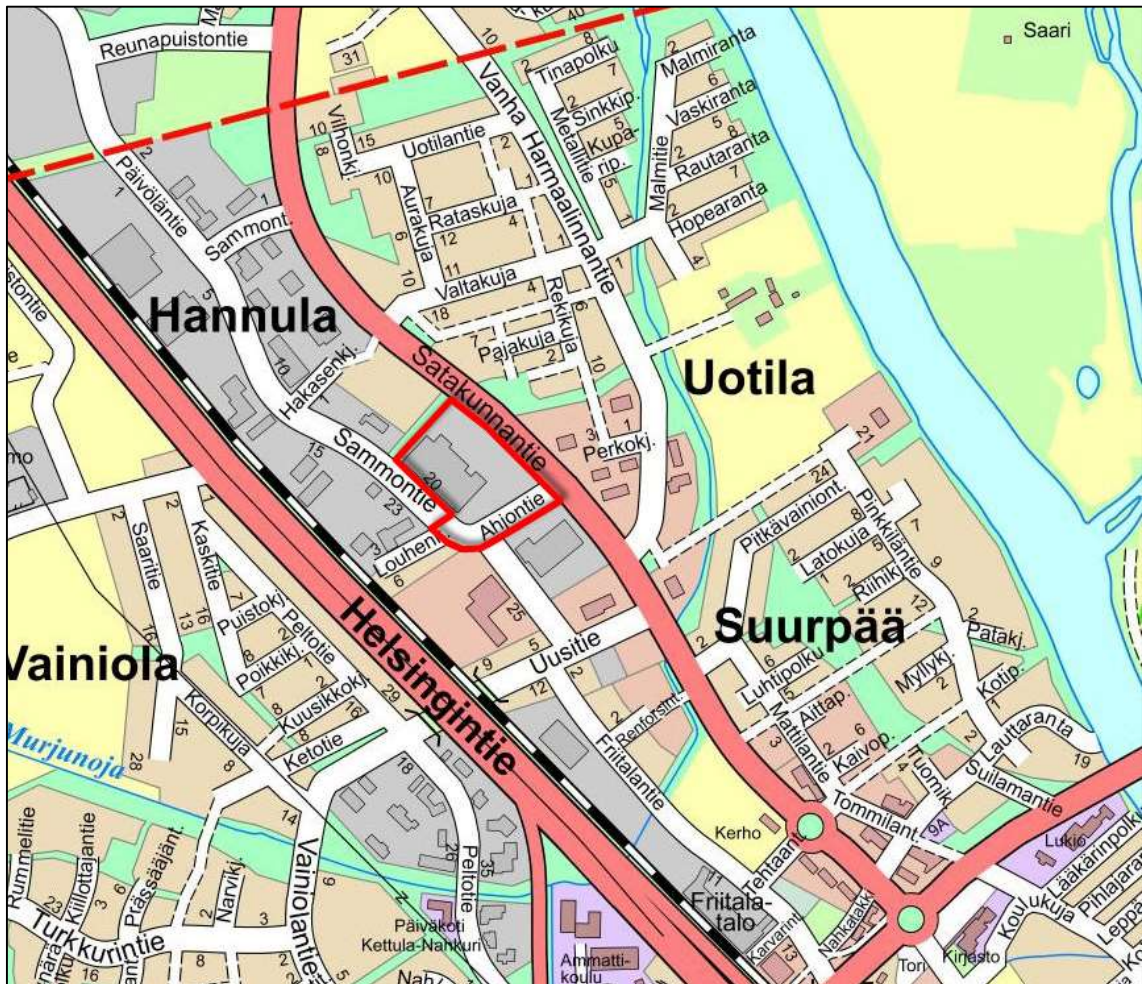


**ULVILAN KAUPUNKI****Hannulan asemakaava ja asemakaavan muutos****Kortteli 185 sekä siihen liittyvää yleisen tien aluetta ja katu-
aluetta**

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 Finland 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:	14.12.2022
Hyväksymispäivämäärät:	Kaupunginhallitus 16.10.2023 § 269 Kaupunginvaltuusto 30.10.2023 § 53
Voimaantulopäivä:	21.12.2023

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	12
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	17
4.4. Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	18
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
5.1. Kaavan rakenne	18
5.1.1. Mitoitus	18
5.2. Aluevaraukset	18
5.2.1. Korttelialueet	18
5.2.2. Muut alueet	19
5.2.3. Yleiset määräykset	20
5.3. Kaavan vaikutukset	20
5.3.1. Vaikutukset ihmisten elinympäristöön	20
5.3.2. Vaikutukset yritystoimintaan	20
5.3.3. Vaikutukset liikenteeseen ja yhdyskuntatekniikkaan	20
5.3.4. Vaikutukset luonnonympäristöön	21
5.3.5. Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön	21
5.3.6. Vaikutukset ilmastoon	22
5.4. Kaavamerkinnot ja -määräykset	22
5.5. Nimistö	22

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	23
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus	23

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 raja-
aus 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 toiminnat mahdollis-
tava, Hannulan teollisuusalueelle sopiva pääkäyttötarkoitus. UTU Oy:n tontilla tavoit-
teenä on huomioida yrityksen laajentumistavoitteet sekä uusi liittymä Sammontielle.

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- | | |
|--|----------------|
| 1. Seurantalomake | |
| 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 | |
| 9. Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot | |
| 10. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot | |

1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaa- lista

- Maaperän pilaantuneisuuden selvitysraportti, Sweco Infra & Rail Oy, 30.6.2022
- kaupungin johtokartta
- sähkö- ja verkkoyhtiöiden kaapelikartat: Caruna Oyj, DNA, Elisa, Telia
- Ulvilan Keskustaajaman yleiskaavan selvitys: Keskustaajaman alueen luonto-
selvitys, Turun yliopisto, Satakunnan ympäristötutkimuskeskus, 2001

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 vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavaluonnoksen nähtävälle asettamisesta kuulutettiin 14.12.2022.

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 16.12.2022 – 16.1.2023. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus jättää luonnoksesta mielipiteensä. Lausuntoja saatiin kuusi, mielipiteitä ei jätetty. Lausunnot / niiden lyhennelmät sekä vastineet niihin ovat kaavaselostuksen kohdassa 4.3.3. Lausunnot kokonaisuudessaan ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Luonnosvaiheen nähtävillä pidon jälkeen kaava-alue on laajennettu hieman eteläkärjessä, Sammontien ja Ahjontien liittymän lounaispuolella. Laajennuksella on huomioitu luonnosvaiheesta saatu palaute, jossa liittymää toivottiin selkeytettävän Sammontien linjausta suoristamalla ja Ahjontien liittymistä siihen suorakulmaisemmin. Laajennusosan pinta-ala on noin 40 m².

Kaavaehdotus on laadittu 7.8.2023.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 11.8. – 12.9.2023. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus jättää ehdotuksesta muistutuksia. Lausuntoja saatiin viisi, muistutuksia ei jätetty. Lausunnot / niiden lyhennelmät sekä vastineet niihin ovat kaavaselostuksen kohdassa 4.3.3., Ehdotusvaihe. Lausunnot kokonaisuudessaan ovat kaavaselostuksen liitteenä. Asemakaavaa ei ole muutettu ehdotusvaiheen nähtävillä pidon jälkeen.

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 Lattomerren 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.

Keskustaajaman yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu luontoselvitys. Myös sen perusteella voidaan todeta, että suunnittelualue ei ole luontoarvojen kannalta merkittävä. Raportin mukaan alueella ei todettu merkittävää linnustoa, suojelukohteita, luonnontilaisia pienvesiä, reheviä korpia, lettoja tai lehtolaikkuja, soita tai rantaluhtia eikä muita arvokkaita kohteita.

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. UTU Oy:n kiinteistöllä on rakennuskantaa yhteensä 8110 k-m².

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. Merisalon kiinteistöllä on rakennuskantaa yhteensä 302 k-m².

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. automaatioalan, rakennusalan, leipomoalan, paino-/mainosalan ja maanrakennusalan yrityksiä. Raskasta teollisuutta ei ole.

Ulvilan 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 liikenteenjakaan 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 Sammontiellä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella tai lähiympäristössä ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä tiettävästi kiinteitä muinaisjäänöksiä.

Kokemäenjoki ja sen itäpuoliset viljelysmaat kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaaseen 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 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 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 aiheuttamaton 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 virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäyttöllisiä 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 lähtökohdina”, 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 elinkeinoin 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).
- Suunnittelualan koillisosassa kulkeva Satakunnantie on osoitettu **seutu-tieksi / pääkaduksi** (st/pk).
- Lounaispuolella kulkeva Sammontie on osoitettu **yhdystieksi / kokoojaka-duksi** (yt/kk). Merkinnällä on osoitettu suunnittelualan keskeiset maantiet ja kokoojakadut, 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 reititön 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. Suunnittelualan 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.

Ulvilassa on käynnistetty yleiskaavan päivitystyö. Keskustaajaman yleiskaava 2045 on tullut vireille 17.3.2022. Tarve yleiskaavan kokonaispäivitykselle on tullut ilmeiseksi liikenteellisiin järjestelyihin kohdistuvan muutospaineen johdosta (vt2-liikennekäytävän kehittäminen). Yleiskaavan liikenteellisten perusselvitysten laatiminen käynnistyi 2020. Yleiskaavatoimikunta on asetettu kaupunginhallituksen 28.3.2022 tekemällä päätöksellä. Yleiskaavan suunnittelu on käynnistynyt keväällä 2023.

Asemakaava

Alue on pääasiassa asemakaavoittamatonta, mutta rajautuu asemakaavoihin koillisessa, lounaassa ja luoteessa. Suunnittelualan eteläkulmassa, pienellä alueella Sammontien ja Louhenkujan liittymässä, on voimassa Hannulan rakennuskaava (laajennus) vuodelta 1987. Siinä liittymäalue on osoitettu rakennuskaavatieleksi (ts. katualue). Rakennuskaavatielle on osoitettu ”ohjeellinen puurivillä istutettava rakennuskaavatieen 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 ilmoitettiin Ulvilan Seutu-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivuilla (www.ulvila.fi) 14.12.2022. Vireilletulon yhteydessä asetettiin nähtäväksi 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 ja OAS olivat julkisesti nähtävillä 16.12.2022 – 16.1.2023.

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

Asemakaavaluonnoksesta ei annettu yhtään mielipidettä. Lausunnon antoivat Caruna Oy, DNA Oyj (Voimatel Oy), Satakunnan Museo, Satakuntaliitto, tekninen lautakunta ja Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Caruna Oy:n lausunto kaavaluonnoksesta (tiivistelmä):

Kaava-alueella on Caruna Oy:n 20 kV:n ja 0,4 kV:n sähköjakeluverkkoa sekä puistomuuntamoita toimitetun liitteen mukaisesti. Osa johdoista on ilmajohtoja, osa maakaapeleita. Carunan mukaan kaavan ei pitäisi vaikuttaa suuremmin sähkönkulutukseen. Caruna ottaa tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja kustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Caruna toivoo mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavaehdotusvaiheessa.

Vastine:

*Johdot ja puistomuuntamo on huomioitu soveltuvin osin jo kaavaluonnoksessa. **Ei toimenpiteitä tämän osalta, mutta länsikulman puistomuuntamon (et) osa-aluevarausta on laajennettu kadun suuntaan. Kaavaehdotus toimitetaan lausuttavaksi.***

DNA Oyj:n (psta Voimatel Oy) lausunto kaavaluonnoksesta (tiivistelmä):

DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista kaavaluonnoksen sisältöön. Alueella DNA:n omistamia telekaapeleita toimitetun liitteen mukaisesti, ja niiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-alueella rakennettaessa. Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.

Vastine:

*Maanalaiset kaapelit on jo osittain huomioitu kaavaluonnoksessa. Niiden tarkempi esittäminen ei ole tarpeen, vaan sijainti tulee selvittää rakennuslupavaiheessa (ks. asemakaavan yleismääräys). **Ei toimenpiteitä.***

Satakunnan museon lausunto kaavaluonnoksesta:

Satakunnan museolla ei ole lausuttavaa.

Vastine:

-

Satakuntaliiton lausunto kaavaluonnoksesta (tiivistelmä):

Satakuntaliitolla ei ole tarvetta antaa voimassa olevien maakunta- tai vaihemaakuntakaavojen nojalla lausuntoa asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta. Mikäli Hannulan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö ja laajuus pysyy jatko-suunnittelussa pääpiirteissään samana, Satakuntaliitolla ei ole ehdotusvaiheessa-kaan tarvetta lausunnon antamiselle tai viranomaisneuvotteluille.

Vastine:

*Kaavaehdotus toimitetaan Satakuntaliitolle lausuttavaksi, mikäli kaavan sisältö tai laajuus merkittävästi muuttuvat. **Ei muita toimenpiteitä.***

Teknisen lautakunnan lausunto kaavaluonnoksesta (tiivistetty alusta):

Alue lähiympäristöineen on pääosin pienteollisuusaluetta. Toteutuneen pienteollisuuden lisäksi alueelta löytyy yksittäisiä jälleenrakentamisaikakauden aikaisia asuinrakennuksia (omakotitaloja). Nyt esitetyssä kaavaluonnoksessa kummallekin tontille esitetään mahdollisuutta yhdelle asunnolle. Tontilla nro 2 ei ole olevaa asuinrakennusta / asuntoa. Alueelle ei ole tarpeenmukaista osoittaa täysin uutta asuinrakentamista. Vaihtoehtoisesti asuminen tulee esittää sijoittuvan ainoastaan olevan rakennuksen yhteyteen.

Liikenteen ja kaupunkikuvan kannalta Ahjontien katualueen riittävä leveys mahdollistaa puistomaisen katukuvan rakentamisen puustutuksineen. Katuverkon hierarkian kannalta olisi hyvä, että tulevaisuudessa Sammontien ja Ahjontien kohdalla olevaa ”kurvia” voisi loiventaa. Kurvin loiventamisen yhteydessä tulee lisäksi olla mahdollista kääntää Ahjontien linjausta eteläpäässä kaakkoon päin siten, että se yhdistyisi kohtisuoremmin Sammontien linjaukseen.

Asemakaavassa on merkitty tonttiliittymänuolet osoittamaan, miltä tonttien sivuilta liittymät voidaan tehdä. Yleisen katuverkon liikenteen kannalta olisi hyvä osoittaa liittymien sijaintipaikat janoilla.

Isomman tontin länsikulmassa on varattu alue yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitteille ja rakenteille (et). Tätä aluetta tulisi venyttää Sammontielle päin, jotta muuntamosta lähtevät kaapelit olisi mahdollista tuoda suoraan Sammontien katualueelle ilman, että kaapeleita kierrätetään puistoalueella kulkevan ojan kautta.

Yleisen tien alueen kaventamisesta on pyydettävä lausunto ELY-keskukselta, joka hallinnoi Satakunnantien teialuetta.

Vastine:

*Tontin 2 rakennuksessa on ollut ns. talonmiehen asunto, joka on sittemmin muutettu toimistotiloiksi. Mahdollisuus asunnolle on kuitenkin haluttu säilyttää, mutta **KTT-alueen määräystä on tarkennettu siten, että asunto tulee sijoittaa olemassa olevan rakennuksen yhteyteen ja asuntoa varten on varattava muista pihan toiminnoista riittävin suojaistutuksin erotettu pihalue.***

Sammontien linjausta on suoristettu hieman asemakaavassa ja Ahjontien liittymistä käännetty suorakulmaisempaan suuntaan. Linjaukset on osoitettu väylien rajauksilla (ohjeellinen osa-alue) sekä istutettavien alueen osilla. Muutoksen vuoksi asemakaava-alueella on pitänyt laajentaa n. 40 m²:n verran liittymän lounaispuolella.

Tonttiliittymänuolet on pidetty kaavakartalla kartan luettavuuden vuoksi. Ei toimenpiteitä.

Puistomuuntamolle osoitettua et-aluetta on laajennettu Sammontien suuntaan. Maanalaisen johdon merkintää on selkeytetty.

Lausuntopyyntö on lähetetty myös ELY-keskukselle, ja lausunto on saatu. ELY-keskuksella ei ollut huomauttamista tiealueen kaventamiseen. Ei toimenpiteitä.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaavaluonnoksesta (tiivistetty alusta):

Yleistä

ELY-keskus näkee hyvänä, että asemakaavoittamatonta yritysalueetta ollaan saattamassa asemakaavoituksen piiriin. Asemakaava-aluetta olisi hyvä mahdollisuuksien mukaan myös laajentaa kattamaan myös lähiympäristöä, esim. Sammontien asema-kaavan ulkopuolisen osuuden.

Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia olisi hyvä täydentää ainakin ilmastovaikutusten arvioinnilla. Myös liikenteen lisääntymisen vaikutuksia olisi hyvä arvioida tarkemmin mm. liittymien toimivuuden kannalta.

Samoin kaavaselostukseen olisi hyvä täydentää tiedot vireillä olevasta yleiskaavan muutoksesta.

Vastine:

Kaava-aluetta ei ole tarpeen laajentaa tässä yhteydessä. Keskustaajaman yleiskaavan päivitystyön yhteydessä kaava-alueen eteläpuolisia toimintoja tarkastellaan uusiksi ja alueen asemakaavoitus tapahtuu vasta yleiskaavaratkaisujen selkiytymisen jälkeen. Ei toimenpiteitä tämän osalta.

Ilmastovaikutusten arviointi on lisätty kaavaselostukseen. Arvioinnissa on käytetty ympäristöhallinnon Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistaa (KILVA), jonka diagrammi on lisätty kaavaselostukseen. Lisäksi yleismääräyksiin on lisätty: ”Rakennusten katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa aurinkoenergian keräämiseen liittyviä laitteita ja rakenteita”. Vaikutuksia liikenteeseen on tarkennettu.

Tiedot vireillä olevasta yleiskaavan muutoksesta on lisätty kaavaselostukseen.

Liiketilat ja muu rakentaminen

ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnoksessa KTT-korttelialueen tehokkuusluku ($e=0.60$) ja erityisesti sen peittoluku (50 %) ovat melko korkeita. Peittoluku myös poikkeaa ylöspäin lähiympäristön vastaavista luvuista. Kaavaselostuksessa olisi hyvä esittää tiedot korttelialueella olemassa olevista kerrosaloista. Kaavakartalla taas olisi hyvä esittää tarkemmin toimintojen sijoittumista mm. rakennusalaan rajamalla. Liiketilojen osuus korttelialueen kerrosalasta olisi tarpeen esittää kaavamääräyksenä. Liiketilojen osuudella on vaikutusta paitsi liikennemääriin, myös autopaikkojen tarpeeseen. Arvio autopaikkojen määrästä olisi hyvä esittää kaavaselostuksessa.

Vastine:

Tehokkuusluku $e=0.60$ vastaa lähiympäristön tehokkuuksia. Myös peittoluku 50 % on käytössä kauempana luoteessa, jossa on kyseessä samantyyppinen isojen tonttien ja isojen rakennusten rakenne kuin UTU:n kohdalla. Sen vuoksi peittoluku 50 % on perusteltu tälläkin alueella. Ei toimenpiteitä tämän osalta.

Tiedot rakennusten nykyisistä kerrosaloista on lisätty kaavaselostukseen.

*Rakennusalojen rajoja ei ole tarpeen tiivistää, ettei sillä vaikeuteta turhaan toiminnan kehittämistä. UTU Oy:llä on laajentumistarpeita, ja tämän kaltaisilla tonteilla on hyvä mahdollistaa myös esim. erillisten, mahdollisesti pienten (varasto)rakennusten toteuttaminen. Niiden luonteva sijainti on toiminnallisen piha-alueen reunoilla. Parhaimmillaan varstorakennukset ja katokset vaikuttavat pihan siisteyteen ja sitä kautta myös kaupunkikuvaan. **Ei toimenpiteitä tämän osalta, mutta tontin 2 koillispuolen rakennusalan rajaa on siirretty hieman sisätontin suuntaan, nykyiselle kiinteistörajalle, jotta rakentaminen ei sijoitu nykyiselle maantien alueelle.** Reunavyöhykkeelle voidaan toteuttaa autopaikkoja, mutta istutuksin ryhmiteltynä.*

KTT-aluevarausmerkinnän määräksi on lisätty, että myymälätiloja saa rakentaa enintään 30 % sallitusta kerrosalasta.

Kaavaselostukseen on lisätty arvio autopaikkojen määrästä.

Istutukset

ELY-keskus näkisi hyvänä, että kaavakartalle lisättäisiin istutettavia alueita myös korttelialueelle. Olemassa olevan puuston säilyttämiseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota paitsi ympäristön viihtyisyyden, myös ilmastovaikutusten takia. Myös viherkattoja koskevien määräyksien lisäämistä voisi harkita mm. hulevesien viivyttämiseksi.

Korttelialueelle on kaavaluonnoksen mukaan mahdollista sijoittaa myös asunto, jonka osalta olisi hyvä antaa määräys, jolla velvoitettaisiin erottamaan asunto ja sen piha-alue tontin muista toiminnoista riittävin suojaistutuksin.

Vastine

Istutettavia alueen osia on lisätty kummallekin tontille. Yleismääräksi on lisätty maininta viherkattojen käytöstä. Viherkattoja ei kuitenkaan ole velvoitettu.

Asuntojen osalta KTT-aluevarausmerkinnän määräystä on tarkennettu siten, että asunnon tulee sijaita olemassa olevan rakennuksen yhteydessä ja asuntoa varten varattu piha-alue tulee erottaa muista pihan toiminnoista riittävin suojaistutuksin.

Maaperän pilaantuneisuus

Kaava-alueelle sijoittuu yksi Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) merkitty kohde osoitteessa Sammontie 22/Ahjontie 1. Kohteessa on aikaisemmin ollut pintakäsittelytoimintaa. Alueella on tehty maaperän tutkimuksia vuonna 2022. Tutkimusraportin mukaan yhdessä tutkitussa pisteessä PCB-yhdisteiden summa ylitti VNA 2014/2007 mukaisen kynnysarvon ja toisessa pisteessä ylittyi arseenin kynnysarvo. Riskiarvion perusteella alueella ei ole maaperän puhdistustarvetta.

Kaava-alueella tapahtuvan rakentamisen yhteydessä alueella mahdollisesti olevat pilaantuneet maa-ainekset on tarvittaessa kuitenkin huomioitava. Rakentamis- ja kaivutöiden yhteydessä mahdollisesti poistettavien maa-ainesjätteiden käsittelyssä on ensisijaisesti noudatettava Ulvilan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeita tai määräyksiä.

Kaavaluonnoksen yleismääräksi on kirjattu: "Tarvittaessa lisätutkimuksia voidaan tehdä alueilla, joissa kynnysarvoilytyksiä 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.” ELY-keskus katsoo, että alueella tehty maaperätutkimus on riittävä ja kaavamääräys koskien mahdollisia kaivutöiden yhteydessä havaittavia haitta-ainepitoisia maita koskien asianmukainen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi, ei toimenpiteitä.

Liikenne

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue on osaltaan tutustunut kaavaluonnokseen ja pitää hyvänä asiana, että kaavaehdotukseen on lisätty määräys pyöräpysäköinnistä. Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa myös laadullisia määräyksiä muun muassa sääsuojasta ja runkolukittavuudesta, jotta voidaan varmistua laadukkaan pyöräpysäköinnin toteutuksesta.

Ohjeita ja esimerkkejä pyöräpysäköintiverkoston määrittämiseksi määrällisesti ja laadullisesti löytyy mm. Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s. 194 (https://julkaisut.vayla.fi/pdf11/vo_2020-18_pyoraliiikenteen_suunnittelu_web.pdf) tai pyöräliikenteen suunnitteluohjeesta: <https://pyoraliiikenne.fi/pyorapysakoinnin-suunnitteluohje/#pysakointitarpeen-maarittely>.

ELY-keskuksella ei ole liikenteen osalta muuta huomautettavaa esitettyihin ratkaisuihin.

Vastine:

Pyöräpaikkamääräystä on muutettu siten, että paikat tulee olla katettuja ja runkolukittavia.

EHDOTUSVAIHE

Asemakaavaehdotus laadittiin 7.8.2023. Kaavaehdotuksessa huomioitiin soveltuvin osin luonnoksesta saatu palaute. Kaupunginhallitus päätti asemakaavan nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä 7.8.2023 § 206.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä MRL:n 65 § edellyttämällä tavalla 11.8. – 12.9.2023.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta, verkko- ja energiayhtiöiltä sekä kaupungin hallintokunnilta. Osallisilla oli mahdollisuus antaa ehdotuksesta muistutus.

Asemakaavaehdotuksesta ei annettu yhtään muistutusta. Lausunnon antoivat Caruna Oy, DNA Oyj (Voimatel Oy), Satakunnan Museo, tekninen lautakunta ja Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Caruna Oy:n lausunto kaavaehdotuksesta (tiivistelmä):

Kaava-alueella on Caruna Oy:n 20 kV ja 0,4 kV sähkönjakeluverkkoa sekä puistomuuntamoita toimitetun liitteen mukaisesti. Osa johdoista on ilmajohtoja, osa maa-kaapeleita. Carunan mukaan kaava ei aiheuta suurempia muutoksia sähkönjakeluun. Kaavaan on varattu tarvittavat maa-alueet nykyiselle puistomuuntamolle. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja kustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Caruna Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta, mutta toivoo saavansa tiedon, kun kaava on hyväksytty.

Vastine:

Ei toimenpiteitä. Hyväksymistieto toimitetaan Caruna Oy:lle.

DNA Oyj:n (psta Voimatel Oy) lausunto kaavaehdotuksesta (tiivistelmä):

DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen (tarkoitetaan kaavaehdotuksen) sisältöön.

Alueella on DNA:n telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-alueella rakennettaessa. Jos kaava-alueella olevien DNA:n telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.

Vastine:

*Maanalaiset kaapelit on jo osittain huomioitu kaavakartalla. Niiden tarkempi esittäminen ei ole tarpeen, vaan sijainti tulee selvittää rakennuslupavaiheessa (ks. asemakaavan yleismääräys). **Ei toimenpiteitä.***

Satakunnan Museon lausunto kaavaehdotuksesta

Satakunnan Museolla ei ole tarvetta lausunnon antamiseen.

Vastine:

-

Teknisen lautakunnan lausunto kaavaehdotuksesta:

Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus ei ole aivan lautakunnan luonnoksesta antaman lausunnon mukainen, mutta varmaakin perustellusta syystä on päädytty ehdotuksen mukaiseen ratkaisuun. Lautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen ehdotukseen

Vastine:

-

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

ELY-keskus katsoo, että sen luonnosvaiheessa esittämät kannanotot on riittävästi otettu huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa eikä ELY-keskuksella ole siten enää lausuttavaa ehdotusvaiheessa.

Tämä lausunto on laadittu yhteistyössä ympäristönsuojeluyksikön kanssa ja se sisältää myös ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunnon.

Vastine:

-

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvotteluja ei ole ollut tarpeen järjestää.

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.

4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnoksesta saaduissa lausunnoissa kiinnitettiin huomiota mm. asuntojen sallimiseen liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueella, myymälätilojen määrään, Sammontien ja Ahjontien liittymään, rakennusaloihin, istutettaviin alueisiin, polkupyöräpysäköintiin, johtoalueisiin ja puistomuuntamon alueeseen sekä vaikutusarviointiin ilmaston ja liikenteen osalta. Näiden perusteella asemakaavaan tehdyt muutokset on kerrottu edellä kohdassa 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ja luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet.

Kaavaehdotuksesta saaduissa lausunnoissa ei esitetty muutoksia asemakaavaan.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,63 ha, josta asemakaavan muutosaluetta on noin 0,05 ha. Rakennusoikeutta muodostuu 15 050 k-m². Aluetehokkuus, eli rakennusoikeuden suhde alueen pinta-alaan on noin 0,41.

Aluevaraus		pinta-ala, ha	rak.oik, k-m²
KTT	liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue	2,5083	15 050
LT	yleisen tien alue	0,7141	-
-	katualue	0,4044	-

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 tonttikohtaisesti 4 m tontinrajoista kuitenkin olemassa olevat rakennukset ja 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. Samalle et-alueelle voi tulla tarve sijoittaa myös sadevesipumppaamo. Tontille on osoitettu ajoneuvoliittymät Ahjontielle, nykyisen liittymän kohdalle, sekä uutena liittymänä tontin länsikulmaan Sammontielle. Pysäköinnin sijoittamista ei ole rajoitettu, mutta tontin koillisreunan laajennusosalle on osoitettu erikseen pysäköimispaikka, joka on määräyksen mukaan jaettava pienempiin kokonaisuuksiin istutettavilla alueen osilla.

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. Asunto tulee sijoittaa olemassa olevan rakennuksen yhteyteen ja asuntoa varten on varattava muista pihan toiminnoista riittävin suojaistutuksin erotettu piha-alue.

Myymälätilat: Tontille saa rakentaa ainoastaan sillä valmistettavien tuotteiden myymälätiloja. Myymälätiloja saa rakentaa enintään 30 % tontilla sallitusta rakennusoikeudesta.

Ympäristöhaitat: Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkun, 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. Ajouradan 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 reunoille on osoitettu ohjeellisia kevyen liikenteen väyliä (pp). Ne jatkavat luoteista Sammontien periaatetta, jossa kevyen liikenteen väylä on erillinen, ajoradasta viherkaistaleella erotettu. Ahjontien katualueelle on osoitettu puurivi. 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. Rakenteellista viivytystilavuuden tarvetta voi korvata käyttämällä rakennuksissa ja katoksissa viherkattoja.
4. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa aurinkoenergian keräämiseen liittyviä laitteita ja rakenteita.
5. Tonteille on rakennettava 1 polkupyöräpaikka kutakin liike- ja toimistotilan 60 k-m² kohti. Lisäksi tulee rakentaa 1 polkupyöräpaikka 3 työntekijää kohti. Polkupyöräpaikat tulee olla katettuja ja runkolukittavia.

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

Asemakaavalla on todennäköisesti vain vähäisiä vaikutuksia liikenteeseen. Asemakaava mahdollistaa Sammontien ja Ahjontien liittymän muotoilun siten, että Sammontietä suoritetaan, ja Ahjontie liittyy siihen suorakulmaisemmin. Ahjontien ja Satakunnantien liittymä säilyy, jolloin raskas liikenne pääsee yhä kääntymään Satakunnantielle etelään, eikä Hannulan pohjoisosan Sammontietä käyttävä, etelään suuntautuva raskas liikenne täten ohjautu yksinomaan etelämmäs Uusitielle. Toisaalta Uusitien ja Satakunnantien liittymä on kanavoitu, toisin kuin Ahjontien ja Satakunnantien liittymä. Lisäksi Ahjontien liittymä on toteutettu siten, että Ahjontieltä on mahdollista kääntyä Satakunnantielle vain etelään kohti keskustaa, ja Satakunnantieltä Ahjontielle on mahdollista kääntyä vain pohjoisesta lähestyttäessä. Tiedossa ei kuitenkaan ole, että liittymissä olisi nykyisin erityisiä välityskyky- tai muita ongelmia. Jossain määrin liikenteen suuntautumiseen Satakunnantien eri liittymiin voi tasata UTU Oy:n tontille osoitettu toinen liittymä tontin länsireunasta Sammontielle. Lisääntyvä rakentaminen lisää myös liikennettä, mutta vaikutukset jäänevät kuitenkin vähäisiksi. Kaupungilla on mahdollisuus seurata tilannetta, ja (yhdessä ELY-keskuksen kanssa) tarvittaessa tehdä liikenneverkkoon ja liittymiin korjaavia toimenpiteitä.

Edellä mainittu uusi erillinen kevyen liikenteen väylä Ahjontiellä parantaa toteutessaan jossain määrin kevyen liikenteen väylien verkostoa ja jatkuvuutta sekä turvallisuutta, ja voi sitä kautta lisätä kestävien liikkumismuotojen kulkutapaosuutta. Polkupyöräilyn houkuttelevuutta kasvattaa jossain määrin määräys toteuttaa pyöräpaikat katettuina ja runkolukittavina. Vaikutus on kuitenkin todennäköisesti vähäinen.

UTU Oy:n tontilla vaadittavien autopaikkojen määrä kaavan mukaisen rakennusoikeuden toteutuessa, perustuen toimistotilojen ja työntekijöiden määrään, on luultavasti selvästi alle 200 ap. Nykyiseen tilanteeseen suhteutettuna ja asemakaavan mukaisella mitoitusperusteella autopaikkavaatimus olisi noin 120 ap. Autopaikat on mahdollista järjestää isohkolla tontilla kohtalaisen helposti.

Kuljetus Mika Merisalo Oy:n tontilla vaadittavien autopaikkojen määrä kaavan mukaisen rakennusoikeuden toteutuessa, perustuen toimistotilojen ja työntekijöiden määrään sekä asumiseen, on noin 5-10 ap. Autopaikat on mahdollista järjestää, vaikkakin tontilla voi tulla ahtautta. Osa autopaikoista sijoittuu autotalliin.

Tontit tukeutuvat olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin, mikä on yhdyskuntataloudellisesti myönteistä. Asemakaava ei vaatine merkittäviä toimia verkoston suhteen.

5.3.4. Vaikutukset luonnonympäristöön

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

5.3.5. Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

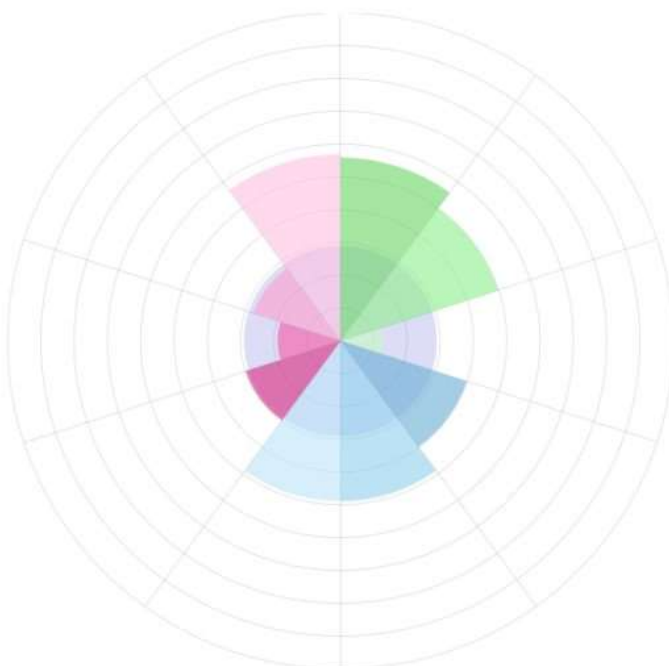
Ei merkittäviä vaikutuksia.

5.3.6. Vaikutukset ilmastoon

Oheisessa kuvassa on esitetty ympäristöhallinnon Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista -työkalulla (KILVA) tehty diagrammi eri osa-alueiden painotusten suhteesta. Pidempi värisektori on parempi.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 1. KILVA-työkalun avulla luotu diagrammi.

Asemakaavan vaikutuksia ilmastoon on pyritty vähentämään yleismääräys 3:lla (hulevesien hallinta ja käsittely sekä viherkatot) ja yleismääräys 4:lla (aurinkoenergian hyödyntäminen).

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen minimoi osaltaan vaikutuksia ilmastoon, kun toiminnan laajentaminen nykyisellä tontilla ja teollisuusalueella on mahdollista, eikä yritysten tarvitse siirtyä mahdollisesti uusille alueille.

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 16.10.2023

Kaavoitusarkkitehti

Pasi Vierimaa

Sweco Finland Oy

Ulvilassa 16.10.2023

Kaupunkisuunnittelun johtaja

Juha Virola

Ulvilan kaupunki

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	886 Ulvila	Täyttämispvm	12.12.2023
Kaavan nimi	Hannulan asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	30.10.2023	Ehdotuspvm	07.08.2023
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	14.12.2022
Hyväksymispykälä	53	Kunnan kaavatunnus	145/10.02.03/2022
Generoitu kaavatunnus	886V301023A53	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,5742
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,6268	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0526
Maanalaisten tilojen 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	3,6268	100,0	15050	0,41	3,5742	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	1,1185	30,8	0		1,0659	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	3,6268	100,0	15050	0,41	3,5742	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	1,1185	30,8	0		1,0659	0
Kadut	0,4044	36,2	0		0,3518	0
LT	0,7141	63,8	0		0,7141	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						