

Asemakaavan selostus

Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaava

Koskee asemakaavoittamattomia pientalo-, tie- ja metsäalueita ja liikera-kennusten aluetta

Diarinumero 285/10.02.03/2024 (109/10.02.03/2016)



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:

Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaava.

Diaarinumero:

285/10.02.03/2024 (109/10.02.03/2016)

Asemakaava koskee:

Ulvilan kaupungin keskustaajaman suuralueen Friitalan (101.) tilastoalueen Palovainion (9.), Rantalan (10.) ja Hormiston (13.) kaupunginosissa sijaitsevia, tämän selostuksen sivuilla 15—16 lueteltuja kiinteistöjä eli asemakaavoittamattomia pientalo-, tie- ja metsä-alueita ja liikerakennusten aluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 448—454, 715—721 ja osa korttelista 713 sekä katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavan tarkoitus:

Osoitetaan 60 rakennettua kiinteistöä, kiinteistön osaa tai kiinteistöryhmää toteutuneiden käyttötarkoitustensa mukaisilla korttelialueilla sijaitseviksi ohjeellisiksi tonteiksi sekä muodostetaan 4 uutta ohjeellista asuintonttia kiinteistöstä 886-401-3-510 Hiidenmäki. Lisäksi osoitetaan olemassa olevia asemakaavoittamattomia tie- tai katualueita katualueiksi ja olemassa olevia asemakaavoittamattomia metsä- ja muita alueita lähivirkistys-alueiksi.

Kaavan laatija:

Ulvilan kaupunki
Kaupunkikehitys
Loukkurantie 1
28450 Vanha-Ulvila
puh. 02 677 4511
kaupunkikehitys@ulvila.fi
www.ulvila.fi

Asiaa hoitaa:

Kaavoitusarkkitehti
Mikko Toivanen
puh. 0400 134 777
mikko.toivanen@ulvila.fi

Vireilletulo:

25.9.2025 (23.3.2016)

Hyväksyminen:

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

xx.xx.xxxx § xx

xx.xx.xxxx § xx

Voimaantulo:

xx.xx.xxxx

SISÄLLYSLUETTELO

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.3	Luettelo selostuksen muista lähdemateriaaleista.....	4
2	Tiivistelmä.....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	7
3	Lähtökohdat	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö.....	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	12
3.1.4	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne.....	16
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
3.2.2	Maakuntakaavat	17
3.2.3	Yleiskaavat.....	20
3.2.4	Asemakaavat.....	21
3.2.5	Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	21
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	23
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	23
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	23
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	23
4.3.1	Osalliset	23
4.3.2	Vireilletulo.....	24
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	24
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	25
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	25
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen.....	25
5	Asemakaavan kuvaus	26
5.1	Kaavan rakenne.....	26
5.2	Aluevaraukset	28
5.2.1	Korttelialueet	28
5.2.2	Muut alueet.....	30
5.3	Mitoitus	31
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	31
5.5	Nimistö.....	31
5.6	Kaavan vaikutukset.....	31
5.6.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	31
5.6.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	32
5.6.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	33
5.6.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	33
5.6.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	34
5.6.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	34
6	Asemakaavan toteutus.....	35

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Asemakaavan seurantalomake, **xx.xx.xxxx**.
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 4.5.2016.
- 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 17.9.2025.
- 4 Pienennös asemakaavakartasta ja -määräyksistä, **xx.xx.xxxx**.
- 5 Palauteraportti, **xx.xx.xxxx**.

1.3 Luettelo selostuksen muista lähdemateriaaleista

- Ahlman, Santtu ja Johanna Vesämäki. 2023. *Uvilan keskustaajaman yleiskaava-alueen luontoselvitys 2023*. Ahlman Group Oy.
- Alinen, Jouni. 1992. *Uvilan kunta. Palovainion kaava-alue, Ulvila. Alueellinen pohjatutkimus*. Geoinsinöörit Oy.
- Alinen, Jouni. 1998. *Uvilan kunta. Alueellinen pohjatutkimus, Friitala*. Geoinsinöörit Oy.
- Alinen, Jouni. 1999. *Uvilan kunta. Alueellinen pohjatutkimus, Friitala*. Geoinsinöörit Oy.
- Arkkitehtuurimuseo. 2024. ”Jälleenrakentamisen arkkitehtuuri”. <https://www.mfa.fi/kokoelmat/tietopaketi/jalleenrakennuskausi/jalleenrakentamisen-arkkitehtuuri/> (haettu 28.11.2024).
- Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumpp. 1969. Ulvila, Rantalan ja Friitalan kylät (Rantalan alue), korttelit 401—423, rakennuskaava. Ulvilan kunta.
- Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumpp. 1972. Ulvila, Friitalan kylä, Nummela, korttelit 301—321, 325—327 ja 331—336, rakennuskaava. Ulvilan kunta.
- Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumpp. 1973. Ulvila, Rantalan kylä, korttelit 425—426, rakennuskaava. Ulvilan kunta.
- Assmuth, Eero ja Elina Teuvo-Ojanen. 2024. *Hulevesiselvitys ja tulvaherkät alueet. Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045*. Sitowise Oy.
- Avellan, Niilo J. 1928 (1914). ”Entisen Ulvilan pitäjän maatilat II”. Teoksessa: Satakuntalainen Osakunta (toim.). *Satakunta: Kotiseutututkimuksia III. 2. painos*. Satakuntalainen Osakunta. https://julkaisut.satakuntalainenosakunta.fi/satakuntasarja/pdf/Satakuntasarja_III.pdf (Haettu 4.6.2024).
- Berland, Adam, Sheri A. Shiflett, William D. Shuster, Ahjond S. Garmestani, Haynes C. Goddard, Dustin L. Herrmann ja Matthew E. Hopton. 2017. ”The role of trees in urban stormwater management”. *Landscape and urban planning* 162, 167—177. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2017.02.017> (haettu 16.10.2024).
- Bowler, Diana E., Lisette Buyung-Ali, Teri M. Knight, Andrew S. Pullin. 2010. ”Urban greening to cool towns and cities: A systematic review of the empirical evidence”. *Landscape and Urban Planning* 97 (3), 147—155. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2010.05.006> (haettu 15.10.2024).
- Geologian tutkimuskeskus (GTK). 2016. Maaperä 1:20 000 / 1:50 000. Geologian tutkimuskeskus. <https://hakku.gtk.fi/fi/locations> (Haettu 10.6.2024).
- Haapanala, Auvo, Ritva Laine, Tuula Lundén, Harri Pitkäranta, Elina Raatikainen, Timo Saarinen, Ritva-Liisa Salmi, Tanja Sippola-Alho, Marttiina Pitkäranta-Fränti, Mauri Heikkonen, Heikki Korpelainen ja Pekka Salminen. 2003. *Asemakaavamerkinnot ja -määräykset*. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Opas 12. Ympäristöministeriö.
- Halonen, Minna, Ivelina Mechkarova ja Iina Hokkanen. 2024a. *Uvilan keskustaajama. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi*. Sitowise Oy.
- Halonen, Minna, Ivelina Mechkarova ja Iina Hokkanen. 2024b. *Uvilan keskustaajama. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi. Inventoidut kohteet ja alueet*. Sitowise Oy.
- Halonen, Minna, Ivelina Mechkarova ja Iina Hokkanen. 2024c. *Kohteiden kuvaukset. Ulvilan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi*. Sitowise Oy.

- Heininen-Blomstedt, Kirsi. 2013. *Jälleenrakennuskauden tyyppitaloalue : Paikan merkitykset ja täydennysrakentaminen*. Väitöskirja. Helsingin yliopisto. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-10-8693-9> (haettu 29.11.2024).
- Kansallisarkisto. 2024. Maanmittaushallituksen historiallinen kartta-arkisto (kokoelma). la.* Pitäjänkartasto. 1143 02 la.* -/- -1. Ulvila. Kansallisarkisto. https://asia.tia.narc.fi/uusiastia/kortti_aineisto.html?id=2383538640 (haettu 5.12.2024).
- Kohtamäki, Timo. 1991. *Ulvilan kunta, Palovainio. Alueellinen pohjatutkimus. Alustava perustamistapalausunto*. Geosinööri Oy.
- Kotimaisten kielten keskus (Kotus). 2024. *Hyvän nimistön opas*. Kotimaisten kielten keskuksen verkkojulkaisuja 78. Kotimaisten kielten keskus. <https://kielitoimistonohjepankki.fi/hyvan-nimiston-opas/> (haettu 15.10.2024).
- Lohman, Elise. 2024. *Ulvilan keskustaajaman yleiskaava. Maisema ja virkistysverkko selvitys*. Sitowise Oy.
- Lohman, Elise ja Kimmo Koski. 2024. *Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045. Matkailuselvitys*. Sitowise Oy.
- Nurmi, Leena ja Emma Lottanen. 2024. *Ulvilan kaupunki. Keskustaajaman yleiskaavan 2024. Maaperä- ja rakennettavuuskartoitus*. Sitowise Oy.
- Niikko, Kirsi. 2009. "Rintamamiestalo jälleenrakennuskauden tyyppitalokulttuurin edustajana". *Sananjalka* 51 (1), 110—135. <https://doi.org/10.30673/sja.86692> (haettu 7.1.2024).
- Ottelin, Juudit, Jukka Heinonen ja Seppo Junnila. 2015. "New Energy Efficient Housing Has Reduced Carbon Footprints in Outer but Not in Inner Urban Areas". *Environmental Science & Technology* 49 (16), 9574–9583. <https://doi.org/10.1021/acs.est.5b02140> (haettu 15.10.2024).
- Pirkanmaan ELY-keskus. 2023. Hiililaskentatyökalu kaavoittajalle Suomen kuntiin 2.0. Pirkanmaan ELY-keskus. <https://ymparistoviisas.fi/kaavoituksen-ilmastovaikutukset/> (haettu 15.10.2024).
- Pirkanmaan ELY-keskus. 2024. Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista. Pirkanmaan ELY-keskus. <https://kilva.azureedge.net/> (haettu 16.10.2024).
- Satakunnan Pakki. 2024. https://www.kulttuuriymparisto.fi/sovellus/asp/sa/sa_default.aspx (haettu 15.10.2024).
- Satakuntaliitto 2014a. Satakunnan maakuntakaava. Kartta B, keskiosa. Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2020/12/MK_13_3_2013_Lehti_B.pdf (haettu 15.10.2024).
- Satakuntaliitto 2014b. Satakunnan maakuntakaava. *Kaavamerkinnot ja -määräykset*. Satakuntaliitto. <https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2020/12/Merkinnat-ja-maaraykset.pdf> (haettu 15.10.2024).
- Satakuntaliitto 2019a. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2. Kartta B (keskiosa). Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2021/09/Vaihemaakuntakaava2_20_9_2019_lehtiB_nimiosivu_pienennos.pdf (haettu 15.10.2024).
- Satakuntaliitto 2021. *Satakunta-strategia*. Satakuntaliitto. <https://satakunta.fi/aluekehitys/strategiat-ja-ohjelmat/satakunta-strategia> (Haettu 10.6.2024).
- Satakuntaliitto. 2019b. *Satakunnan vaihemaakuntakaava 2. Kaavamerkinnot ja -määräykset*. Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2021/09/VMK2_kaavamerkinnot-ja-maaraykset.pdf (haettu 15.10.2024).
- Satakuntaliitto. 2024a. Satakunnan maakuntakaava 2050. Luonnos. Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2024/10/Kaava-kartta_1_100_000_18102024.pdf (haettu 28.11.2024).
- Satakuntaliitto. 2024b. "Vireillä olevat maakuntakaavat." <https://satakunta.fi/alueiden-kaytto/vireilla-olevat-maakuntakaavat> (Haettu 10.6.2024).

- Sitowise Oy. 2025. Ulvilan kaupunki. Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2025. Sitowise Oy. <https://www.ulvila.fi/palvelut-ja-asuminen/kaupunkisuunnittelu/yleiskaavat/www-ulvila-fi-palvelut-ja-asuminen-kaupunkisuunnittelu-yleiskaavat-vireilla-olevat-kaavahankkeet/trashed/> (haettu 16.4.2025).
- Suomen ympäristökeskus (SYKE). 2020. Kaupunki—maaseutu-luokitus (YKR). Helsinki: Suomen ympäristökeskus. <https://www.ymparisto.fi/fi/rakennettu-ymparisto/kaupunkiseudut-ja-kaupungistuminen/kaupunki-maaseutuluokitus> (haettu 15.10.2024).
- Suunnittelukeskus Oy. 1980. Ulvila. Osayleiskaava, virkistys. Keskustaajama. Suunnittelukeskus Oy.
- Suunnittelukeskus Oy. 2005. Ulvilan kaupunki. Keskustaajaman yleiskaava. Ehdotus. Suunnittelukeskus Oy. <https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2019/08/Yleiskaava-merkk-maar.pdf> (haettu 15.10.2024).
- Ulvilan kaupunki. 2007. Palovainion asemakaava-alueen laajentaminen. Ulvilan kaupunki.
- Ulvilan kaupunki. 2009. Hormiston asemakaava, hyväksytty 24.8.2009. Ulvilan kaupunki.
- Ulvilan kaupunki. 2014. *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2014*. Ulvilan kaupunki.
- Ulvilan kaupunki. 2016. *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2016*. Ulvilan kaupunki. https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2019/06/Rakennusj%C3%A4rjestys_Ulvila.pdf (haettu 15.10.2024).
- Ulvilan kaupunki. 2018. *Ulvilan rakennusjärjestys*. Ulvilan kaupunki. https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2019/06/Rakennusj%C3%A4rjestys_Ulvila.pdf (haettu 15.10.2024).
- Ulvilan kaupunki. 2022. *Ulvilan kaupunkistrategia 2030*. Ulvilan kaupunki. <https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2022/12/Ulvilan-kaupunkistrategia-2030-valtuusto-16.12.2022-%C2%A7-56.pdf> (haettu 15.10.2024).
- Ulvilan kaupunki. 2024a. *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2024*. Ulvilan kaupunki. <https://www.ulvila.fi/palvelut-ja-asuminen/kaupunkisuunnittelu/kaavoituskatsaus> (Haettu 10.6.2024).
- Ulvilan kaupunki. 2024b. Ulvilan kuntapalvelin.
- Ulvilan kaupunki. 2024c. "Vireillä olevat kaavahankkeet." <https://www.ulvila.fi/www-ulvila-fi-palvelut-ja-asuminen-kaupunkisuunnittelu-yleiskaavat-vireilla-olevat-kaavahankkeet> (Haettu 10.6.2024).
- Ulvilan kaupunki. 2025. *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2025*. Ulvilan kaupunki. <https://www.ulvila.fi/palvelut-ja-asuminen/kaupunkisuunnittelu/kaavoituskatsaus> (Haettu 16.4.2025).
- Ulvilan kunta. 1992. Palovainion rakennuskaava. Ulvilan kunta.
- Ulvilan kunta. 1999. Nummelan rakennuskaava. Ulvilan kunta.
- Wahlroos, Henr.: 1863. Friby bys Lattomeri utmark skogsskrifte I Ulfsby socken, nedre Satakunda härad samt Åbo och Björneborgs län. Turun ja Porin läänin Maanmittauskonttori.
- Wohlonen, Kelpo. 1915. Kartta Kylämattila nimisen Rek. No.Ila 3:3 ja 3:4 merkityn, 0,5000 osan Mattilan perintötaaloa no. 3 kaikista tiluksista Friidalan kylässä Ulvilan pitäjässä ja kihlakunnassa Turun ja Porin lääniä. Turun ja Porin läänin maanmittauskonttori.
- Wohlonen, Kelpo. 1922a. Toimituskartta, toimitus no. 18004. Turun ja Porin Läänin-maanmittauskonttori.
- Wohlonen, Kelpo. 1922b. Toimituskartta, toimitus no. 18011. Turun ja Porin Läänin-maanmittauskonttori.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Palovainion, Rantalan ja Hormiston kaupunginosien asemakaavoittamattomien pientaloalueiden asemakaavoittaminen on ollut mukana Ulvilan kaupungin kaavoituskatsauksessa vuodesta 2014 asti. Alueen asemakaavahanke tuli ensimmäisen kerran vireille alkuvuonna 2016, mutta kaavahanke jäi tuolloin kesken. Alueen kaavoitus käynnistyi uudelleen vuoden 2024 puolivälissä. Kaavoitus käynnistyi molemmilla kerroilla kaupungin aloitteesta.

Ennen kaavahankkeen uudelleenvireilletuloa laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos. Asemakaavahanke kuulutettiin vireille uudelleen 25.9.2025, ja samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 25.9.2025—27.10.2025 välisen ajan, ja niistä saatiin tuona aikana yhteensä xx lausuntoa ja xx mielipidettä.

Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, joka asetettiin nähtäville xx.xx.xxxx—xx.xx.xxxx väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta saatiin tuona aikana yhteensä xx lausuntoa tai muistutusta. Lausuntoihin ja muistutuksiin annettiin asianmukaiset vastineet ja asemakaavaehdotukseen tehtiin tarvittavat muutokset. Muutosten vähäisyyden takia asemakaavaa ei kuitenkaan asetettu uudelleen nähtäville. Lopullinen asemakaava saatettiin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, ja valtuusto hyväksyi kaavan xx.xx.xxxx § xx.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tavoitteena on saattaa asemakaavan alaiseksi sellainen entuudestaan asemakaavoittamaton alue, jonka kunnallistekniikan tarkoituksenmukainen järjestäminen edellyttää asemakaavan laatimista. Tavoitteena on myös osoittaa mahdollisuuksien mukaan uusia pientalotontteja yhdyskuntarakenteen kannalta sopiviksi katsotuille rakentamattomille alueille.

Kaavalla osoitetaan 60 rakennettua kiinteistöä, kiinteistön osaa tai kiinteistöryhmää toteutuneiden käyttötarkoitustensa mukaisilla korttelialueilla sijaitseviksi ohjeellisiksi tonteiksi sekä muodostetaan 4 uutta ohjeellista asuintonttia kiinteistöstä 886-401-3-510 Hiidenmäki. Lisäksi osoitetaan olemassa olevia asemakaavoittamattomia tie- tai katualueita katualueiksi ja olemassa olevia asemakaavoittamattomia metsä- ja muita alueita lähivirkistysalueiksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen kunnallistekniikan ja kiinteistötoimitusten tarkempi suunnittelu voi todennäköisesti alkaa vuonna 2026 asemakaavan saatua lainvoiman. Kunnallistekniikan ja uusien asuinrakennusten rakentaminen alueelle on mahdollista tarvittavien kiinteistötoimitusten ja kunnallisteknisten suunnitelmien valmistuttua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ulvilan kaupungissa keskustaajaman suuralueella Friitalan (101.) tilastoalueella Palovainion (9.), Rantalan (10.) ja Hormiston (13.) kaupunginosissa noin 1,5 km linnuntietä keskustasta lounaaseen Eliaksentien, Palokujan, Friitalan ulkoilupuiston ja Kanervakujan lounaispuolisten asuinpientalotonttien rajaamalla alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 23,8 hehtaaria. Alueen tarkempi rajausta on osoitettu kannessa olevassa kartassa. Rajausta saatetaan muuttaa tai tarkentaa kaavoitustyön edetessä.

Suunnittelualue on pääosiltaan hajanaista ja rakennuskannaltaan kirjaava pientaloaluetta. Alueen rakennuskanta koostuu pääosin eri-ikäisistä ja erikokoisista yksi- ja kaksiasuntoisista asuinpientaloista sekä niihin liittyvistä talous- ja autosuojarakennuksista. Alueella on lisäksi joitakin vanhoja maatalousrakennuksia sekä yksi liikerakennus. Alueen asutus on ryhmittynyt alueen koillispuolella kulkevan Kanervakujan, aluetta luoteessa sivuavan Palokujan, aluetta etelässä sivuavan Eliaksentien sekä viiden niiltä haarautuvan kapeahkon soratien (Toivolantie, Metsäkuja, Santamäentie ja Pikkuhakantie) varsille, ja se ympäröi suunnittelualueen keskellä sijaitsevaa laajan ja yhtenäisen Friitalan ulkoilupuisto -nimisen havumetsäalueen osaa.

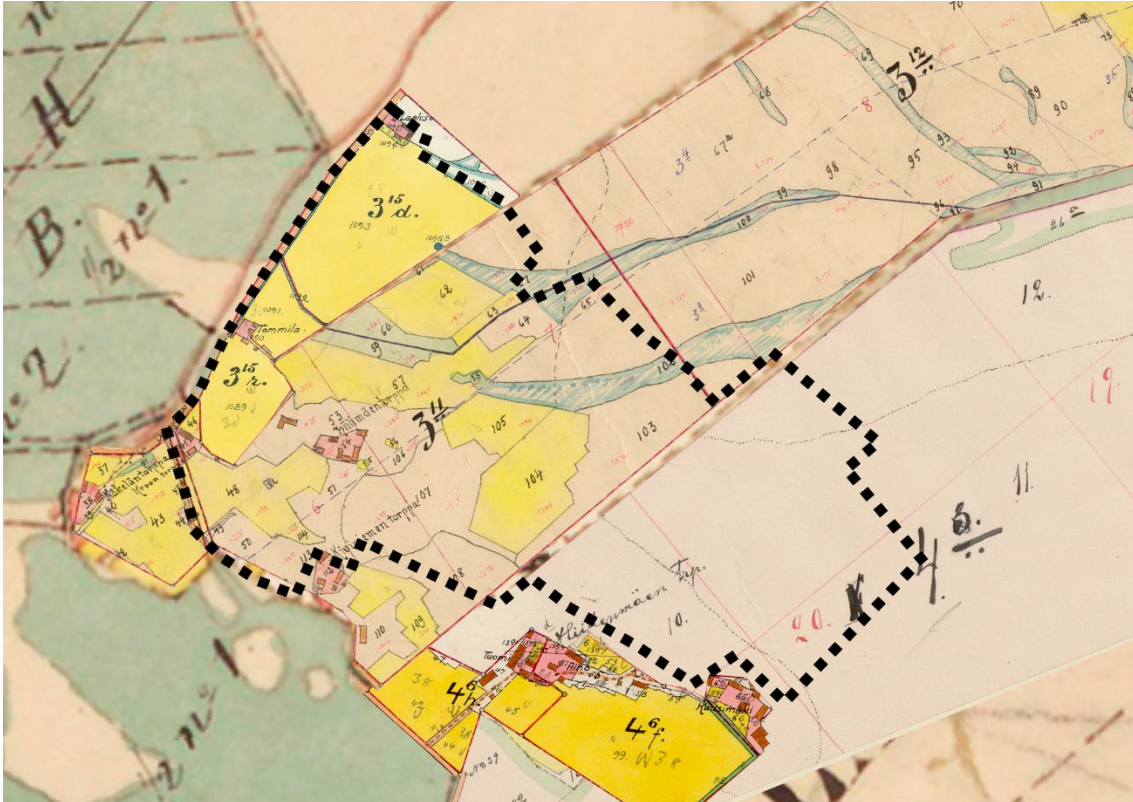
Suunnittelualueetta ympäröivät koillisessa Palovainion pientaloalue, kaakossa Friitalan ulkoilupuisto ja Rantalan pientaloalue ja lounaassa Hormiston peltoaukea ja pientaloalue. Suunnittelualueetta luoteessa sivuavan Palokujan luoteispuolella sijaitsee Nummelan pientaloalue.

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat olleet 1950-luvun puoliväliin asti lähes yksinomaan maa- ja metsätalousalueita. Suunnittelualue on entistä Friitalan kylään aikoinaan kuuluneiden Uusimattilan, Vainio-Mattilan ja Spinkkilän tilojen takamaata¹, jolla sijaitsi myös osa kyseisille tiloille kuuluneista torpista (kuva 1). Torpat lohkottiin emätiloista omiksi itsenäisiksi tiloikseen 1910- ja 1920-luvuilla. 1920-luvulta alkaen vanhojen emätilojen sekä niistä lohkottujen entisten torppien maille alkoi vähitellen muodostua suunnittelematonta asutusta. Näitä suunnittelemattomasti muodostuneita asuinrakennuspaikkoja alettiin puolestaan lohkoa omiksi pieniksi tiloikseen 1950-luvun puolivälistä alkaen (kuva 2). Suunnittelematon rakennuspaikkojen muodostaminen ja pientalojen rakentaminen jatkui alueella 2000-luvulle asti.

Suunnittelualueen teistä Toivolantie ja Pikkuhakantie on molemmat rakennettu 1940—50-lukujen vaihteessa ja Santamäentie 1990-luvulla. Muut tielinjat ovat tätä vanhempia. Suunnittelualueen koillispuolella sijaitseva Kanervakuja on rakennettu 60—70-luvuilla.

Suunnittelualueetta ympäröivät pientaloalueet ovat rakentuneet entisille maa- ja metsätalousalueille 1970-luvulta alkaen pääasiassa alueille laadittujen rakennuskaavojen mukaisesti. Ennen kaavojen laatimista alueilla on sijainnut jonkin verran hajanaista asutusta ja maatalousrakentamista.

¹ Ks. Avellan 1928, 121—130.



Kuva 1. Vuoden 1854 pitäjänkartan pohjalle laadittu kollaasi toimituskartoista vuosilta 1863—1922 (ei mitataaavassa). Alueella sijainneet Uusimattilan torpat olivat Hiilimäki (pitäjän- ja kihlakunnankartoissa myös nimellä Pakka, nyk. Hiidenmäki) ja Kroo (eli Grä, nyk. Harmaja). Satakunnan Pakki -sovelluksen (2024) inventointitietojen mukaan Kroo on ollut ilmeisesti käsityöläisen, mahdollisesti suutarin, asuinpaikka. Uusimattilalla oli suunnittelualueen länsipuolella lisäksi Mäkelä-niminen torppa (nyk. Antinmäki). Vainio-Mattilan torpat olivat Laakso (nyk. Metsäranta) ja Tommila (nyk. Vainionpää tai Wainionpää). Spinkkilän torpat olivat suunnittelualueen eteläpuolella kuvassa näkyvät Kuusimäki (nyk. Villa Kuusimäki), Alho (eli Hiilimäki, vuoden 1836 jakokartassa Hiidenmäen Trp.) ja Tuomi (eli Karimaa, nyk. Kari). Kuvassa näkyy lisäksi Uusimattilalle kuuluneen Kiviniemen torpan talouskeskus, joka on sijainnut suunnittelualueen ulkopuolella suurin piirtein nykyisen Hormistonpuiston länsireunassa voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 713 alueella. Suunnittelualue merkitty kuvaan mustalla pisteiviivalla. (Kuvat: Kansallisarkisto 2024; Wahlroos 1836; Wohlöner 1915; 1922a. 1922b.)

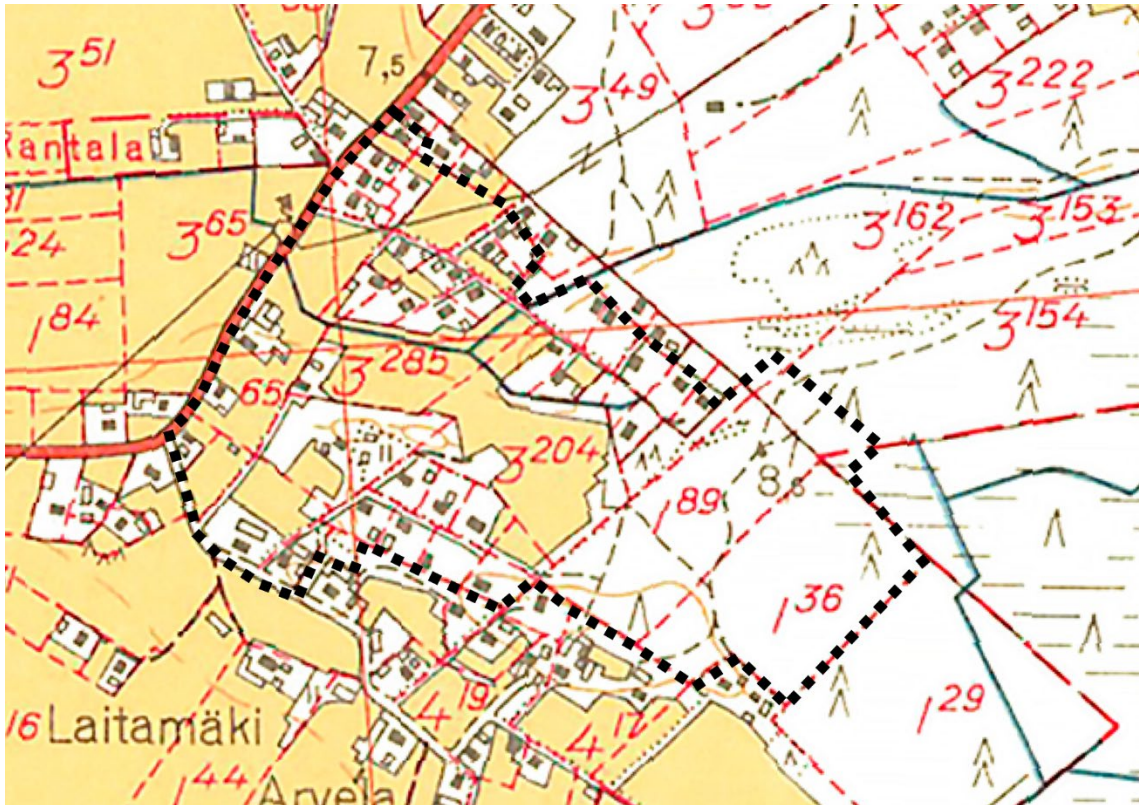
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemaltaan ja maastonmuodoiltaan suunnittelualue on pääosiltaan melko tasaista ja pohjakartan mukaan pääsääntöisesti korkeustasossa +7.8...+9.0. Alueen eteläosassa on kuitenkin kaksi muuta aluetta selkeästi korkeampaa mäenharjannetta, joista korkeamman korkein kohta on pohjakartan mukaan korkeustasossa +13.6. Geologian tutkimuskeskuksen 1:20 000/1:50 000 maaperäaineiston mukaan maaperä alueella on enimmäkseen karkeaa hietaa. Aivan suunnittelualueen eteläosissa esiintyy myös hienoa hietaa. Mäenharjanteilla maaperä on hiekkamoreenia.² Vireillä olevaa Ulvilan keskustaajaman yleiskaavaa varten tehdyssä rakennettavuusselvityksessä alue on merkitty pääosin vaikeasti rakennettavaksi pehmeiköksi lukuun ottamatta mäenharjanteiden hiekkamoreenialueita, jotka on merkitty helposti rakennettaviksi³.

Palokujan kaakkoispuoleisilla kiinteistöillä 886-401-3-844 Santa ja 886-401-3-846 Santaperä on tehty vuosina 1998 ja 1999 pohjatutkimukset kiinteistöjen rakennettavuuden

² GTK 2016.

³ Nurmi ja Lottanen 2024, 9.



Kuva 2. Ote vuoden 1962 peruskartasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty kuvaan mustalla pisteviivalla. (Kuvat: MML 2024.)

selvittämiseksi. Tutkimusten mukaan maakerrostumien pintaosassa on keskimäärin noin 2,0...3,0 metrin paksuinen kerros hienoa hiekkaa ja hiekaista silttiä. Pintakerroksen alla on moreenia.⁴ Tutkimusten mukaan yksi- tai kaksikerroksiset puu- tai tiilirakenteiset asuinrakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti antura- tai laattaperustoilla. Perustusten geoteknisen kantavuuden tulee olla suuruusluokkaa $p=70...100 \text{ kN/m}^2$ perustussyvyydestä ja -leveydestä riippuen. Rakennusten pohjat tulee salaojittaa ja routasuojata. Teiden päällysrakenteen mitoituksessa on tutkimusten mukaan käytettävä lähtökohdana Tiehallinnon tuolloisen suunnitteluohjeen mukaista kantavuusluokkaa E, jolloin päällysrakenteen paksuudeksi tulisi noin 0,6...0,8 m.⁵

Myös Palovainiossa on tehty pohjatutkimuksia vuosina 1991 ja 1992. Tutkimusten mukaan Palovainion lounaisosissa ohuen humusmaakerroksen alla on ohut hienosta hiekaista ja silttisestä hiekaista koostuva pintakerros, jonka alla on havaittu paikoin orsivettä. Hiekkakerroksen alla on puolestaan vaihtelevan paksuinen silttikerros. Sen pintaosa koostuu pehmeästä savisesta siltistä, joka syvemmälle edetessä muuttuu asteittain karkeammaksi siltiksi ja hieaksi, ja edelleen moreeniksi.⁶ Tutkimusten mukaan yksi- tai puolitoistakerroksiset rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti, mutta pehmeän silttikerroksen vuoksi asuinrakennukset tulee perustaa reunapalkein vahvistetuilla laattarakenteilla. Kevyitä talousrakennuksia voidaan perustaa myös pelkillä anturoilla. Kaksikerroksiset rakennukset tulee puolestaan perustaa hiekkakerrokseen ulotettujen kitkapaalujen varaan. Paalujen lopulliset pituudet on valittava tapauskohtaisesti.⁷

⁴ Aline 1998, 1; 1999, 1.

⁵ Aline 1998, 3; 1999, 3.

⁶ Kohtämäki 1991, 2; Aline 1992, 2.

⁷ Kohtämäki 1991, 3–4; Aline 1992, 3.



Kuva 3. Ote maanmittauslaitoksen ortoilmakuvasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty valkoisella pisteviivalla. (Kuva: MML 2024.)

Suunnittelualan metsät ovat pääosin joinakin muina kuin talousmetsinä hoidettuja havumetsiä. Suunnittelualan keskellä sijaitsevalla Friitalan ulkoilupuiston osalla Pikkuhakantien koillispuolella sijaitsee noin 1,5 hehtaarin laajuinen entiselle viljelyalueelle 2010-luvun puolivälissä istutettu koivuvaltainen lehtimetsäalue. Alueen pientalopihapiirit vastaavat luonnonoloiltaan ja kasvillisuudeltaan muita tavanomaisia pientalopihapiirejä, joskin paikoitellen tonttien puusto ja muu kasvillisuus on poikkeuksellisen runsasta ja iäkästä. Suunnittelualan pohjois- ja länsipuoliset alueet ovat luonnonoloiltaan tavanomaisia pientaloalueita. Suunnittelualan lounaispuolella Hormiston pientaloalueen koilliskulmassa sijaitsee pieni, asuintonttien ja Eliaksentien rajaama Hormistonpuisto-niminen metsäinen ja hoitamaton lähivirkistysalue (kuva 3). Vireillä olevaa Ulvilan keskustaajaman yleiskaavaa varten tehdyssä matkailuselityksessä Friitalan ulkoilupuisto on tunnistettu luontoon tai maisemaan perustuvaksi vetovoimasuunnaksi⁸.

Suunnittelualuetta ympäröivät pientaloalueet ovat luonnonoloiltaan ja kasvillisuudeltaan pääosin rakentamisajankohdilleen tyypillisiä tavanomaisia pientaloalueita. Palovainiossa ja Rantalassa tonteilla, tonttien lomassa ja katualueilla on kuitenkin tavanomaista enemmän täysikasvuista puustoa. Suunnittelualuetta ympäröivillä pientaloalueilla sijaitsevat puisto- ja viheralueet ovat pääosin hoidettuja, nurmipohjaisia ja vähäpuisia puistoalueita. Palovainion pientaloalue tukeutuu virkistyskäytön osalta Friitalan ulkoilupuistoon, joka ulottuu alueelle kortteleiden välisten kapeiden viheryhteyksien kautta.

Suunnittelualueella ei ole suuria vesistöjä. Alueen pohjoisosan läpi Kanervakujan keskivaiheilta Toivolantien kautta Palokujalle kulkee kuitenkin suurehko avo-oja. Myös Friita-

⁸ Lohman ja Koski 2024, 7.

lan ulkoilupuiston alue osittain ojitettua. Alueen hulevedet laskevat pääosin alueen lounaispuolella sijaitsevaan Hormistonjoaan ja alueen luoteispuolella sijaitsevaan Oikaisuojaan, mutta alueen itäosien hulevesiä virtaa myös pienten ojien kautta Kokemäenjokeen⁹.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita. Vireillä olevan keskustaajaman yleiskaavan luontoselvityksessä suunnittelualan kaakkoisosaan jäävä Friitalan ulkoilupuiston osa on kuitenkin todettu linnustollisesti arvokkaaksi alueeksi¹⁰. Lisäksi selvityksen laatimisen yhteydessä Toivolantien kaakkoispäässä on tehty yksittäinen pohjanlepakkohavainto¹¹. Pohjanlepakko kuuluu Euroopan unionin luontodirektiivin liitteessä IV (a) mainittuihin tiukkaa suojelua edellyttäviin eläinlajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa luonnonsuojelulain 78 §:n 2 momentin nojalla hävittää tai heikentää.

Suunnittelualueeseen ei kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Lattomerentien ja Palokujan liikenne saattaa aiheuttaa alueen lounais- ja luoteisosiin lieviä meluhaittoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenteeltaan suunnittelualue on väljää, hajanaista, rakeisuudeltaan ja tiiveydeltään heterogeenistä ja rakennuskannaltaan kirjavaa pientaloaluetta. Alueen rakennettujen kiinteistöjen koko vaihtelee välillä 840—10 310 neliometriä ja toteutunut tehokkuus välillä 0,02—0,29. Rakentamattomat kiinteistöjen osat ovat suurimmilla kiinteistöillä pääosin metsää tai nurmea sekä rakennettujen ja hoidettujen pihapiirin osia ja pienimmillä kiinteistöillä lähes yksinomaan rakennettujen ja hoidettujen pihapiirin osia.

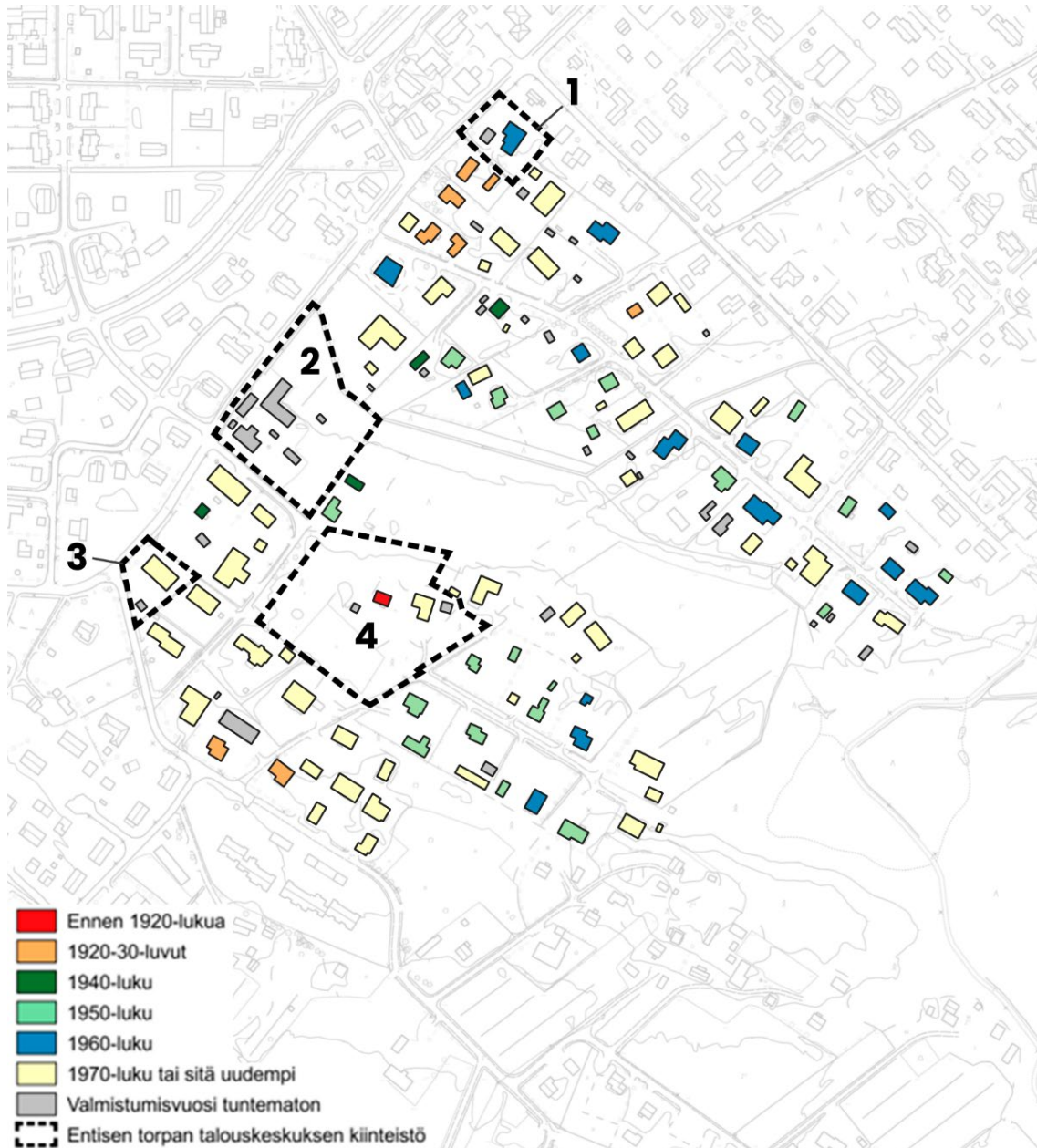
Kaupunki- tai taajamakuvaltaan suunnittelualue on niin ikään hajanaista ja rikkonaista. Alueen tieverkko ja asutus noudattelevat epäsäännöllistä kaakko-luodesuuntaista koordinaatistoa. Rakennukset eivät pääsääntöisesti rajaa katuja tai teitä tai muodosta selkeitä katutiloja. Rakennusten sijaan katutiloja rajaavat kuitenkin useat tiiviit kuusi- ja pensasaidat, puurivit ja erilaiset puuaidat. Katua rajaavien elementtien takana taajamakuvasa vaihtelevat erikorkuiset ja erikokoiset asuin- ja piharakennukset, jotka sijaitsevat vaihtelevilla etäisyyksillä katulinjasta. Pidempiä näkymiä tai maisemia avautuu Toivolantietä pitkin tie suorien osuuksien suuntaisesti sekä Toivolantien ja Kanervakujan välillä Toivolantien keskivaiheilla tien pohjoispuolella sijaitsevan viheralueen yli. Korkeusvaihtelut eivät juurikaan näy alueen kaupunki- tai taajamakuvasa.

Suunnittelualan rakennuskanta koostuu pääasiassa eri-ikäisistä, erikokoisista ja rakentamistavoiltaan vaihtelevista yksi- tai kaksiasuntoisista asuinpientaloista sekä niihin liittyvistä, niin ikään eri-ikäisistä, erikokoisista ja rakentamistavoiltaan vaihtelevista talous- ja autosuojarakennuksista. Rakennusrekisteritietojen mukaan suunnittelualueella on tällä hetkellä yhteensä 59 asuinrakennusta, joista 6 on kaksiasuntoisia erillispientaloja eli paritaloja ja loput yksiasuntoisia erillispientaloja eli omakotitaloja. Asuinrakennuksista 6 on tyhjillään tai jossain muussa kuin vakituksessa asuinkäytössä. Asuinpientalojen ja niihin liittyvien talous- ja autosuojarakennusten lisäksi alueella on joitakin yksittäisiä vanhoja maatalousrakennuksia sekä yksi liikerakennus, joka sijaitsee Palokujan ja Toivolantien kulmassa osoitteessa Toivolantie 1. Osa alueen asuinpientaloista on entisten maatilojen vanhoja asuinrakennuksia ja osa asuinpientalojen talous- ja autosuojarakennuksista entisten maatilojen vanhoja talusrakennuksia.

⁹ Assmuth ja Teuvo-Ojanen 2024, 6.

¹⁰ Ahlman ja Vesämäki 2023, 16, 23—25.

¹¹ Ahlman ja Vesämäki 2023, 78.



Kuva 4. Rakennusrekisteritietojen ja vanhojen ilmakuvien perusteella laadittu kartta alueen rakennuskannan valmistumisvuosikymmenistä (ei mittakaavassa). Karttaan merkitty lisäksi suunnittelualueella sijainneiden torppien entisten talouskeskusten sijaintikiinteistöt: 1. Laakso (nyk. Metsäranta), 2. Tommila (nyk. Vainionpää tai Wainionpää), 3. Kroo (eli Grå, nyk. Harmaja), 4. Hiilimäki (pitäjän- ja kihlakunnankartoissa myös Pakka, nyk. Hiidenmäki), 5. Tuomi (eli Karimaa, nyk. Kari), 6. Alho (eli Hiilimäki, vuoden 1836 jakokartassa Hiidenmäen Trp.) ja 7. Kuusimäki (nyk. Villa Kuusimäki).

Alueen rakennuskannan ikä vaihtelee yli 150 vuodesta alle vuoteen (kuva 4). Alueen vanhin säilynyt rakennus on osoitteessa Pikkuhakantie 10 sijaitseva, Hiidenmäen torpan pihapiiriin aikoinaan kuulunut talousrakennus, joka on rakennusrekisteritietojen mukaan valmistunut vuonna 1846. Alueen toiseksi vanhinta, taajamakuvasa selkeästi erottuva rakennuskerrostumaa edustavat seitsemän 1920—40-luvuilla rakennettua pientä, pääsääntöisesti puolitoistakerroksista asuinrakennusta talousrakennuksineen. Näistä neljä sijaitsee Palokujan varressa Toivolantien pohjoispuolisella alueella, yksi Palokujan varrella Santamäentien eteläpuolella ja loput Eliaksentien varrella sen pohjoispuolella. Kolmanneksi vanhin, taajamakuvasa selkeästi erottuva rakennuskerrostuma ovat 1940—

1960-luvuilla rakennetut, pohjaltaan neliömäiset ja puolitoistakerroksiset asuinpien- tai rivitalot eli niin sanotut rintamamiestalon¹², joita on säilynyt alueella kymmenkunta, ja joista suurin osa sijaitsee Toivolantien ja Pikkuhakantien varsilla. Samalta aikakaudelta on säilynyt myös muutama yksikerroksinen loivakattoinen asuinpien- tai rivitalo sekä osoitteessa Toivolantie 1 sijaitseva yksikerroksinen liikerakennus, joka on valmistunut vuonna 1960. 1970-luvulla ja sen jälkeen alueelle rakennettu rakennuskanta on ulkohahmoltaan ja rakentamistavaltaan kirjavaa, eikä sen voida katsoa enää muodostavan taajamakuvaan selkeästi erottuvaa yhtenäistä kerrostumaa. Valtaosa alueen rakennuskannasta on kuitenkin rakennettu 1960-luvulla tai sen jälkeen.

Kunnoltaan rakennuskanta on vaihtelevaa. Valtaosa suunnittelun alueen rakennuksista on hyväkuntoisia ja rekisteröidyn käyttötarkoituksensa mukaisessa käytössä. Ainakin yksi asuinrakennuksista on ollut pitkään tyhjiillään ja jo täysin purkukuntoinen.

Alueella ei ole virallisesti suojeltuja tai muuten arvokkaiksi määriteltyjä rakennuksia tai kohteita, eikä alueelta ole tähänastisissa kulttuuriympäristöinventoinneissa tunnistettu erityisesti huomioitavia kulttuuriympäristöarvoja. Ulvilan keskustajaman osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa alueelle on merkitty yksi purettu arvokohde: Harmajan vanha, 1800-luvun loppupuolella rakennettu rakennusryhmä, joka purettiin 2000-luvulla.¹³

Suunnittelun alueen itäpuolisen Rantalan pien- tai rivitaloalueen rakennuskanta koostuu pääasiassa 1970-luvulla rakennetuista matalista ja loivakattoisista asuinpien- ja rivitaloista. Suunnittelun alueen koillispuolella Palovainiossa rakennuskanta on suunnittelun alueen tapaan kirjavaa. Palokujan luoteispuolella ja suunnittelun alueen lounaispuolella Hormistossa pääosa rakennuskannasta on peräisin 2000-luvulta, joskin seassa on myös joitakin yksittäisiä vanhempia rakennuksia. Suunnittelun aluetta ympäröivät pien- tai rivitaloalueet on asemakaavoitettu ja rakennettu vaihteittain 1960-luvun lopulta alkaen, ja ne ovat pääosin tavanomaisia, suunnittelun ja rakentamisajankohdilleen tyypillisiä pien- tai rivitaloalueita. Keskustajaman osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa Rantalan pien- tai rivitaloalue on arvotettu historiallisten, rakennushistoriallisten ja maisemallisten arvojen osalta paikallisesti merkittäväksi¹⁴.

Suunnittelun alueen ainoa palvelu on alueen ainoassa liikerakennuksessa osoitteessa Toivolantie 1 toimiva Pub Pesä. Friitalan koulukeskus, Sahamäen liikekeskus ja Ulvilan Automaatio Areena sijaitsevat noin 1,5 kilometrin eli 3 minuutin ajomatkan tai 15 minuutin kävelymatkan päässä suunnittelun alueesta. Friitalan liikekeskusta sijaitsee puolestaan noin 1,8 kilometrin eli 4 minuutin ajomatkan tai 25 minuutin kävelymatkan päässä suunnittelun alueesta. Suunnittelun alueella ja sen lähialueilla on useita puistoja ja leikkipaikkoja. Alueelta on myös välitön yhteys Friitalan ulkoilupuistoon, jonka kautta pääsee kulkemaan jalan tai polkupyörällä Friitalan koulukeskukselle siten, että matkan varrella täytyy ylittää ainoastaan yksi suojatieristeys.

Rakennusrekisteritietojen mukaan suunnittelun alueella on yhteensä 155 asukasta. Asukaiden tilastollinen keski-ikä on 26,2 vuotta. Alueen asuntokuntien keskipakko on 3,1 henkilöä.

Suunnittelun alueella on viisi tietä (Toivolantie, Metsäkuja, Santamäentie, Pikkuhakantie, ja Eliaksentie) sekä joitakin kiinteistöille johtavia ajoyhteyksiä. Alueen kaikki tiet ovat kaapehkoja päällystämättömiä sorateitä. Aluetta luoteessa rajaava Palokuja on päällystetty asfalttitiellä, jonka luoteisreunassa kulkee korotettu ja reunakivetty kevyen liikenteen väylä.

¹² "Rintamamiestalon" määritelmästä tarkemmin ks. esim. Heininen-Blomstedt 2013, 13; Niukkanen 2008.

¹³ Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024b, 1; 2024c, 9; Satakunnan Pakki 2024.

¹⁴ Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024a, 46.

Aluetta etelässä rajaava Eliaksentie on päällystetty Palokujan ja Pikkuhakantien väliseltä osuudeltaan, mutta sillä ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää. Toivolantie ja Pikkuhakantie ovat tiekunnallisia yksityisteitä. Pääosa alueen teistä on reunustettu kapein avo-
ojin. Varsinaisten ajoneuvoliikenteelle varattujen teiden lisäksi Friitalan ulkoilupuistossa kulkee Friitalan koulukeskukselta Hormistontielle johtava noin 1,5 kilometrin pituinen, kolme metriä leveä ja valaistu pururata, joka on vireillä olevaa Ulvilan kaupungin keskus-
taajaman yleiskaavaa varten tehdyssä maisemaselvityksessä tunnistettu kehitettäväksi virkistyskokonaisuudeksi¹⁵.

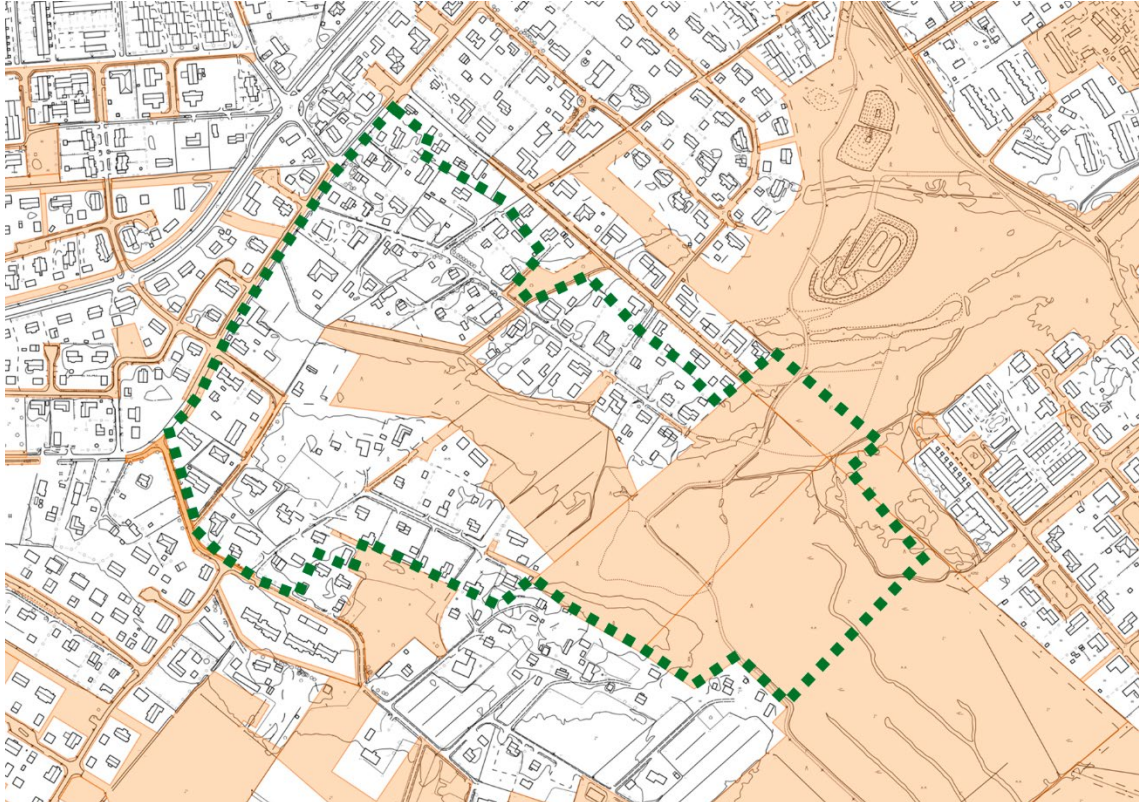
Suunnittelualue on koillis-, luoteis- ja lounaispuoliltaan vesijohto-, viemäri- ja hulevesi-
verkoston ympäröimä, ja alueella on valmiina vesijohto- ja viemäriverkko. Alueella ei ole Metsäkujan ja Toivolantien päätä sekä Santamäentien ajoneuvoliikenteelle tarkoitettua osuutta lukuun ottamatta lainkaan hulevesiverkkoa. Sähköverkko kulkee alueella sekä ilmajohtoina että maakaapeleina. Palokuja, Toivolantien alkupää, Eliaksentien alkupää ja Santamäentie kuuluvat lisäksi DNA:n telekaapeliverkon piiriin.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä tai seuraavien kiinteistöjen osia (numerojär-
jestyksessä kiinteistötunnuksen mukaan):

886-401-1-30	Metsälä *	886-401-3-416	Järvelä
886-401-1-590	Hormisto 1 *	886-401-3-44	Harmaja
886-401-1-89	Hiilemäki *	886-401-3-490	Hannunmaa
886-401-3-184	Vohlakari	886-401-3-499	Raju
886-401-3-188	Kangasharju	886-401-3-500	Mäkilä
886-401-3-189	Toivola	886-401-3-503	Metsäniitty
886-401-3-190	Viherlaakso	886-401-3-504	Metsäpelto
886-401-3-191	Lehtomaa	886-401-3-505	Metsäranta
886-401-3-193	Kotipirtti	886-401-3-510	Hiidenmäki
886-401-3-194	Ottola	886-401-3-516	Einola
886-401-3-195	Paka	886-401-3-517	Ilmala
886-401-3-196	Nummio	886-401-3-545	Talovähätaalo
886-401-3-197	Pikkupäkki	886-401-3-546	Romukulma
886-401-3-198	Metsäpelto	886-401-3-560	Kuusimaa
886-401-3-200	Uimala	886-401-3-596	Hakanpää
886-401-3-201	Notko	886-401-3-619	Mäntymaa
886-401-3-202	Riihilä	886-401-3-621	Lisähelle
886-401-3-215	Metsävirta	886-401-3-663	Kuivikko
886-401-3-216	Syrenilä	886-401-3-720	Saaranpelto
886-401-3-217	Tiehaara	886-401-3-725	Arvinpelto
886-401-3-253	Raimola	886-401-3-726	Vihermä
886-401-3-254	Uutela	886-401-3-737	Kantola
886-401-3-280	Suvela	886-401-3-743	Metsikkö *
886-401-3-283	Oksamäki	886-401-3-744	Santamäki
886-401-3-370	Ritvala	886-401-3-757	Metsäpelto
886-401-3-381	Tuuliranta	886-401-3-763	Karikko
886-401-3-382	Eevala	886-401-3-765	Pekantalo
886-401-3-383	Kaijala	886-401-3-767	Vainionpää
886-401-3-390	Hellemäki	886-401-3-819	Millenium *
886-401-3-415	Ojala	886-401-3-833	Tunturi

¹⁵ Lohman 2024, 15.



Kuva 5. Kartta suunnittelualan maanomistusoloista (ei mittakaavassa). Ulvilan kaupungin omistamat maa-alueet merkitty oranssilla täytöllä ja suunnittelualue vihreällä pisteiviivalla. (Kuva: Ulvilan kaupunki 2024b.)

886-401-3-834	Ruohola	886-401-3-845	Santakulma
886-401-3-836	Toivola	886-401-3-846	Santaperä
886-401-3-837	Paavola	886-401-3-873	Kotimäki
886-401-3-840	Katajamäki	886-401-86-45	Palovainio *
886-401-3-842	Hiidenmäki II *	886-408-1-355	Rantala *
886-401-3-844	Santa		

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa lukuun ottamatta asteriskilla (*) merkittyjä kiinteistöjä, jotka ovat Ulvilan kaupungin omistuksessa (kuva 5). Suunnittelualueella ei ole yhteisalueita.

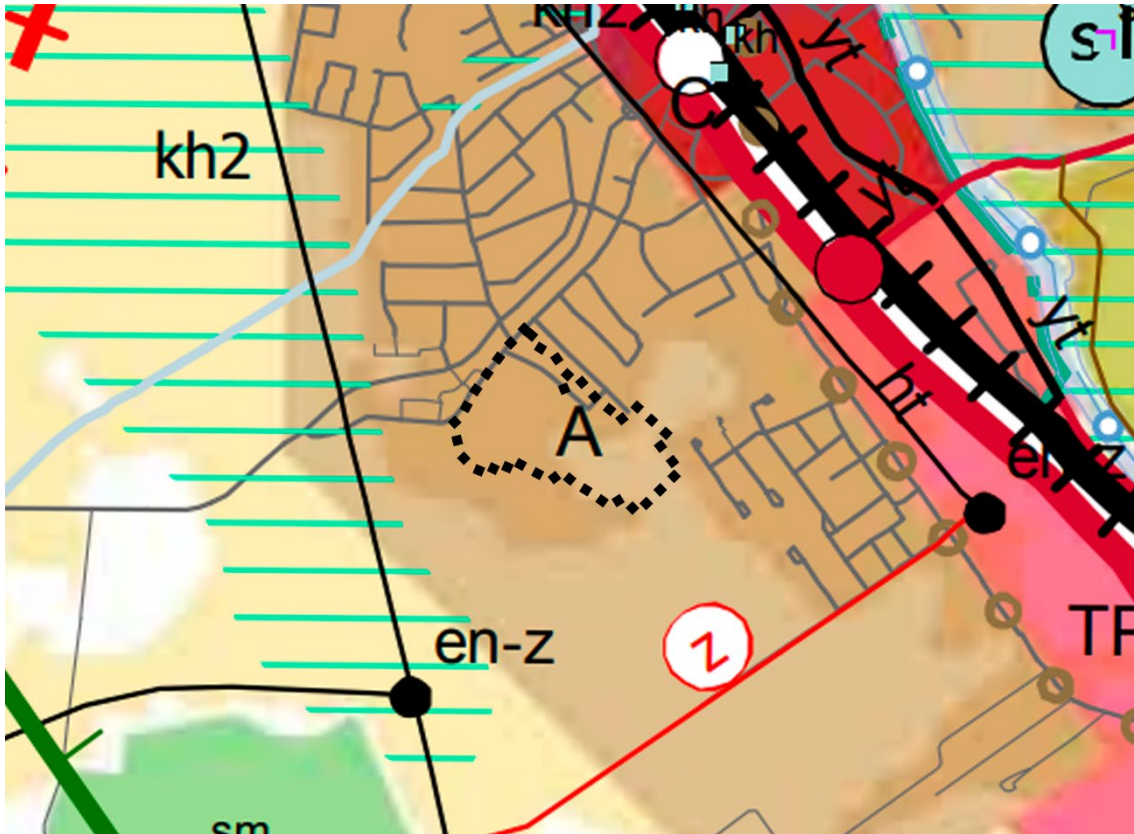
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Voimassa olevissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (hyväksytty 14.12.2017) painotetaan yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmien kestävyttä ja vähähiilisyyttä, luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä, elinkeinojen uudistamisen mahdollisuuksien luomista sekä kaupungistumisen, alueellisen eriarvoistumisen ja monipaikkaisuuden tuomia haasteita alueidenkäytön suunnittelulle¹⁶. Tavoitteiden viidestä osakokonaisuudesta¹⁷ tätä kaavahanketta koskevat erityisesti kokonaisuudet 1)

¹⁶ VNP 14.12.2017, 1—2.

¹⁷ VNP 14.12.2017, 5—7.



Kuva 6. Ote Satakunnan maakuntakaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty mustalla pisteviivalla. (Kuva: Satakuntaliitto 2014a.)

toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö ja 4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

3.2.2 Maakuntakaavat

Väylä- ja kehittämisperiaattemerkintöjensä osalta voimassa olevassa Satakunnan maakuntakaavassa (lainvoimainen 13.3.2013) (kuva 6) alue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle 1 (kk1) ja matkailun kehittämisvyöhykkeelle 2 (mv2). Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen 1 (kk1) selite on:

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.

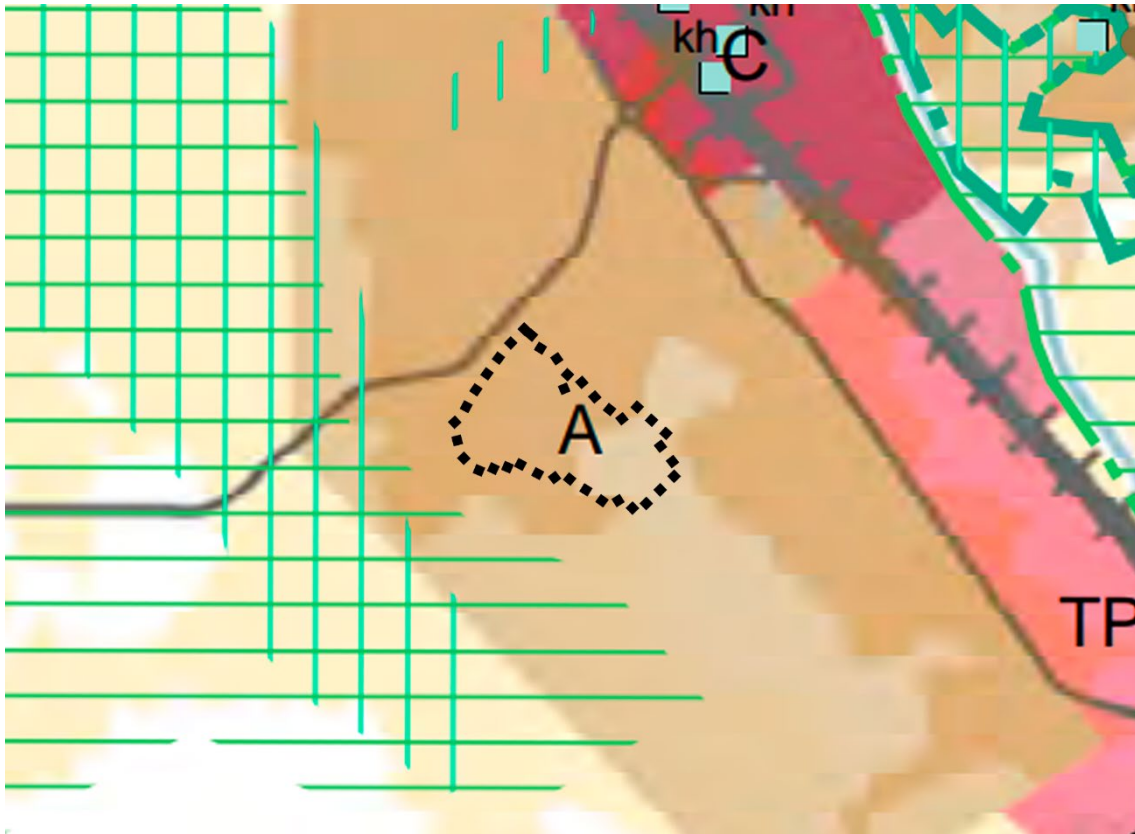
Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen 1 (kk1) suunnittelumääräys on:

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

Matkailun kehittämisvyöhykkeen 2 (mv2) selite on:

Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Kaikille matkailun kehittämisvyöhykkeille yhteinen suunnittelumääräys on:



Kuva 7. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2 (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty mustalla pisteiviivalla. (Kuva: Satakuntaliitto 2019a.)

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.¹⁸

Aluevaraus-, kohde- ja kulttuuriympäristömerkintöjen osalta Satakunnan maakuntakaavan korvanneessa ja kaavaa muilta osin täydentäneessä Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (lainvoimainen 1.7.2019) (kuva 7) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jonka selite on:

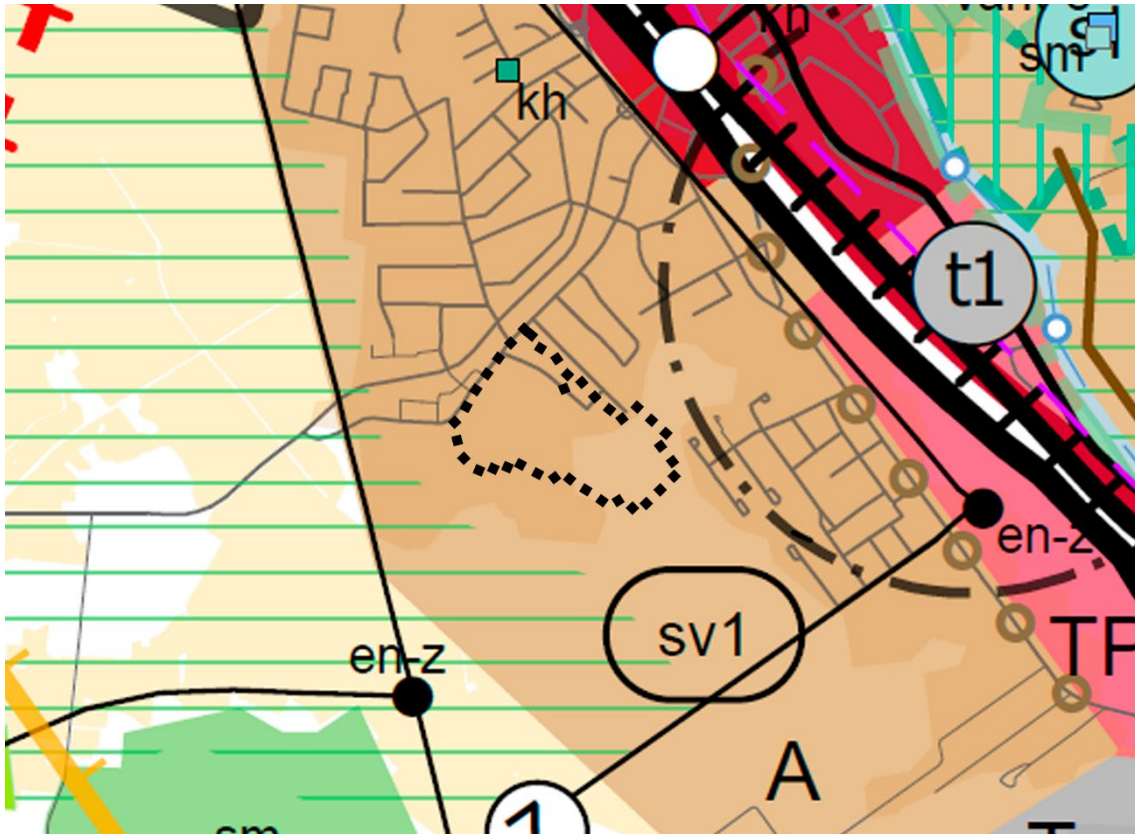
Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminoille, kuten keskustatoiminoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Taajamatoimintojen alueen (A) suunnittelumääräys on:

Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

¹⁸ Satakuntaliitto 2014b, 8–9.



Kuva 8. Ote Satakunnan maakuntakaavan 2050 luonnoksesta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty mustalla pisteiviivalla. (Kuva: Satakuntaliitto 2024a.)

Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.

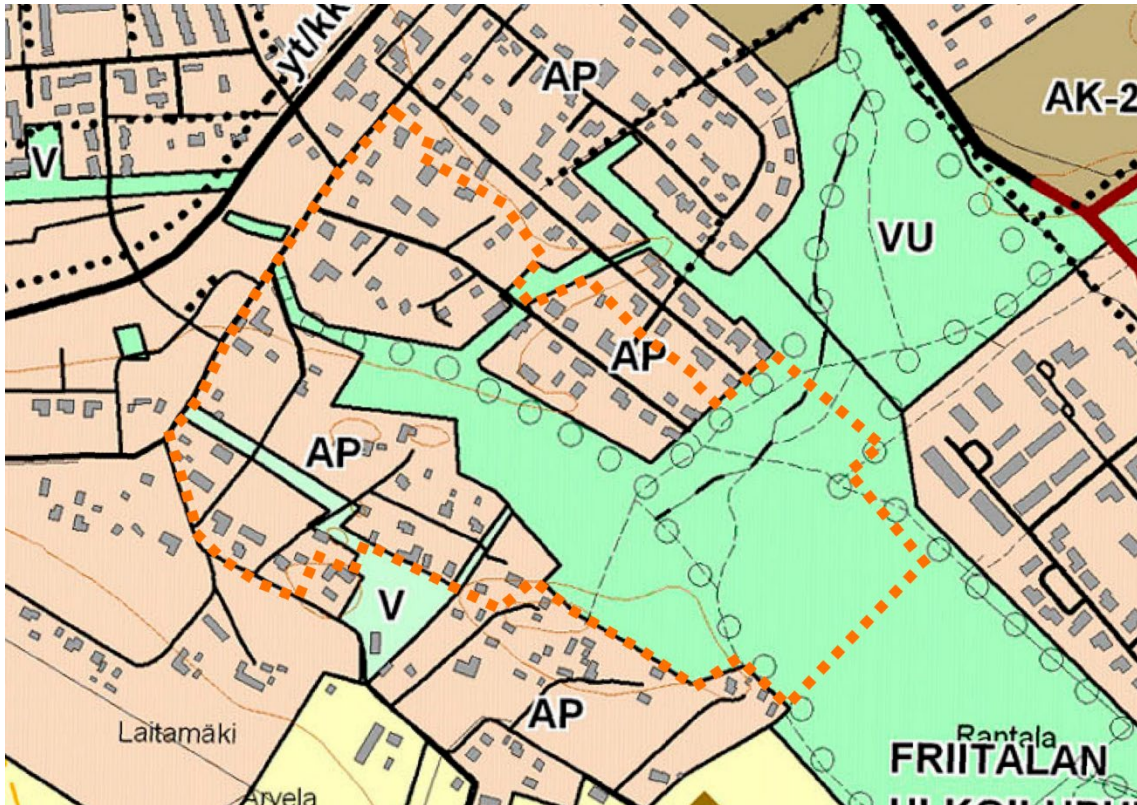
Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.

Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.¹⁹

Satakuntaliiton maakuntahallitus käynnisti 20.12.2021 uuden kokonismaakuntakaavan laatimisen²⁰. 4.11.—5.12.2024 nähtävillä olleen kaavaluonnoksen (kuva 8) perusteella maakuntakaavan päivitys ei kuitenkaan tule merkittävästi muuttamaan suunnittelualueen tai sen välittömän lähiympäristön maakuntakaavallista tilannetta. Muutoksia voimassa olevaan tilanteeseen ovat suojavyöhykemerkinän (sv) lisääminen Satamaidon tuotantolaitokselle.

¹⁹ Satakuntaliitto 2019b, 4.

²⁰ Satakuntaliitto 2024b.



Kuva 9. Ote Ulvilan keskustaajaman yleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty oranssilla pisteiviivalla. (Kuva: Suunnittelukeskus Oy 2005.)

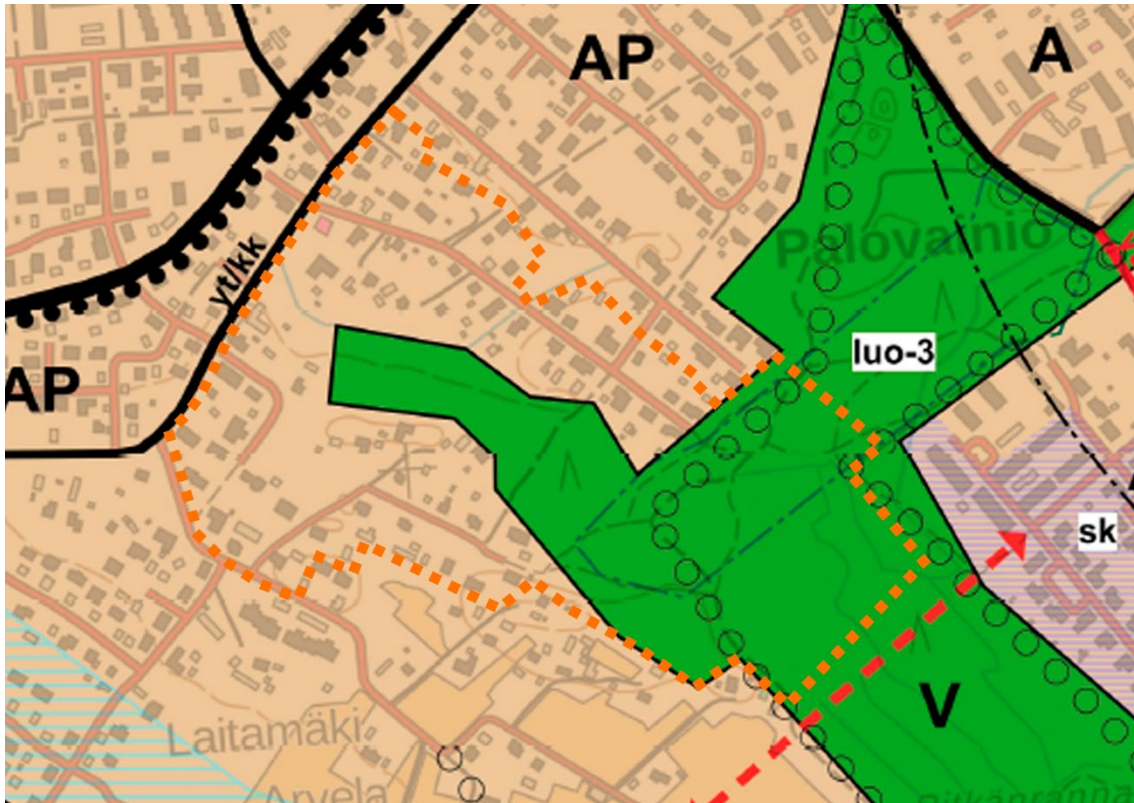
3.2.3 Yleiskaavat

Ulvilan kaupungin keskustaajaman yleiskaavassa (lainvoimainen 21.6.2007) (kuva 9) suunnittelualue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Suunnittelualueen keskellä sijaitseva Friitalan ulkoilupuiston osa on osoitettu virkistysalueeksi, jolla on erityisiä luontoarvoja (V-1). Alue on osoitettu ulottumaan kapean asuntoalueiden välistä kulkevan kaistaleen välityksellä Palokujaan asti. Ulkoilupuiston alueelle on merkitty lisäksi ohjeellisia ulkoilureittejä (musta ympyräviiva). Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitseva Hormistonpuisto on osoitettu virkistysalueeksi (V), ja se on osoitettu yhdistettäväksi Palokujaan ja Friitalan ulkoilupuistoon kapeilla pientalovaltaisten asuntoalueiden läpi kulkevilla virkistysyhteyksillä. Aivan suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevat Hormiston peltoaukean reuna-alueet on lisäksi osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA). Suunnittelualue rajoittuu pääosin yleiskaavan mukaisiin pientalovaltaisiin asuntoalueisiin, virkistysaleisiin, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueisiin (VU) ja maisemallisesti arvokkaisiin peltoalueisiin (MA).²¹

Keskustaajaman yleiskaavan päivitys on tullut vireille 17.3.2022²², ja sitä koskeva yleiskaavaehdotus (kuva 10) oli nähtävillä 17.4.—23.5.2025. Luonnoksen perusteella yleiskaavan päivitys ei kuitenkaan tule merkittävästi muuttamaan suunnittelualueen tai sen välittömän lähiympäristön yleiskaavallista tilannetta. Muutoksia aikaisempaan tilanteeseen nähden ovat lähinnä käyttötarkoituksaluumerkintöjen rajojen karkeistaminen, linnustollisesti arvokkaan alueen (luo-3) merkitseminen Friitalan ulkoilupuistoon sekä tieliikenteen yhteystarpeen merkitseminen suunnittelualueen kaakkoispuolelle.

²¹ Suunnittelukeskus Oy 2005.

²² Ulvilan kaupunki 2024c.



Kuva 10. Ote Ulvilan keskustaajaman yleiskaavan 2045 ehdotuksesta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty mustalla pisteiviivalla. Kuva: Sitowise Oy 2025.)

3.2.4 Asemakaavat

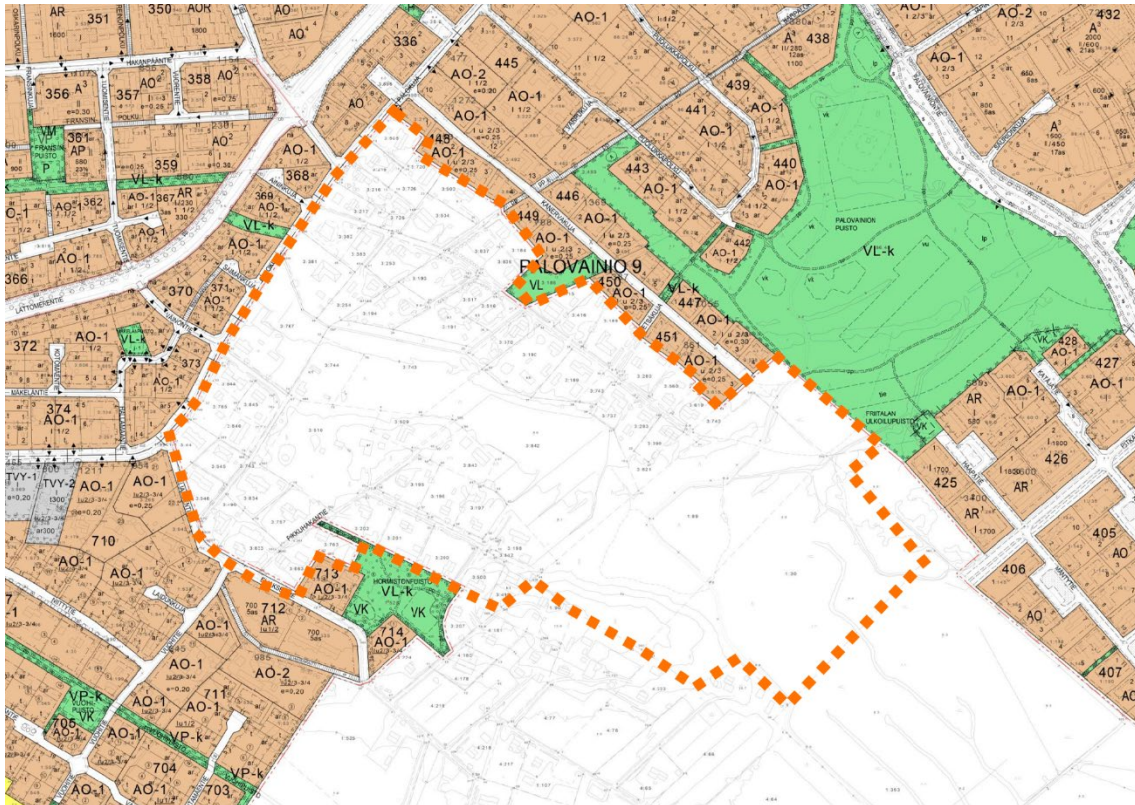
Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavoja. Alue rajautuu kuitenkin koillis-, lounais- ja luoteisreunoistaan asemakaavoitettuihin pientaloalueisiin puisto- ja katualueineen (kuva 11). Suunnittelualueetta ympäröivät pientaloalueiden asuinkorttelit on osoitettu pääasiassa yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueiksi (AO-1 tai AO¹). Suunnittelualueen eteläpuolelle on Hormiston asemakaavassa osoitettu pieni kahden tontin käsittävä rivitalojen korttelialue (AR). Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitseva Hormistonpuisto on osoitettu kaupungin tarpeisiin varatuksi lähivirkistysalueeksi (VL-k), ja sille on osoitettu ohjeellisia leikki- tai pallokenttiä tai muita vastaavia alueita (VK). Muita suunnittelualueetta välittömästi sivuavia asemakaavan mukaisia viher- tai virkistysalueita ovat Palokujan luoteispuolella Palokujaa ja Lattomerentietä yhdistävä pieni ja kapea kunnan tarpeisiin varattu lähivirkistysaluekaistale sekä Kanervakujaa ja Toivolantietä yhdistävä niinikään kapea lähivirkistysaluekaistale (VL).²³

3.2.5 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Muita aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä tai selvityksiä ovat muun muassa *Satakunta-strategia* (hyväksytty 22.11.2021)²⁴, *Ulvilan kaupunkistrategia 2030* (hyväksytty

²³ Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja Kumpp. 1969; 1972; 1973; Ulvilan kunta 1992, 1999; Ulvilan kaupunki 2007; 2009.

²⁴ Satakuntaliitto 2021.



Kuva 11. Ote Ulvilan kaupungin ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue merkitty oranssilla pisteiviivalla. (Kuva: Ulvilan kaupunki 2024b.)

16.9.2024)²⁵, Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2025 (hyväksytty 3.3.2025)²⁶ sekä Ulvilan kaupungin rakennusjärjestys (lainvoimainen 1.7.2018)²⁷. Täydellinen luettelo selostuksessa käytetyistä lähdemateriaaleista on esitetty kohdassa 1.3 ”Luettelo selostuksen muista lähdemateriaaleista”.

Asemakaavan pohjakartta on tarkistettu 8.11.2024. Pohjakartta täyttää AKL:n 54 a §:n vaatimukset ja on 11.4.2014 hyväksytyyn julkisen hallinnon suosituksen (JHS) 185 mukainen.

²⁵ Ulvilan kaupunki 2022.

²⁶ Ulvilan kaupunki 2025.

²⁷ Ulvilan kaupunki 2018.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatiminen alueelle on katsottu tarpeelliseksi, koska alue on entuudestaan asemakaavoittamaton ja koska alueen kunnallistekniikan tarkoituksenmukainen järjestäminen edellyttää asemakaavan laatimista ja asemakaavan mukaisten katu- ja muiden yleisten alueiden saattamista kaupungin omistukseen. Erityisen tarpeelliseksi on katsottu hulevesiviemäröinnin rakentaminen Toivolantielle ja Pikkuhanakantielle, joilta se nykyisin puuttuu.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavan laatimisen tarve tunnistettiin ensimmäisen kerran kaupunginhallituksen 10.3.2014 § 68 hyväksymässä *Uvilan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2014*, jossa se esiintyi asemakaavakohteiden listalla varauksena numerolla 22²⁸. Vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa (KH 1.2.2016 § 16) hanke oli noussut kohteeksi numero 6 ja kirjattu aloitettavaksi 1—2 vuoden aikajänteellä²⁹. Kaavahanke laitettiin vireille ja sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 23.3.2016 diaarinumerolla 109/10.02.03/2016³⁰, mutta kaavoitus jäi tuolloin kesken.

Kaupunginhallituksen 26.2.2024 § 49 hyväksymässä *Uvilan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2024* hanke oli noussut asemakaavakohteeksi numero 2 ja kirjattu vireillä olevaksi³¹. Alueen asemakaavoitus käynnistyi uudelleen vuoden 2024 puolivälissä. Kaavoitus käynnistyi molemmilla kerroilla kaupungin aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeen *osallisia* ovat AkL 62 §:n mukaan suunnittelualueen maanomistajat ja 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 kaavan vaikutuksia ja esittää kaavasta mielipiteensä. Edellä mainitun mukaisesti tämän kaavahankkeen osallisia ovat:

- suunnittelualueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat yritykset ja muut haltijat
- lähialueiden kiinteistöjen omistajat, asukkaat, yritykset ja muut haltijat
- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Satakuntaliitto
- Satakunnan Museo
- Satakunnan Pelastuslaitos
- Uvilan kaupungin hallinto- ja lautakunnat
- Uvilan kaupungin viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Lattomerän viljelysalueen kuivatusyhtiö
- Suomen luonnonsuojeluliitto Ulvila ry

²⁸ Uvilan kaupunki 2014, 9.

²⁹ Uvilan kaupunki 2016, 10.

³⁰ Liite 2.

³¹ Uvilan kaupunki 2024a, 12.

- Ulvilan omakotiyhdistys ry
- Caruna Oy
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- muut ilmoituksensa mukaan

4.3.2 Vireilletulo

Kaava tuli ensimmäisen kerran vireille 23.3.2016 diaarinumerolla 109/10.02.03/2016. Viireilletulosta ilmoitettiin *Ulvilan Seutu* -lehdessä, Ulvilan kaupungin internet-sivuilla (www.ulvila.fi) ja kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Ulvila. Kaava tuli toisen kerran vireille 25.9.2025. Kaavan uudelleenvireilletulosta ilmoitettiin samalla tavalla kuin kaavan vireilletulostakin sillä erotuksella, että *Ulvilan Seutu* -lehden nimi oli tuona aikana vaihtunut. Lehden uusi nimi oli *Ulvilan Seutu — UutisLuotsi*.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen asemakaavoituksen käynnistyessä ensimmäisen kerran vuonna 2016 laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka asetettiin nähtäville yhtäaikaisesti asemakaavan vireilletulosta ilmoittamisen kanssa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 mielipidettä. Kaavoitus jäi tuolloin kuitenkin kesken, eikä mielipiteisiin annettu vastineita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma jäi nähtäville.

Alueen kaavoituksen käynnistyessä uudelleen vuonna 2024 laadittiin päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma³² ja asemakaavaluonnos³³. Kaavan uudelleenvalmisteluun yhteydessä suunnittelualan rajausta muutettiin vuoden 2016 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville yhtäaikaisesti asemakaavan uudelleenvireilletulosta ilmoittamisen kanssa, ja niiden nähtäville asettamisesta ilmoitettiin kaavan uudelleenvireilletulosta ilmoittamisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos olivat nähtävillä kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla 25.9.—27.10.2025 välisen ajan, ja samalla niistä pyydettiin myös viranomais- ja asiantuntijalausunnot. Luonnoksesta saatiin **xx** lausuntoa ja **xx** mielipidettä.

Asemakaavaluonnoksen sekä siitä saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, joka asetettiin AkL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti nähtäville **xx.xx.—xx.xx.xxxx** väliseksi ajaksi kaupungin internet-sivuille ja kaupunkikehityksen ilmoitustaululle muistutusten tekemistä varten. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitettiin **xx.xx.xxxx** samalla tavalla kuin kaavan vireilletulostakin, minkä lisäksi siitä ilmoitettiin kirjeitse suoraan kaavahankkeen osallisille. Ehdotuksesta pyydettiin myös MRA 28 §:n edellyttämät viranomais- ja asiantuntijalausunnot. Ehdotuksesta saatiin **xx** lausuntoa ja **xx** muistutusta.

Ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annettiin asianmukaiset vastineet, ja ehdotukseen tehtiin tarvittavat muutokset. Tehtyjen muutosten vähäisyyden takia asemakaavaa ei asetettu uudelleen nähtäville.

³² Liite 3.

³³ Liite 4.

Lopullinen asemakaava saatettiin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.xxxx § xx.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin ensisijaisena tavoitteena asemakaavahankkeen suhteen on saattaa asemakaavan alaiseksi sellainen entuudestaan asemakaavoittamaton alue, jonka kunnallistekniikan tarkoituksenmukainen järjestäminen edellyttää asemakaavan laatimista. Tavoitteena on myös osoittaa mahdollisuuksien mukaan uusia pientalotontteja yhdyskuntarakenteen kannalta sopiviksi katsotuille rakentamattomille alueille. Lisäksi kaavassa pyritään huomioimaan Ulvilan kaupunkistrategiassa mainittu liikuntapaikkarakentamiseen panostaminen³⁴ suunnittelualueelle jäävän Friitalan ulkoilupuiston osan osalta.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia tavoitteita ovat edellytysten luominen monipuoliselle asuntotuotannolle, elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä vähähiiliselle, resurssitehokkaalle ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvalla yhdyskuntakehitykselle. Tavoitteiden mukaisesti kaavalla pyritään edistämään myös luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä sekä huolehtimaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä ja viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Voimassa olevista maakuntakaavoista johdettuja tavoitteita ovat erityisesti taajamatoimintojen alueiden (A) suunnittelumääräyksissä mainitut tavoitteet yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä ja täydentämisestä sekä alueiden kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten ominaispiirteiden ja viher- ja virkistysverkon huomioimisesta. Matkailun kehittämisvyöhykkeiden (mv2) määräyksistä voidaan puolestaan johtaa tavoite matkailuelinkeinon ja virkistyspalveluiden kehittämiseen kulttuuri-, maisema- ja luonnonarvot sekä olemassa oleva asutus huomioiden.

Voimassa olevasta yleiskaavasta johdettuja tavoitteita ovat alueen asuintoiminnoille varattujen alueiden osoittaminen asuintoimintojen korttelialueiksi sekä viher- ja virkistysreitiverkoston täydentäminen yleiskaavan mukaisiksi. Suunnittelualueita ympäröivien alueiden asemakaavatilanteesta voidaan puolestaan johtaa tavoite sovittaa suunnittelualueen katuverkko ja korttelirakenne mahdollisuuksien mukaan ympäröivien pientaloalueiden katuverkkoon ja korttelirakenteeseen.

Suunnittelualueen ja sen lähialueiden oloista ja ominaisuuksista johdettuja tavoitteita ovat suunnittelualueen ja ympäröivien pientaloalueiden katuverkkojen ja korttelirakenteen yhteensovittaminen, lähialueiden viher- ja virkistysverkon täydentäminen sekä alueeseen kohdistuvien ympäristöhäiriöiden minimoiminen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään myöhemmin.

³⁴ Ulvilan kaupunki 2022, 5.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Perusrakenteeltaan kaava mukailee suunnittelualueen toteutunutta tilannetta. Alueen yhdyskuntarakennetta pyritään kaavalla kuitenkin täydentämään osoittamalla yhdyskuntarakenteen kannalta sopiviksi katsotuille rakentamattomille alueille uusia ohjeellisia asuinpientalotontteja. Lisäksi alueen tie- ja katuverkkoa täydennetään uusilla teiden ja virkistysalueiden välisillä yleistä jalankulkua ja pyöräilyä palvelevilla katu- ja viheryhteyksillä.

Uusien ohjeellisten tonttien muodostamista harkittaessa suunnittelualueelta on etsitty rakentamattomia kiinteistöjä tai suuria rakentamattomia kiinteistöjen osia yhdyskuntarakenteen kannalta sopiviksi katsotuilta alueilta. Alueen sopivuutta yhdyskuntarakenteen kannalta arvioitaessa on kiinnitetty huomioita ensisijaisesti alueen sijaintiin suhteessa olemassa olevaan katuverkkoon sekä mahdollisuuteen järjestää ajoyhteys tontille suoraan kadulta. Edellä kuvatun tarkastelun pohjalta on laadittu alustava luonnos mahdollisesta tonttien järjestelystä. Muodostettavien uusien tonttien minimikooksi on luonnoksessa määritelty 1 000 neliometriä alueen toteutuneiden rakennuspaikkojen kokoja mukaillen, minkä lisäksi on kiinnitetty huomiota alueen nykyisiin maanomistusoloihin³⁵. Alustavan luonnoksen laatimisen jälkeen maanomistajilta on tiedusteltu heidän halukkuuttaan muodostaa alustavan luonnoksen mukaisia uusia tontteja omistamilleen maille. Maanomistajien kannanottojen perusteella tonttien kokoja ja rajauksia tarvittaessa korjattu. Tarkastelun ja maanomistajien kuulemisen perustella uusia tontteja on päädytty osoittamaan Hormiston (13.) kaupunginosaan kaavan mukaiseen kortteliin 718 (tontit 2 ja 5–7).

Kaavan katuverkko tukeutuu suunnittelualueen nykytilanteen mukaisesti suunnittelualueella luoteessa sivuavaan Palokujaan ja aluetta lounaassa sivuavaan Eliaksentiehen sekä niistä haarautuviin umpikatuihin (Toivolantie, Santamäentie ja Pikkuhakantie) ja umpikaduilta edelleen haarautuviin pienempiin umpikujiin (Karpalokuja ja Pikkuhakankuja). Toivolantie yhdistyy suunnittelualueen koillispuolella sijaitsevaan Kanervakujaan Metsäkuja-nimisellä lyhyellä katuosuudella läheltä tien kaakkoispäätä. Pikkuhakantieltä kaakkoon haarautuva umpikuja, joka on nykyisessä osoitejärjestelmässä osa Pikkuhakantietä, nimetään osoitejärjestelmän selvyuden vuoksi Pikkuhakankujaksi.

Uudet yleistä jalankulkua ja pyöräilyä palvelevat katu- ja viheryhteydet sijoittuvat siten, että ne täydentävät alueen katuverkkoa ja yhdistävät kadut nykyistä selkeämmin Friitalan ulkoilupuistoon ja muihin viheralueisiin. Suunnittelualueen länsiosassa sijaitseva Santamäentien loppupää on yhdistetty Eliaksentiehen ja Pikkuhakantiehen kapeilla yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuilla katuosuuksilla. Friitalan ulkoilupuisto on yhdistetty sitä ympäröivään katuverkkoon puistoon liittyvillä viherkaistaleilla, joille on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit. Viherkaistaleet sijoittuvat Santamäentien puoliväliin, Pikkuhakantien ja Pikkuhakankujan päihin sekä Toivolantien eteläpuolisten kortteleiden väleihin. Lisäksi suunnittelualueen lounaispuolella sijaitseva Hormistonpuisto on yhdistetty Pikkuhakankujan päähän uudella kortteleiden 715 ja 716 välistä kulkevalla viheryhteydellä, jonka kautta Hormistonpuisto yhdistyy myös Friitalan ulkoilupuistoon. Alueen osoittamista yleiseksi alueeksi puoltaa myös se, että sillä kulkee runkovesijohto.

³⁵ Vrt. AkL 132/1999, 78 § 3 mom.



Kuva 12. Suunnittelualueeseen vuoden 2016 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jälkeen tehdyt muutokset (ei mittakaavassa). Nykyinen suunnittelualue merkitty vihreällä pisteiviivalla. Suunnittelualueesta kaavan uudelleenvalmistelun yhteydessä pois rajatut alueet merkitty oranssilla täytöllä.

Koska alueelle osoitettavan uuden rakentamisen määrä on vähäinen, ei uusien palvelujen osoittamista alueelle katsota tarpeelliseksi. Kaavan käyttötarkoituserkinnöissä huomioidaan kuitenkin osoitteessa Toivolantie 1 eli korttelin 454 tontilla 1 sijaitseva liikeraennus.

Kaavan suunnittelualueen rajausta on muutettu vuoden 2016 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä³⁶ siten, että suunnittelualueesta on rajattu pois Kanervakujan varrella sijaitsevat asuinkiinteistöt, vanhan suunnittelualueen eteläosissa sijaitsevat haja-asutusmaiset asuin- ja peltokiinteistöt sekä pieniä osia metsäalueista alueen itäpuolella (kuva 12). Kanervakujan varrella sijaitsevilla asuinkiinteistöillä nykyisen asemakaavan on katsottu ohjaavan rakentamista riittävästi. Vanhan suunnittelualueen eteläosissa sijaitsevien kiinteistöjen tapauksessa rajauksen muuttamisen syynä on puolestaan alueen yhdyskuntatekniikan järjestämisen vaikeus ja yhdyskuntatekniikan toteutumiseen liittyvät epävarmuudet. Vaikeuksien ja epävarmuuksien syynä on yhtäältä alueen

³⁶ Ks. liite 1, 4.

kunnallistekniikan, erityisesti vesi- ja viemäriverkoston, järjestämisen korkeat kustannukset ja se, ettei alueen kunnallistekniikan rakentamiseen ole osoitettu tai ole ainakaan toistaiseksi suunnitteilla osoittaa määrärahoja. Toisaalta alueen yhdyskuntatekniikan järjestämisessä tulisi harkittavaksi vesi- ja viemäriverkoston järjestämisen lisäksi myös Eliaksentien linjauksen uudelleenjärjestely: jos tie asfaltoitaisiin ja sen ympärille muodostettaisiin uusia asuinrakennuspaikkoja ja ajoneuvoliittymiä, tulisi tien nykyinen linjaus todennäköisesti aiheuttamaan liikenneturvallisuusongelmia erityisesti Otto Alhontien molemmin puolin sijaitsevien jyrkkien kaarteiden kohdalla. Kaupungin sisäisessä neuvonpidossa Eliaksentien ja sen lähiympäristön tilanne on siten päätetty ratkaista myöhemmin erillisellä asemakaavalla. Suunnittelualueen itäpuolisten metsäalueiden pois jättämisellä on haluttu luoda suunnitteluvaraa yleiskaavaehdotuksessa esitetyn Pitkämäkin tien jatkeelle ja sitä ympäröiville alueille.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaava sisältää kahdenlaisia yksinomaan asuintoiminnoille varattuja korttelialueita: yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueita (AO-1) ja enintään kaksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueita (AO-2). Suurin osa kaavan asuintoiminnoille varatuista korttelialueista on enintään kaksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueita. Perusteena kaksiasuntoisuudelle on yhtäältä se, että alueelle on jo toteutettu sekä yksi- että kaksiasuntoisia erillispientaloja. Merkintä vastaa siis tältä osin alueen toteutunutta tilannetta, ja sen voidaan katsoa samalla toteuttavan myös maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun³⁷ vaatimusta. Toisaalta huomattava osa alueen rakennuskannasta koostuu niin sanotuista rintamamiestaloista, joiden keskeisenä toiminnallisena periaatteena on usein ollut mahdollisuus jakaa rakennus kahdeksi erilliseksi asunnoksi³⁸. Käyttötarkoituksmerkintä heijastaa tätä periaatetta. Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialuetta ovat kaavassa ainoastaan Hormiston (13.) kaupunginosan korttelin 713 suunnittelualueella sijaitseva osa, ja näillä tonteilla käyttötarkoituksmerkintä vastaa samojen kortteleiden suunnittelualueen ulkopuolisten asemakaavoitettujen osien käyttötarkoituksmerkintää.

Yksinomaan asuintoiminnoille varattujen korttelialueiden ohella osoitteessa Toivolantie 1 sijaitsevan liikerakennuksen alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-2). Käyttötarkoituksmerkintä vastaa alueen toteutunutta käyttötarkoitusta (liikerakennus), minkä lisäksi se mahdollistaa alueen käyttämisen myös asuin- tai toimistotarkoituksiin ilman, että asemakaavaa tarvitsisi alueen käyttötarkoituksen muuttuessa erikseen muuttaa.

Kaikilla erillispientaloille sekä asuin-, liike- ja toimistorakennuksille varatuilla korttelialueilla kullekin kaavan mukaiselle tontille saa rakentaa vain yhden asuinrakennuksen. Määräyksellä on haluttu estää kaavan mukaisten ohjeellisten tonttien jakaminen tai rakentaminen useammaksi rakennuspaikaksi kaavan vahvistamisen jälkeen. Tämä on ollut tarpeen, koska kaavoituksen yhteydessä uusia tontteja maistaan muodostavat maanomistajat joutuvat maksamaan kaupungille maan arvonnousuun perustuvaa korvausta, mutta kaavan vahvistamisen jälkeen uusia rakennuspaikkoja muodostavilta maanomistajilta korvausta ei voitaisi enää periä. Mahdollisuus uusien rakennuspaikkojen muodostamiseen kaavan vahvistamisen jälkeen asettaisi suunnittelualueen maanomistajat siten toistensa suhteen eriarvoiseen asemaan.

³⁷ Vrt. HL 434/2003, 6 §.

³⁸ Ks. esim. Arkkitehtuurimuseo 2024.

Kullekin korttelille on osoitettu väljä, koko korttelin käsittävä rakennusala. Rakennusalan ulkoraja on muodostettu pääsääntöisesti 4 metrin etäisyysvyöhykkeenä korttelin ulkorajasta. Kaavan yleismääräyksissä on lisäksi määrätty, että asuinrakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 metriä, ellei asemakaavassa ole erikseen osoitettu suurempaa etäisyyttä. Talous- tai autosuojarakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on puolestaan oltava vähintään 2 metriä, ellei asemakaavassa ole erikseen osoitettu suurempaa etäisyyttä. Kuitenkin, mikäli talous- tai autosuojarakennus rakennetaan alle 4 metrin päähän naapuritontin rajasta, tulee rakennuksessa huomioida rakenteellinen paloturvallisuus. Rakennusten sijoittelua ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi ohjata kaavalla tämän tarkemmin, koska rakentaminen on tähänkin asti ollut alueella vapaata ja rakennuskanta epäyhdenäistä.

Kaikki kaavaan merkityt rakennusoikeudet on osoitettu korttelikohtaisina tehokkuuslukuina (e), jotka osoittava korttelin tonteilla käytettäväksi sallitun enimmäisrakennusoikeuden suhteessa tontin pinta-alaan. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus huomioiden kunkin korttelin tehokkuusluvun määrittelyn ensisijaisena perusteena on käytetty kyseessä olevan korttelin tähän mennessä tehokkaimmin rakennetun tontin toteutunutta tehokkuutta. Tätä tehokkuutta on tämän jälkeen tarkasteltu suhteessa korttelia mahdollisesti ympäröivien muiden asemakaavoitettujen tai asemakaavoitettavien kortteleiden tehokkuuksiin, korttelin tonttien pinta-alojen tuottamien rakennusoikeuksien suuruuksiin sekä korttelin lähiympäristön yhdyskunta- ja maisemarakenteeseen. Tarkastelun perusteella korttelikohtaisia tehokkuuksia on pääsääntöisesti päädytty kasvattamaan kortteleiden tehokkaimmin rakennettujen tonttien toteutuneista tehokkuuksista. Ainoa poikkeus on Hormiston (13.) kaupunginosan kortteli 720, jonka tehokkaimmin rakennettu tontti on toteutuneelta tehokkuusluvultaan noin 0,29, mutta jonka kaavan mukaista tehokkuuslukua on kohtuullistettu 0,25:een korttelia ympäröivien alueiden ja korttelin muiden tonttien tehokkuuksien perusteella. Muita tehokkuudeltaan 0,25 olevia kortteleita ovat kaikki suunnittelualueelle jäävät Palovainion (9.) kaupunginosan korttelit sekä Hormiston (13.) kaupunginosan korttelit 713 ja 719. Muissa kortteleissa tehokkuus on 0,20.

Tehokkuuslukua täydentää yleismääräys, jonka mukaan asuinrakennusoikeuden enimmäismäärä kullakin kaavan mukaisella tontilla on 350 kerrosneliömetriä ja kokonaisrakennusoikeuden enimmäismäärä 600 kerrosneliömetriä. Määräyksellä on pyritty estämään kohtuuttoman suurten rakennusoikeuksien muodostuminen kaavassa tonteiksi osoitettaville suurille, jo rakennetuille kiinteistöille.

Kaikilla korttelialueilla kaikkien uudisrakennusten pääasiallisena rakennusmateriaalina määrätään käytettäväksi puuta rakentamisen kestävyysvaatimuksia³⁹ silmällä pitäen. Talousrakennukset määrätään rakennettaviksi asuinrakennuksia matalampina ja kaupunkikuvaan sopeutuvina. Rakentamistapaa tai rakennusten ulkoasua ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi ohjata tämän tarkemmin, koska alueen toteutunut rakennuskanta on rakentamistavaltaan ja ulkoasultaan kirjavaa ja epäyhdenmukaista.

Kullekin tontille on varattava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti rakennettaessa yksiasuntoisia erillispientaloja ja vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti rakennettaessa kaksiasuntoisia erillispientaloja. Autopaikkamääräyksillä pyritään turvaamaan tonttien tarkoituksenmukainen järjestely autopaikkojen tarve huomioiden. Pysäköinti- ja säilytyspaikkoja saa määräysten mukaan varata ainoastaan henkilö- ja pakettiautoille, jotta mahdollinen raskaiden ajoneuvojen säilytys tonteilla ei tuottaisi haittaa naapureille.

Vaatimukset alueidenkäytön ja rakentamisen kestävydestä on pyritty huomioimaan uudisrakennusten pääasiallista rakennusmateriaalia koskevan määräyksen lisäksi myös

³⁹ Ks. esim. AKL 132/1999, 1 § 1 mom.; 12 §.

tonttien istutuksia koskevissa yleismääräyksissä. Tonttien pinta-alasta vähintään 50 prosenttia määrätään istutettavaksi. Prosenttiosuus vastaa suurin piirtein suunnittelualan tehokkaimmin rakennettujen tonttien vapaa-alueiden pinta-alaa suhteessa koko tontin pinta-alaan. Istutettavaksi määrätyn vähimmäispinta-alan lisäksi uusilla tonteilla olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Kullekin uudelle tontille tulee lisäksi istuttaa vähintään yksi uusi lehtipuu kutakin tontin täyttä 200 neliometriä kohti ja yksi uusi pensas kutakin tontin täyttä 100 neliometriä kohti. Istutettavien puiden tulee antaa kasvaa täysikasvuiseksi ja niiden tulee olla lajeiltaan ja lajikkeiltaan sellaisia, että ne ovat täysikasvuina vähintään 3 metriä korkeita. Mikäli olemassa olevilla tonteilla kaadetaan puita, tulee kutakin kaadettua täysikasvuista puuta kohti istuttaa vähintään yksi uusi lehtipuu, jonka tulee niin ikään antaa kasvaa täysikasvuiseksi ja jonka tulee olla lajeiltaan ja lajikkeiltaan sellainen, että se on täysikasvuinen vähintään 3 metriä korkea.

5.2.2 Muut alueet

Kaavalla ei muodostu uusia katuja, mutta alueella jo olemassa olevia teitä tai katuja osoitetaan kaavassa asemakaavakaduiksi. Olemassa olevien katujen tai teiden vakiintuneet nimet säilyvät ennallaan lukuun ottamatta Pikkuhakantien keskivaiheilta kaakkoon haarautuvaa umpikatua, jolle on osoitejärjestelmän ja kadunnimistön selkeyden vuoksi annettu oma nimi (Pikkuhakankuja). Kaikki kaavalla muodostuvat katualueet ovat 10 metriä leveitä. Umpikujien päissä kääntöpaikoille on pyritty varaamaan katualuetta leveys suunnassa 16 metriä leveä ja syvyys suunnassa niin ikään 16 metriä. Kiinteistöolosuhteista ja olemassa olevien rakennusten sijainnista johtuen kääntöpaikoille varatut katualueet ovat kuitenkin paikoitellen muodoltaan epäsäännöllisiä. Katualueiden nurkat on viistetty 6 metrin etäisyydeltä nurkkapisteestä. Katualuetta on pyritty muodostamaan mahdollisimman vähän suhteessa kaavalla muodostuvaan uuteen rakennusoikeuteen siinä määrin, kuin se on ollut alueen toteutunut tilanne huomioon ottaen mahdollista.

Tonttien kautta kulkevia ajoyhteyksiä on jouduttu osoittamaan alueen toteutuneen tilanteen mukaisesti Palovainion (9.) kaupunginosan korttelin 448 tontin 11 läpi tontille 12 sekä korttelin 454 tontin 5 läpi tonteille 7 ja 8 ja tontin 7 läpi tontille 8. Lisäksi Palovainion (9.) kaupunginosan korttelin 454 tonttien 1, 2 ja 9 sekä Hormiston (13.) kaupunginosan korttelin 715 tonttien 2 ja 3 rajoja on muutettu siten, ettei tonteille tarvitsisi osoittaa ajoyhteyksiä toisten tonttien kautta.

Virkistysalueiksi on kaavassa osoitettu suunnittelualan keskellä sijaitseva Friitalan ulkoilupuiston osa sekä suunnittelualan lounaispuolella sijaitsevan Hormistonpuiston ja Pikkuhakankujan pään yhdistävä kapea virkistysaluekaistale. Molemmat on osoitettu lähivirkistysalueiksi, jotka on varattu kaupungin tarpeisiin (VL/k). Perusteena merkinnälle on yhtäältä alueiden luonne metsäisinä virkistysalueina, joita ei kuitenkaan ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi⁴⁰ sekä alueille suunnittelualuetta ympäröivissä asemakaavoissa osoitetut merkinnät. Molemmille alueille on osoitettu ohjeellisina ulkoilureittejä, jotka yhdistävät alueita toisiinsa ja ympäröivään katuverkkoon. Lisäksi Friitalan ulkoilupuistossa sijaitseva, keskustaaajaman yleiskaavan 2045 luontoselvityksessä määritelty linnustollisesti arvokas alue on merkitty kaavaan erityisaluemerkinnällä (luo-3).

⁴⁰ Vrt. Haapanala ym. 2003, 53.

5.3 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 23,8 hehtaaria. Asemakaavalla osoitetaan 60 rakennettua kiinteistöä, kiinteistön osaa tai kiinteistöryhmää toteutuneiden käyttötarkoitustensa mukaisilla korttelialueilla sijaitseviksi tonteiksi sekä muodostetaan 4 uutta ohjeellista asuintonttia kiinteistöistä 886-401-3-510 Hiidenmäki. Kaavassa on yhteensä 65 tonttia, joista 62 on osoitettu enintään kaksiasuntoisille erillispientaloille, 2 yksiasuntoisille erillispientaloille ja 1 asuin-, liike- ja toimistorakennuksille. Asuintoiminnoille varattuja korttelialueita on kaavassa yhteensä 112 108 neliometriä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue mukaan luettuna. Rakennusoikeutta on yhteensä 25 237 kerrosneliometriä. Olemassa olevaa tietä tai katuä osoitetaan asemakaavakaduksi kadun keskilinjan mukaan mitattuna yhteensä noin 1 126 metriä pois lukien suunnittelualueen luoteisreunaan jäävä Palokujan osa sekä Santamäenkadulta haarautuvat yksinomaan ja lankululle ja pyöräilylle varatut kapeat katualueet. Katualuetta on kaavassa kaikkiaan yhteensä 11 614 neliometriä. Koko suunnittelualueen aluetehokkuus (e_a) on 0,08, keskimääräinen korttelitehokkuus (e_k) 0,23 ja keskimääräinen tonttitehokkuus (e_t) 0,23. Katua on kaavassa yhtä tonttia kohti 18,8 metriä ja katualuetta vastaavasti 10,2 neliometriä. Alueen kokonaisrakennusoikeuden suhde katualueen pinta-alaan on 2,17.⁴¹

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavassa käytetyt kaavamerkinnät ja -määräykset ovat AkL 206 § 2 momentin nojalla säädetyn ympäristöministeriön asetuksen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kaavoissa käytettävistä merkinnöistä mukaisia. Luettelo kaavamerkinnöistä ja määräyksistä on selostuksen liitteenä⁴².

5.5 Nimistö

Kaavassa kaduiksi osoitetut olemassa olevat tiet on nimetty niiden olemassa olevien vakiintuneiden nimien mukaisesti. Poikkeuksena on Pikkuhakantien keskivaiheilta kaakkoon haarautuva umpikatu, jolle on annettu uusi nimi osoitejärjestelmän ja kadunnimistön selkeyden takia. Kadun nimeksi on valittu *Pikkuhakankuja* Kotimaisten kielten keskuksen Hyvän nimistön oppaassa esitettyjen periaatteiden⁴³ ja muodostuvan katuhierarkian mukaisesti.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Koska kaavassa on kyse lähinnä olemassa olevan pientaloalueen asemakaavoittamisesta ja alueen vähäisestä täydentämisestä, ovat kaavan vaikutukset suunnittelualueen ja lähialueiden ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön vähäiset. Alueelle osoitettavien uusien tonttien toteutuminen ja rakentuminen saattaa tuottaa suunnittelualueelle ja lähialueille yhdyskuntarakenteen tiivistymiseen liittyviä yleisiä subjektiivisia viihtyvyyshaittoja. Virkistysalueiden pinta-ala kuitenkin lisääntyy hieman ja alueen kytkeytyminen Friitalan

⁴¹ Tarkemmat pinta-ali tiedot ks. liite 1.

⁴² Liite 3.

⁴³ Kotus 2024.

ulkoilupuistoon paranee kaavan myötä, minkä voidaan katsoa vaikuttavan sekä suunnittelualueen että lähialueiden ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön myönteisesti siitäkin huolimatta, että alueen yhdyskuntarakenne hieman tiivistyykin. Toisaalta tietyt kortteleiden ja tonttien väleistä kulkevat virkistysyhteydet saattavat heikentää koettua asumisviihtyvyyttä niillä kiinteistöillä, joiden vierestä virkistysyhteydet kulkevat.

Koska kaavassa osoitettavat uudet tontit tukeutuvat liikenteellisesti alueen nykyiseen katuverkkoon, aiheuttaa kaavan toteutuminen todennäköisesti henkilöautoliikennemäärien hyvin vähäistä lisääntymistä suunnittelualueen ja lähialueiden katuverkossa. Tämä saattaa heikentää asumisviihtyvyyttä erityisesti Santamäentien ympäristössä. Uusien tonttien määrä on kuitenkin niin pieni, että mahdollista haittaa voitaneen pitää erittäin vähäisenä.

5.6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla ei voitane katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon. Maa- ja kallioperään kaava vaikuttaa lähinnä katualueiden sekä mahdollisten uusien pientalojen rakentamisesta aiheutuvien maansiirto- ja maanrakennustöiden kautta, joiden seurauksena osa alueen nykyisistä maa-aineksista korvautuu murskeella, hiekalla, mullalla ja muilla rakennusmaa-aineksilla. Maansiirtotöiden kokonaisvaikutuksia lieventää tosin se, että kaikki kaavan mukaiset kadut ovat jo olemassa olevia teitä.

Veteen kaava vaikuttaa sekä maansiirto- ja maanrakennustöiden että alueen hulevesiverkoston parantamisen kautta. Mikäli alueelle toteutetaan kaavan myötä hulevesiverkosto, ohjautuvat hulevedet lähialueen ojiin ja muihin vesistöihin nykytilanteesta poikkeavalla tavalla. Lisäksi, mikäli alueen katuja asfaltoidaan, lisää se oletettavasti hulevesien valuntaa kaduilta niitä ympäröiville alueille.

Ilmaan kaava vaikuttaa lähinnä siten, että alueelle mahdollisesti rakennettavien uusien pientalojen lämmittäminen puulla ja hieman lisääntyvät liikennemäärät saattavat heikentää lähialueiden ilmanlaatua. Vaikutuksia voitaneen kuitenkin pitää erittäin vähäisenä.

Kaavan vaikutusten ilmastoon voitaneen katsoa olevan etupäässä haitallisia. Yhdyskuntatekniikan parantaminen ja rakennusten rakentaminen tuottavat väistämättä hiilidioksidipäästöjä. Myös alueelle mahdollisesti rakennettavien uusien asuinrakennusten käyttäminen — kuten kaikki muukin eläminen — tuottaa väistämättä hiilidioksidipäästöjä, minkä voidaan katsoa olevan ilmastolle etupäässä haitallista⁴⁴. Kaavan toteuttamisen myötä menetetään lisäksi noin 6 439 neliömetrin laajuinen alue havumetsää Hormiston (13.) kaupunginosan korttelin 723 uusien tonttien 2 ja 5—7 tieltä, jolloin kyseessä oleva metsä lakkaa toimimasta hiilinieluna tai -varastona⁴⁵.

Kaavan toteuttamisen haitallisia ilmastovaikutuksia on kuitenkin pyritty lieventämään esimerkiksi määräämällä uudisrakennukset rakennettaviksi pääasiassa puusta ja määräämällä rakentamattomat tontin osat istutettaviksi lehtipuun ja pensain. Kaavan aiheuttama metsäalan menetystä kompensoi osaltaan kaavassa osoitettava lisäys lähivirkistysalueiden laajuuteen sekä tonteille istutettaviksi määrätty pihapuut, joiden voidaan katsoa

⁴⁴ Toisaalta uuden energiatehokkaan asuinrakentamisen on todettu pienentävän elintapoihin liittyviä kokonaishiilijalanjälkiä uloimmilla kaupunkialueilla (Ottelin, Heinonen ja Junnila 2015), joihin myös tämän kaavahankkeen suunnittelualue lukeutuu (SYKE 2020).

⁴⁵ *Hiililaskentatyökalu kaavoittajalle Suomen kuntiin 2.0* -työkalulla (Pirkanmaan ELY-keskus 2023) asemakaavan seurantalomakkeen pohjalta tehdyn erittäin karkean laskelman mukaan metsäalueen korvautumisesta asuintonteilla aiheutuisi noin 211 t CO₂-ekv. suuruinen hiilivaraston menetys.

lisäksi vaikuttavan myönteisesti alueen pienilmastoon⁴⁶ sekä auttavan alueen hulevesien hallinnassa⁴⁷.

5.6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan merkittävimpien vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin voitaneen katsoa aiheutuvan yhdyskuntatekniikan parantamisen ja uusien asuinrakennusten rakentamisen vaatimista maansiirto- ja maanrakennustöistä sekä edellä mainitusta metsäalan menetyksestä. Koska kyse on kuitenkin alueen kokonaisuutta ajatelleen varsin vähäisistä muutoksista, voitaneen myös niiden vaikutuksia pitää vähäisinä. Yleiskaavan luontoselvityksessä määritellylle linnustollisesti arvokkaalle alueelle tai luontoselvityksen yhteydessä tehdyn pohjanlepakkohavainnon alueelle ei kaavassa osoiteta rakentamista tai muita ympäristön muokkaustoimenpiteitä, joten kaavalla ei vaikuteta merkittävästi lintujen tai pohjanlepakon elinolosuhteisiin.

Edellä mainituin perustein myös kaavan vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen voitaneen pitää vähäisinä. Luonnon monimuotoisuus on pyritty suunnittelualueella huomioimaan turvaamalla viherverkostojen ja -käytävien säilyminen kaavassa⁴⁸.

Kaava vaikuttaa luonnonvaroihin ensisijaisesti niitä kuluttavasti, koska kunnallistekniikan parantaminen ja uusien rakennusten rakentaminen kuluttavat väistämättä luonnonvaroja. Vaikutuksia on pyritty kuitenkin lieventämään määräämällä uudisrakennukset rakennettavaksi ensisijaisesti puusta, joka on uusiutuva luonnonvara.

5.6.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavan toteutumisen myötä suunnittelualueen yhdyskuntarakenne tiivistyy Santamäentien itäpuolella. Yhdyskuntarakenteen tiivistymisestä huolimatta virkistyskäyttöön varattujen alueiden pinta-ala kasvaa kaavan myötä hieman. Lisäksi alueen osoitejärjestelmän voidaan katsoa kaavan myötä hieman selkeytyvän.

Yhdyskuntataloudellisesti kaava on lähinnä kaupungille kustannuksia tuottava, koska yksityisellä ylläpidolla tällä hetkellä olevia tiealueita osoitetaan kaavassa yleisiksi katualueiksi, joiden ylläpitovelvoite on kaupungilla. Kaavan kaupungille tuottamia yhdyskuntataloudellisia kustannuksia lisää entisestään se, että alueen kunnallistekniikkaa tullaan kaavan myötä parantamaan ja uudistamaan. Kaavan toteuttamisen kustannuksia tasaavat kuitenkin pitkällä aikavälillä kaavan mukaisille tonteille uuden talon mahdollisesti rakentavat ja niihin muuttavat asukkaat ja heidän maksamansa verotulot.

Energiataloudellisesti kaavan vaikutukset ovat vähäiset. Uusi rakentaminen vastanee energiankulutukseltaan muuta tavanomaista pientalorakentamista. Pientalojen lämmitäminen ja käyttäminen kuluttaa kuitenkin aina väistämättä energiaa, millä on vaikutuksensa energiatalouteen.

Kuten edellä jo todettiin, tulevat liikennemäärät suunnittelualueen eteläosan ja lähialueiden tie- ja katuverkossa sekä Santamäentiellä kaavan myötä todennäköisesti lisääntymään. Alueelle kaavoitettavien tonttien lukumäärän ja sitä kautta myös liikennemäärien

⁴⁶ Ks. esim. Bowler ym. 2010.

⁴⁷ Ks. esim. Berland ym. 2017.

⁴⁸ Vrt. Pirkanmaan ELY-keskus 2024, I. C. 2.

lisääntymisen voitaneen kuitenkin katsoa olevan niin vähäisiä, ettei niiden voitane katsoa aiheuttavan liikenteellisiä ongelmia.

5.6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutusten kaupunkikuvaan ja maisemaan voidaan katsoa olevan vähäisiä lukuun ottamatta suunnittelualueen eteläosaa, jossa yhdyskuntarakenteen tiivistyminen muuttaa kaupunkikuvaa ja maisemaa nykyistä suljetummaksi ja pientaloaluemaisemmaksi. Yhdyskuntarakenteen tiivistyminen vaikuttaa lisäksi suunnittelualueen eteläreunaan rajoittuvaan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 mukaiseen maisemallisesti tärkeään alueeseen (*Lattomeren kulttuurimaisema*), jonka reunavyöhyke muuttuu tiiviimin rakennetuksi. Maisemarajaa on kuitenkin pyritty pehmentämään istutusmääräyksillä.

Kaavalla ei voitane katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia kulttuuriperintöön. Suunnittelualueella ei ole tähänastisissa inventoinneissa todettu olevan erityisiä kaavoissa huomioitavia kulttuuriperintöarvoja. Kaavan tonttijärjestelyn toteutuminen edellyttää nykyisen osoitejärjestelmän mukaisessa osoitteessa Eliaksentie 50 eli kaavan mukaisen korttelin 718 tonteilla 1—3 ja 10 sijaitsevien purkukuntoisten rakennusten purkamista. Rakennusten ei ole tähänastisissa inventoinneissa todettu sisältävän erityisiä kulttuuriperintöarvoja, ja vaikka arvoja olisikin todettu, olisi vaatimus rakennusten säilyttämisestä kohtuuton niiden kunto huomioon ottaen⁴⁹.

Rakennettuun ympäristöön kaava vaikuttaa lähinnä yhdyskuntateknisten järjestelmien rakentamisen ja mahdollisen lisärakentamisen kautta. Vaikutusten voitaneen kuitenkin katsoa olevan vähäisiä, koska alueelle rakennettava yhdyskuntatekniikka tulee tukeutumaan pääasiassa olemassa olevaan katuverkkoon ja koska kaavassa osoitettavan mahdollisen lisärakentamisen määrä on verraten vähäinen ja lisärakentaminen tukeutuu pääasiassa jo olemassa olevaan tie- tai katuverkkoon.

5.6.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavan voimaantuloa mahdollisesti seuraava kunnallistekniikan parantaminen ja mahdollinen uudisrakentaminen luovat työtilaisuuksia maanrakennus- ja rakennusalan yrityksille. Uusien tonttien lohkominen yksityisomisteiselta maalta edistää yksityishenkilöiden mahdollisuuksia osallistua tonttien myyntiin, minkä voitaneen katsoa edistävän toimivaa tontti- ja kiinteistömarkkinaa.

⁴⁹ Vrt. AkL 132/1999, 57 § 2 mom.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen edellyttää kaduiksi ja muiksi yleisiksi alueiksi osoitettujen alueiden saattamista kaupungin omistukseen, kaavan mukaisten uusien tonttien muodostamista olemassa olevista kiinteistöistä 886-401-3-510 Hiidenmäki ja 886-401-3-834 Ruohola sekä Palovainion (9.) kaupunginosan korttelin 454 tonttien 1, 2 ja 9 ja Hormiston (13.) kaupunginosan korttelin 715 tonttien 2 ja 3 rajojen muuttamista. Lisäksi toteuttaminen edellyttää osoitemuutoksia Hormiston (13.) kaupunginosassa nykyisen Pikkuhakantien varrella sijaitsevilla kiinteistöillä.

Alueen kunnallistekniikan ja kiinteistötoimitusten tarkempi suunnittelu voi todennäköisesti alkaa vuonna 2026 asemakaavan saatua lainvoiman. Kunnallistekniikan ja uusien asuinrakennusten rakentaminen alueelle on mahdollista tarvittavien kiinteistötoimitusten ja kunnallisteknisten suunnitelmien valmistuttua.