Ulvila

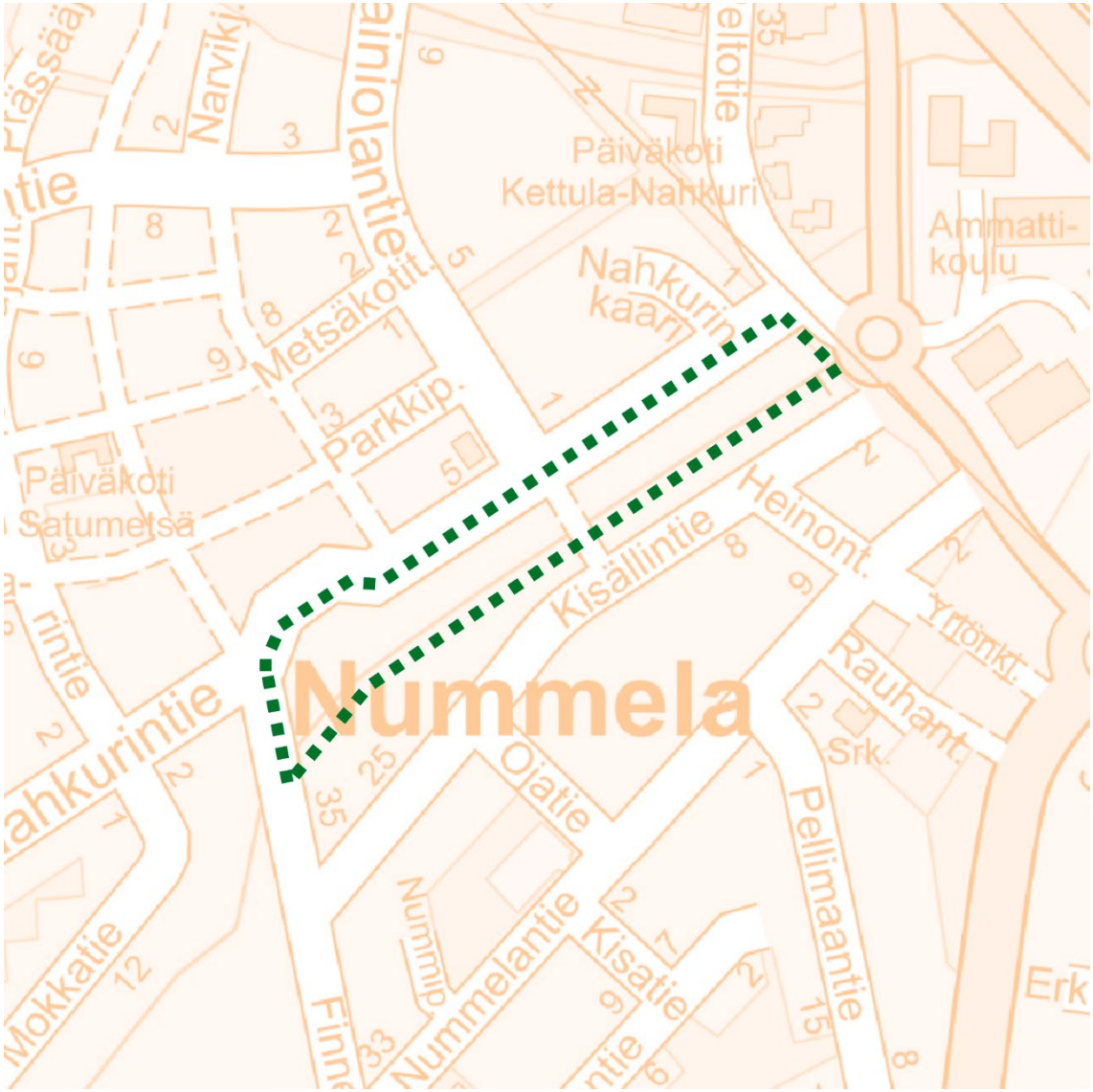
Kaupunkikehitys 20.8.2026

Asemakaavan selostus

Nahkurin ja Nummelan asemakaavan muutos

Koskee kortteleita 518 ja 519 sekä katu-, puisto- ja suojaviheralueita

Diaarinumero 298/10.02.03/2024



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan nimi:
Nahkurin ja Nummelan asemakaavan muutos

Diaarinumero:
298/10.02.03/2024

Asemakaavan muutos koskee:
Ulvilan kaupungin keskustaajaman suuralueen Friitalan (101.) tilastoalueen Nahkurin (6.) ja Nummelan (7.) kaupunginosissa sijaitsevia, tämän selostuksen sivulla 15 lueteltuja kiinteistöjä eli voimassa olevan asemakaavan mukaisia kortteleita 518 ja 519 sekä katu-, puisto- ja suojaviheralueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Korttelit 518 ja 519 sekä puisto- ja suojaviheralueita.

Asemakaavan tarkoitus:
Laajennetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisia puistoalueita, muutetaan korttelialueiden käyttötarkoitusmerkintöjä, päivitetään suojelumerkintöjä, tarkennetaan rakennusoikeuksien määriä ja osoitetaan uudet rakennusalat erillisille talous- tai autosuojarakennuksille.

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:	29.1.2026	
Hyväksyminen:	Kaupunginhallitus	24.8.2026 § 178
	Valtuusto	14.9.2026 § 45
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 ... 6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 6
2.2 Asemakaava ... 6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 6
3 lähtökohdat ... 7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 7
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 ... 16
3.2.3 Yleiskaavat ... 19
3.2.4 Asemakaavat ... 21
3.2.5 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ... 22
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
4.3.4 Viranomaisyhteistyö ... 24
4.4 Asemakaavan tavoitteet ... 25
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet ... 25
5 Asemakaavan kuvaus ... 26
5.1 Kaavan rakenne ... 26
5.2 Aluevaraukset ... 26
5.2.1 Korttelialueet ... 26
5.2.2 Muut alueet ... 29
5.3 Mitoitus ... 29
5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset ... 30
5.5 Nimistö ... 30
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 ... 31
5.6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin ... 32
5.6.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ... 32
5.6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ... 33
5.6.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen ... 34
6 Asemakaavan toteutus ... 35
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 35

6.2 Toteuttaminen ja vaiheistus 35

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1 Asemakaavan seurantalomake, 11.8.2026.
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 20.8.2026.
3 Pienennös asemakaavakartasta ja -määräyksistä, 20.8.2026.
4 Havainnekuva, 20.8.2026.
5 Muistio viranomaisneuvottelusta 18.3.2025, 2.4.2025.
6 Palauteraportti, 20.8.2026.

1.3 Luettelo selostuksen muista lähdemateriaaleista

Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumpp. 1972. Ulvila, Friitalan kylä, Nummela, korttelit 301–321, 325–327 ja 331–336, rakennuskaava. Ulvilan kunta.

Assmuth, Eero ja Elina Teuho-Ojanen. 2024. *Hulevesiselvitys ja tulvaherkät alueet. Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045.* Sitowise Oy.

Geologian tutkimuskeskus (GTK). 2016. Maaperä 1:20 000 / 1:50 000. Geologian tutkimuskeskus. https://hakku.gtk.fi/fi/locations (Haettu 10.2.2025).

Halonen, Minna, Ivelina Mechkarova ja Iina Hokkanen. 2024a. *Ulvilan keskustaajama. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi.* Sitowise Oy.

Halonen, Minna, Ivelina Mechkarova ja Iina Hokkanen. 2024b. *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).

Niukko, Kirsi. 2009. ”Rintamamiestalo jälleenrakennuskauden tyyppitalokulttuurin edustajana”. *Sananjalka* 51 (1), 110–135. https://doi.org/10.30673/sja.86692 (haettu 7.1.2024).

Raevuori, Yrjö. 1942. *Friitalan Nahkatehdas 1892–1942.* Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Kirjapainon Oy.

Raevuori, Yrjö. 1952. *60 vuotta uraa uurtavaa nahkateollisuutta 1892–1952.* Friitalan Nahka Oy.

Satakunnan Pakki. 2025. https://www.kulttuuriymparisto.fi/sovellus/asp/sa/sa_default.aspx (haettu 6.2.2025).

Satakuntaliitto 2014a. Satakunnan maakuntakaava. Kartta B, keskiosa. Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2020/12/MK_13_3_2013_Lehti_B.pdf (haettu 14.2.2025).

Satakuntaliitto 2014b. Satakunnan maakuntakaava. *Kaavamerkinnät ja -määräykset.* Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2020/12/Merkinnat-ja-maaraykset.pdf (haettu 14.2.2025).

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 14.2.2025).

Satakuntaliitto 2021. *Satakunta-strategia.* Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/aluekehitys/strategiat-ja-ohjelmat/satakunta-strategia (haettu 14.2.2024).

Satakuntaliitto. 2019b. *Satakunnan vaihemaakuntakaava 2. Kaavamerkinnät ja -määräykset.* Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2021/09/VMK2_kaavamerkinnat-ja-maaraykset.pdf (haettu 14.2.2025).

Satakuntaliitto. 2024a. Satakunnan maakuntakaava 2050. Luonnos. Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2024/10/Kaava-kartta_1_100_000_18102024.pdf (haettu 14.2.2025).

Satakuntaliitto 2024b. *Satakunnan maakuntakaava 2050. Kaavamerkinnät ja -määräykset. LUONNOS 14.10.2024. Tark. 18.10.2024.* https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2024/10/SMK2050_luonnos_Merkinnat_maaraykset_painoon.pdf (haettu 13.4.2026).

Satakuntaliitto. 2024c. ”Vireillä olevat maakuntakaavat.” https://satakunta.fi/alueiden-kaytto/vireilla-olevat-maakuntakaavat (haettu 14.2.2025).

Satakuntaliitto. 2026. Epävirallinen kaavayhdistelmä. https://satakunta.fi/alueiden-kaytto/voimassa-olevat-maakuntakaavat/epavirallinen-kaavayhdistelma/ (haettu 13.4.2026).

Sitowise Oy. 2025. Ulvilan kaupunki. Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2024. Sitowise Oyj. https://www.ulvila.fi/palvelut-ja-asuminen/kaupunkisuunnittelu/yleiskaavat/www-ulvila-fi-palvelut-ja-asuminen-kaupunkisuunnittelu-yleiskaavat-vireilla-olevat-kaavahankkeet/__trashed/ (haettu 17.4.2025).

Suunnittelukeskus Oy. 2005. Ulvilan kaupunki. Keskustaajaman yleiskaava. Ehdotus. Ulvilan kunta. https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2019/08/Yleikaava-merkkmaar.pdf (haettu 14.2.2025).

Ulvilan kaupunki. 2006. Nahkurin asemakaavan muutos, korttelin 527 osan muuttaminen puistoalueeksi. Ulvilan kaupunki.

Ulvilan kaupunki. 2013a. Nahkurin asemakaavan muutos: Kortteli 516. Ulvilan kaupunki.

Ulvilan kaupunki. 2013b. Nahkurin asemakaavan muutos koskee korttelin 517 tonttia 1. Ulvilan kaupunki.

Ulvilan kaupunki. 2018. *Ulvilan rakennusjärjestys.* Ulvilan kaupunki. https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2019/06/Rakennusj%C3%A4rjestys_Ulvila.pdf (haettu 14.2.2024).

Ulvilan kaupunki. 2024. *Ulvilan kaupunkistrategia 2030.* Ulvilan kaupunki. https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2024/09/Ulvilan-kaupunkistrategia-2030-valtuusto-16.9.2024-%C2%A7-55.pdf (haettu 14.2.2025).

Ulvilan kaupunki. 2025. *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2025.* Ulvilan kaupunki. https://www.ulvila.fi/palvelut-ja-asuminen/kaupunkisuunnittelu/kaavoituskatsaus/ (haettu 14.4.2025).

Ulvilan kaupunki. 2026. *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2026. 2. korjattu painos.* Ulvilan kaupunki. https://www.ulvila.fi/palvelut-ja-asuminen/kaupunkisuunnittelu/kaavoituskatsaus/ (haettu 23.4.2026).

Ulvilan kunta 1985b. Nahkurin rakennuskaavan muutos koskee: Korttelia 518. Ulvilan kunta.

Ulvilan kunta. 1981. Nahkurin rakennuskaava. Korttelit 500–527 sekä virkistys-, rakennuskaavatie-, liikenne-, erityis- ja maa- ja metsätalousalueet. Ulvila: Ulvilan kunta.

Ulvilan kunta. 1985a. Nahkurin rakennuskaavan muutos koskee: Korttelia 517. Ulvilan kunta.

Ulvilan kunta. 1986. Nahkurin rakennuskaavan muutos koskee: Osaa korttelia 506 (rakennuspaikat 5–8). Ulvilan kunta.

Ulvilan kunta. 1987. Nahkurin rakennuskaavan muutos koskee: Korttelia 527. Ulvilan kunta.

Uusi-Seppä, Niina, Liina Luoma, Lari Jaakkola. 2023. *Satakunnan maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2023. Ulvila.* Ramboll Finland Oy. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2023/06/Ulvila.pdf (haettu 10.2.2025).

Vieraslajit.fi. 2025. https://vieraslajit.fi/ (haettu 10.2.2025).

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Entisen Friitalan Nahka Oy:n asuinalueen käsittävä asemakaavan muutos otettiin mukaan Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaukseen vuonna 2025. Alueen asemakaavoitus oli käynnistynyt jo edellisen vuoden puolivälissä suunnittelualueella sijaitsevan Oikaisuojan huollosta vastaavan Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiön kannanottojen seurauksena.

Ennen asemakaavan muutoksen vireilletuloa käytiin neuvottelu Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiön kanssa sekä kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen taustatyön sekä neuvotteluissa esitettyjen näkemysten pohjalta laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos. Asemakaavan muutos saatettiin vireille 29.1.2026, ja samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 29.1.–2.3.2026 välisen ajan. Luonnoksesta saatiin 8 lausuntoa. Mielipiteitä ei esitetty.

Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pojalta laadittiin asemakaavaehdotus, joka asetettiin nähtäville 30.4.–1.6.2026 väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa ja 1 muistutus. Lausuntoihin ja muistutuksiin annettiin asianmukaiset vastineet, ja asemakaavaehdotukseen tehtiin tarvittavat muutokset. Muutosten vähäisyyden takia asemakaavaa ei kuitenkaan asetettu uudelleen nähtäville. Lopullinen asemakaava saatettiin valtuuston hyväksyttäväksi, ja valtuusto hyväksyi kaavan 14.9.2026 § 45.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on varata suunnittelualueella sijaitsevan Oikaisuojan osan ympäriltä riittävästi yleistä, rakentamisesta vapaata aluetta, jotta ojaa voitaisiin jatkossa huoltaa ja ojan ruoppaamisessa syntyneitä maamassoja tilapäisesti läjittää rasittamatta ympäröiviä yksityisomistuksessa olevia korttelialueita ja vaarantamatta korttelialueilla sijaitsevia rakennuksia tai rakennelmia. Tavoitteena on myös turvata suunnittelualueen asuinkäytön kehittämisen mahdollisuudet tulevaisuudessa sekä mahdollistaa alueella sijaitsevien asuinrakennusten käyttö nykyistä joustavammin erilaisiin asumistarkoituksiin. Lisäksi kaavalla pyritään mahdollistamaan Oikaisuojan varren virkistyskäyttö.

Asemakaavan muutoksella laajennetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisia puistoalueita noin 4 235 neliömetriä voimassa olevan asemakaavan mukaisille kortteli- ja katualueille sekä osoitetaan jäljelle jäävät 11 kiinteistön osaa asuinrakennusten korttelialueella sijaitseviksi 13 tontiksi. Lisäksi kortteli- ja muiden alueiden käyttötarkoitusmerkintöjä ja korttelialueella sijaitsevien asuinrakennusten suojelumerkintöjä päivitetään ja tarkennetaan, ja asuintonteille osoitetaan uudet rakennusalat ja rakennusoikeudet erillisille talous- tai autosuojarakennuksille.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen kiinteistötoimitusten tarkempi suunnittelu voi todennäköisesti alkaa vuonna 2026 asemakaavan saatua lainvoiman. Uusien talousrakennusten rakentaminen on mahdollista kaavan toteuttamiseksi tarvittavien kiinteistötoimitusten valmistuttua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ulvilan kaupungissa keskustaajaman suuralueen Friitalan (101.) tilastoalueen Nahkurin (6.) ja Nummelan (7.) kaupunginosissa noin 800 metriä linnuntietä keskustasta länteen Nahkurintien, Peltotien, Finnepäkintien ja Kisällintien luoteispuolisten pientalokortteleiden rajaamalla alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,7 hehtaaria. Alueen tarkempi rajaus on osoitettu kannessa olevassa kartassa. Rajausta saatetaan muuttaa tai tarkentaa kaavoitustyön edetessä.

Suunnittelualue käsittää kolmetoista Nahkurintien varressa sijaitsevaa ulkoasultaan identtistä kaksikerroksista asuinrakennusta tontteineen sekä näiden kaakkoispuolella sijaitsevan Oikaisuojaa ympäröivän pitkän ja kapean virkistysalueen. Alueen asuinrakennuksista yksitoista on Friitalan Nahka Oy:n vuosina 1940–41 rakennuttamia työväen asuintaloja ja kaksi myöhemmin rakennettuja edellä mainittujen rakennusten kopioita. Lisäksi alueella on viisi pienehköä talousrakennusta. Asuinrakennukset sijaitsevat säännöllisessä rivissä Nahkurintien varrella tien kaakkoispuolella ja talousrakennukset niin ikään säännöllisessä rivissä asuinrakennusten piha-alueiden takaosissa. Aluetta halkoo keskeltä luode–kaakkosuuntainen, Nahkurintien ja suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsevan Kisällintien yhdistävä kevyen liikenteen väylä, joka ylittää Oikaisuojan kevyellä puurakenteisella sillalla.

Suunnittelualuetta ympäröivät koillisessa Nahkurin pienteollisuusalue ja Sataedun Ulvilan toimipiste. Lounaassa ja luoteessa aluetta ympäröi Nahkurin pientaloalue. Alueen kaakkoispuolelle levittäytyy Nummelan pientaloalue.

Suunnittelualue on ollut 1900-luvun alkuun asti lähes yksinomaan maa- ja metsätalousaluetta. Friitalan nahkatehdas rakennutti ensimmäiset työväen asuinrakennuksensa suunnittelualueen koillispuolelle suurin piirtein nykyisen Sataedun toimipisteen alueelle 1910–30-luvuilla. Vuosina 1940–41 nahkatehdas rakennutti vanhojen työväen asuintalojen lounaispuolelle neljätoista uutta toistensa kanssa täysin identtistä kaksikerroksista kahdenperheentaloa. Puurakenteiset ja vaaleiksi rapatut funktionalistisvaikutteiset rakennukset suunnitteli arkkitehti Jalo Viljanen[1]. Rakennuksista kaksitoista sijoittui nykyisen Nahkurintien varteen tien kaakkoispuolelle ja kaksi nykyisen Finnepäkintien varteen tien länsipuolelle. Asuintaloja ympäröivät alun perin suuret puutarhamaiset pihat, joille yhtiö istutti valmiiksi omenapuita, marjapensaita ja muita monivuotisia hyötykasveja. Pihojen takaosissa sijaitsivat niin ikään toistensa kanssa identtiset pienet yhteiskäytössä olleet talousrakennukset, joita oli yhteensä kuusitoista kappaletta. Kokonaisuuteen kuului alun perin myös nahkurintien pohjoispuolella sijainnut keskustalo, jossa sijaitsi muun muassa asuintalojen lämpökeskus, saunat, voimistelusali, varastot, väestönsuojat ja talonmiehen asunto. Vuonna 1945 tehdas pystytti lämpökeskuksen luoteispuolelle vielä kahdeksan Puutalo Osakeyhtiön Metsäkoto-mallista esivalmistettua elementtipientaloa.[2] (kuvat 1 ja 2.)

[1] Jalo Viljanen suunnitteli myös nahkatehtaan asuinrakennusten kanssa samoihin aikoihin rakennetun, tehtaan teknisen johtajan Arvi Hellemaan asuintalon Villa Hellerannan, joka sijaitsee Kokemäenjoen rannalla nykyisessä Suurpään kaupunginosassa (Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024b, 19; Satakunnan Pakki 2025).
[2] Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024b, 42–43; Raevuori 1942, 178–179; Raevuori 1952, 40; Satakunnan Pakki 2025.



Kuva 1. Friitalan Nahka Oy:n asuinalue vuoden 1946 ilmakuvassa (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty valkoisella pisteviivalla. Kuvaan merkitty korostevärillä vanhemmat työväen asuintalot (punainen), asuinalueen keskustalon rakennukset (vihreä) ja vuonna 1945 pystytetyt Metsäkoto-talot (keltainen). Aivan suunnittelualueen koillisnurkassa sijainneen vanhan työväen asuintalon paikalle rakennettiin vuonna 1984 uusi, vuosina 1940–41 rakennettujen asuintalojen kanssa ulkoisesti identtinen asuinrakennus. Kuvaan merkitty lisäksi oranssilla korostevärillä vuonna 1990 tulipalossa tuhoutunut ja vielä samana vuonna kevytsoraharkkorakenteisena uudelleenrakennettu, niin ikään vuosina 1940–41 rakennettujen asuintalojen kanssa ulkoisesti identtinen asuinrakennus. Suunnittelualueen ulkopuolella nykyisen Finnepäkintien varrella sijainneet kaksi asuinrakennusta (sininen) korvattiin vuonna 1988 uusilla kaksikerroksisilla pienkerrostaloilla. (Kuva: MML 2025.)

Friitalan Nahkatehtaan vanhimmat asuinrakennukset purettiin vaiheittain 1960–70-lukujen kuluessa. 1980-luvun alussa nahkatehtaan asuinalue siirtyi kokonaisuudessaan Ulvilan kunnan omistukseen, ja siihen kuuluvat rakennukset korjattiin neliasuntoisiksi kunnan vuokrataloiksi. Kukin asunto käsitti, ja käsittää pääosin edelleen, kaksi huonetta, keittokomeron ja kylpyhuoneen. Vuosina 1983–84 suunnittelualueen koillisreunasta puretun vanhan puurakenteisen asuinrakennuksen tilalle rakennettiin uusi, muiden asuinrakennusten kanssa identtinen, mutta rungoltaan kevytsoraharkkorakenteinen asuinrakennus. Alueen vanhat talousrakennukset purettiin vuonna 1985, ja niiden tilalle rakennettiin nykyiset viisi talousrakennusta.

Vuonna 1986 Nahkurintien varren kolme läntisintä asuinrakennusta myytiin maapohjineen perustettavan yhtiön Asunto Oy Ulvilan Nahkurintie 22–26:n lukuun. On epäselvää, mitä muutoksia rakennuksiin ehdittiin tehdä kunnan omistuksen aikana, mutta lupapiirustusten ja rakennusrekisteritietojen mukaan rakennukset korjattiin kuitenkin viimeistään niiden siirryttyä muista rakennuksista erilliseksi asunto-osakeyhtiöksi. Nykyisin keskimmäinen rakennuksista on kaksiasuntoinen, ja sen kummassakin asunnossa on tai on ainakin joskus ollut oma saunansa. Muut kaksi asuinrakennusta ovat neliasuntoisia, ja niiden sisältämissä asunnoissa on alueen muita vastaavia asuntoja laajemmat kylpyhuoneet ja kylpyhuoneiden yhteydessä pienet asuntokohtaiset saunat.



Kuva 2. Friitalan Nahka Oy:n asuinalue 1950-luvun alussa. Alkuperäiset talousrakennukset olivat pieniä satulakattoisia varastorakennuksia, jotka oli katettu tiilikatteella ja verhottu nurkkalaudattomalla peiterimaverhouksella. Alueen pihakasvillisuus on ollut jo kuvan ottamisajankohtana varsin rehevää. (Kuva: Kopioitu lähteestä Raevuori 1952, kuvaaja tuntematon.)

Vuonna 1988 nykyisen Finnepäkintien varrella sijainneet kaksi asuinrakennusta purettiin ja korvattiin uusilla kaksikerroksisilla ja neliasuntoisilla pienkerrostaloilla. Vuonna 1990 osoitteessa Nahkurintie 16 sijainnut asuinrakennus tuhoutui tulipalossa ja rakennettiin uudelleen ulkoisesti alkuperäistä vastaavana, mutta kevytsoraharkkorakenteisena ja neliasuntoisena. Keskustalon rakennukset purettiin lämpökeskusta lukuun ottamatta ilmeisesti 1980-luvulla ja lämpökeskus vuonna 2020.

Vuonna 1995 koko Ulvilan kunnan vuokra-asuntokanta siirtyi asuntokantaa hallinnoimaan perustetulle Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakodeille. Vuonna 2015 Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakodit myi kaikki suunnittelualueella omistamansa kiinteistöt tarjouskilpailun perusteella kilpailuvoiton myötä perustetun Finnish Sporting Company Oy:n lukuun. Rakennukset kuitenkin pysyivät ja ovat edelleen pysyneet vuokra-asuntokäytössä. Kiinteistökaupan yhteydessä kullekin asuinrakennukselle lohkottiin oma erillinen tonttinsa.

Suunnittelualuetta luoteessa sivuava Nahkurin pientaloalue on rakentunut Friitalan kylään aikoinaan kuuluneiden talojen metsä- ja viljelymaille 1980–90-luvuilla lukuun ottamatta edellä mainittuja kahdeksaa Metsäkoto-taloa, jotka valmistuivat alueelle jo vuonna 1945. Nahkurintien luoteispuolella tien koillispäässä sijaitseva Nahkurinkaaren pienkerrostalo- ja rivitaloalue on rakentunut viidessä vaiheessa vuosien 1989–96 välillä. Nahkurin pienteollisuus- ja ammattikoulurakennukset ovat niinikään pääosin peräisin 1980–90-luvuilta. Suunnittelualueen kaakkoispuolisen Nummelan pientaloalueen vanhimmat osat rakentuivat jälleenrakennuskaudella, ja alue täydentyi nykyiseen laajuuteensa pääosin 1970–80-luvuilla[3].

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemaltaan ja maastonmuodoiltaan suunnittelualue on hyvin tasaista ja pohjakartan mukaan pääsääntöisesti korkeustasossa +7.9…+8.3. Geologian tutkimuskeskuksen 1:20 000/1:50 000 maaperäaineiston mukaan maaperä alueella on hienoa hietaa lukuun

[3] Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024a, 49.



Kuva 3. Ote Maanmittauslaitoksen ortoilmakuvasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty valkoisella pisteviivalla. (Kuva: MML 2025.)

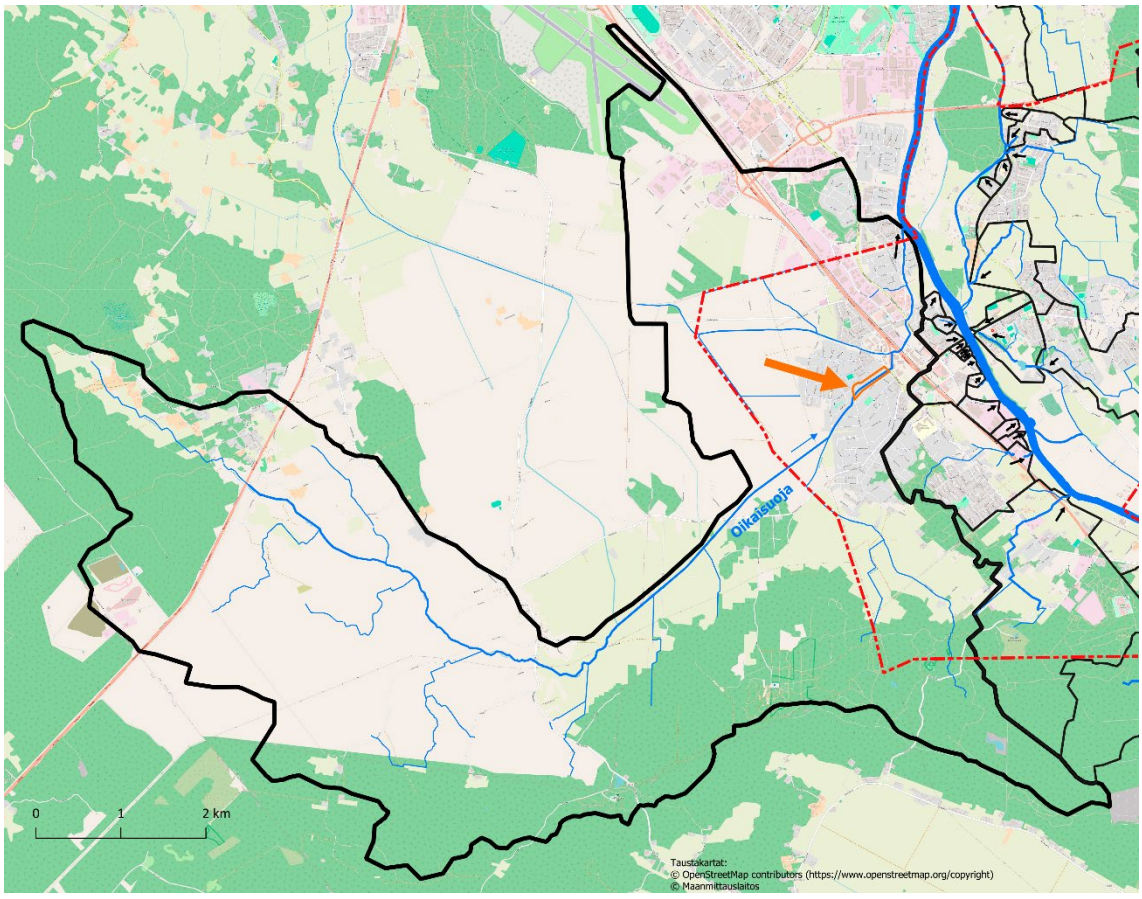
ottamatta aivan suunnittelualueen itäreunaa, jossa maaperä on karkeaa hietaa.[4] Alueella ei ole tehty pohjatutkimuksia.

Luonnonoloiltaan suunnittelualue vastaa pääpiirteiltään muita lähialueiden asuinalueita (kuva 3). Asuinrakennusten pihapiirit ovat pääosin nurmipintaisia ja vähäpuisia lukuun ottamatta asuinrakennusten ja Nahkurintien välistä kapeaa viherkaistaletta, jolla kasvaa iäkäs ja verraten runsas monilajinen puusto ja pensaisto. Pihapiirien puulajeina ovat koivu, leppä, vaahtera, omena, kuusi, mänty ja tuija, ja pensaslajeina orapihlaja ja tuhkapensas sekä erilaiset ruusut ja angervot. Oikaisuojan varrella kasvaa runsaasti tavanomaista monilajista ojanvarsikasvillisuutta. Haitallisiksi vieraslajiksi määritellyistä kasvilajeista[5] alueella esiintyy runsaasti ainakin jättipalsamia ja viitapihlaja-angervoa. Oikaisuojan varren kasvillisuuden tilanne saattaa kuitenkin vaihdella tarkasteluvuodesta riippuen huomattavastikin, sillä ojanvarren kasvillisuus joudutaan niittämään ja ojaa reunustava puusto poistamaan 3–5 vuoden väliajoin.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita tai muita luonnonoloiltaan erityisen arvokkaiksi määriteltyjä alueita. Kaavassa erityisesti huomioon otettavia luontoarvoja ei ole tullut ilmi muissakaan yhteyksissä.

Suunnittelualueen ainoa vesistö on alueen läpi virtaava Oikaisuoja, joka on yhdessä sen pohjoispuolella sijaitsevan Murjunojan kanssa merkittävä osa läntisen Ulvilan hulevesiverkostoa. Ojien valuma-alue on laajuudeltaan yhteensä noin 46 neliökilometriä, ja se ulottuu Ulvilan, Porin ja Nakkilan kuntien alueelle[6]. Valuma-alueeseen kuuluvat muun muassa Porin lentoaseman kiitotiealueet, suurin osa läntisen Ulvilan taajama-alueista

[4] GTK 2016.
[5] Vieraslajit.fi 2025.
[6] Assmuth ja Teuho-Ojanen 2024, 6.



Kuva 4. Kartta Länsi-Ulvilan valuma-aluejaosta (ei mittakaavassa). Oikaisuojan ja Murjunojan valuma-alue merkitty vahvalla yhtenäisellä mustalla viivalla. Suunnittelualue merkitty yhtenäisellä oranssilla viivalla ja nuolella. (Kuva muokattu lähteestä: Assmuth ja Teuho-Ojanen 2024.)

sekä Lattomerta ympäröivät laajat pelto- ja metsäalueet (kuva 4). Oikaisuojan kunnossapidosta vastaa Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiö, joka osakas Ulvilan kaupunki on. Ojanvarren kasvillisuuden poistamisen lisäksi ojan kunnossapitoon kuuluu ojauoman ruoppaaminen ja ojan reunojen sortumien poistaminen noin viidentoista vuoden väliajoin. Ojan ruoppaamisessa syntyneet maamassat joudutaan läjittämään ojan kunnossapitotöiden ajaksi ruoppauspaikan läheisyyteen, koska vesipitoisten maa-ainesten käsittely ja poiskuljettaminen sellaisenaan on vaikeaa. Ojan huollossa käytetään pääasiassa 20 metrin varrella varustettua pitkäpuomikaivinkonetta. Ruoppausmassat kuljetetaan pois avolavalla varustetulla kuorma-autolla.[7]

Suunnittelualuetta ympäröivät pientaloalueet ovat luonnonoloiltaan ja kasvillisuudeltaan pääosin rakentamisajankohdilleen tyypillisiä tavanomaisia pientaloalueita. Nahkurin länsiosien tonteilla ja puistoissa on runsaasti täysikasvuista havupuustoa. Puistot ovat sekä Nahkurissa että Nummelassa pääosin puustoisia havupuuvaltaisia lähivirkistysalueita.

Suunnittelualueeseen ei kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Alueen itäpuolisten suurempien liikenneväylien (Helsingintie, Yhdystie ja Peltotie) liikenne saattaa aiheuttaa meluhaittoja erityisesti suunnittelualueen itäosissa. Lieviä meluhaittoja saattavat aiheuttaa myös Nahkurin pienteollisuusalueen teollisuustoiminnot sekä Sataedun toimipisteellä harjoitettava opetustoiminta.

[7] Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiön edustajan suullinen tiedonanto 27.6.2024.



Kuva 5. Nahkurintieltä asuinrakennusten välistä avautuu suoria näkymiä suunnittelualuetta kaakossa reunustavalle Nummelan pientaloalueelle. (Kuva: Juha Virola 2024.)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Merkittävimmät suunnittelualueen taajamakuvaa määrittelevät elementit ovat aluetta luoteessa rajaava Nahkurintie sekä sen kaakkoispuolella suorassa säännöllisessä rivissä sijaitsevat, ulkoisesti toistensa kanssa identtiset asuinrakennukset. Asuinrakennuksia Nahkurintiestä erottaa noin yhdeksän metrin levyinen puin ja pensain istutettu viherkaistale. Asuinrakennuksia palvelevat viisi talousrakennusta sijaitsevat asuinrakennusten takana Oikaisuojan varressa alueen koillisreunasta lukien joka toisella asuinrakennusten piha-alueiden välisellä rajalla.

Nahkurintien ja asuinrakennusten ohella taajamakuvaa määrittelee voimakkaasti Oikaisuoja sekä sitä ympäröivä viheralue. Erityisesti lehdettöminä vuodenaikoina ja silloin, kun ojanvarren kasvillisuus on vastikään poistettu, avautuu asuinrakennusten välistä Nahkurintieltä esteettömiä näkymiä suunnittelualueen kaakkoispuolisille pientaloalueille (kuva 5). Vastaavasti suunnittelualuetta kaakossa reunustavilta pientalotonteilta avautuu suoria näkymiä suunnittelualueelle. Oikaisuojan suuntaisia näkymiä avautuu Peltotieltä, Finnepäkintieltä ja suunnittelualueen keskellä sijaitsevalta Oikaisuojan ylittävältä sillalta (kuvat 6 ja 7), joskin näkymät Finnepäkintieltä ovat rajattuja ojassa olevan mutkan ja näkymiä ajoittain peittävän pihakasvillisuuden takia. Ojan suuntaisesti koilliseen katsottaessa näkymä kohdistuu liki suoraan Friitalan Nahkatehtaan vuonna 1939 valmistuneeseen vanhempaan laitosrakennukseen.

Alueen rakennukset ovat kahta asuinrakennusta ja talousrakennuksia lukuun ottamatta alkuperäisiä. Kaikki rakennukset ovat alkuperäiskäyttöä vastaavassa käytössä ja vaikuttavat ulkoisesti tarkasteltuina hyväkuntoisilta. Talousrakennukset ovat ulkopinnoiltaan hieman kauhtuneita.

Vireillä olevaa Satakunnan maakuntakaavan päivitystä varten laaditussa *Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnissa 2023* koko suunnittelualue on määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi (Friitalan Nahka Oy:n



Kuvat 6 ja 7. Suunnittelualueelle avautuu Oikaisuojan suuntaisesti näkymiä mm. aluetta koillisessa rajaavalta Peltotieltä (ylh.) sekä Oikaisuojan alueen keskivaiheilla ylittävältä sillalta. Oikaisuojan suuntaisesti koilliseen katsottaessa näkymä kohdistuu suoraan Friitalan nahkatehtaan vuonna 1939 valmistuneeseen vanhempaan laitosrakennukseen (alh.). (Kuva 6: Mikko Toivanen 2025; Kuva 7: Juha Virola 2024.)

asuinalue). Inventointiraportissa alueen todetaan olevan ”[t]eollisuusyrityksen rakennuttama yhtenäinen asuntoalue 1940-luvulta” ja sen arkkitehtuurissa mainitaan olevan ”funktionalistisia piirteitä”. Kohteen arvojen on määritelty liittyvän asutus-, teollisuus-, kaava- ja sosiaalihistoriaan (historialliset arvot), alueen tyypillisyyteen, edustavuuteen ja

historialliseen todistusvoimaisuuteen (rakennushistorialliset arvot) sekä alueen kaupunkikuvalliseen merkittävyyteen (maisemalliset arvot).[8] Alue on huomioitu myös vireillä olevan Ulvilan keskustaajaman päivityksen yhteydessä tehdyssä rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventoinnissa[9].

Suunnittelualueen eteläpuolisen Nummelan pientaloalueen rakennuskanta koostuu Veljestien, Saarisentien, Nummelantien, Pellimaantien ja Köntinnokantien varsilla sijaitsevista jälleenrakennuskauden tyyppipientaloista eli niin sanotuista rintamamiestaloista[10] sekä näitä ympäröiville alueille 1970–80-luvuilla rakennetuista erikokoisista erillispien- ja rivitaloista. Alueella on myös joitakin pienkerrostaloja sekä ainakin yksi teollisuushalli. Nummelan alueen jälleenrakennuskautiset osat on inventoitu vireillä olevaa keskustaajaman yleiskaavaa varten tehdyssä rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa, mutta alueelle ei kuitenkaan ole inventoinnin perusteella määritelty arvotusta tai arvoluokkaa. Alueen on kuitenkin tunnistettu sisältävän asutushistoriaan ja jälleenrakennuskauden asutukseen liittyviä historiallisia arvoja. Inventointiraportissa alueen kuvaillaan säilyneen ”kohtalaisen hyvin jälleenrakennuskauden pientaloalueena”, joskin pääosaan sen rakennuksista mainitaan tehdyn ”merkittäviä muutoksia ja tyylille sopimattomia korjauksia”. Arvotuksen kuvauksessa rakennuskantaan ja pihapiireihin kohdistuneiden muutosten mainitaan heikentäneen merkittävästi alueen rakennushistoriallista todistusvoimaa. Alueen muutosherkiksi piirteiksi mainitaan ”[a]lkuperäisen pientaloalueen mittakaava ja katuverkosto sekä edelleen luonnonkunnossa oleva metsäkasvillisuus”.[11]

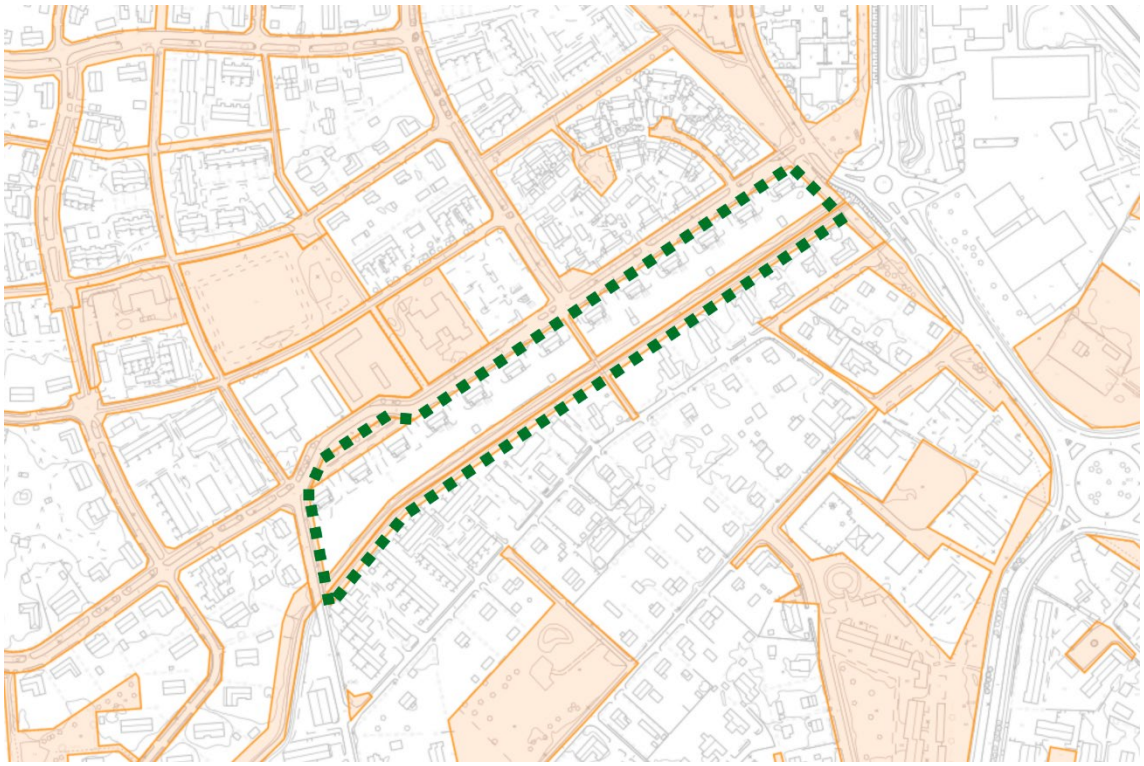
Suunnittelualuetta lounaassa ja luoteessa reunustavan Nahkurin pientaloalueen rakennuskanta koostuu pääosin 1980–90-luvuilla rakennetuista yksikerroksista punatiiliverhotuista erillispien- ja rivitaloista. Nahkurin pientaloalueelle Metsäkotitien varrelle sijoittuvat myös jo edellä mainitut kahdeksan Metsäkoto-taloa, jotka ovat kaikki säilyneet, joskin pääosiltaan huomattavasti korjattuina, muunneltuina ja laajennettuina. Nahkurintien luoteispuolella tien itäpäässä on lisäksi pieni pienkerros- ja rivitaloalue, joka koostuu pääasiassa kaksikerroksisista avoportain varustetuista keltatiiliverhotuista pienkerrostaloista. Nahkurin pienteollisuusalueen ja Sataedun toimipisteen rakennuskanta koostuu pääosin 1980–90-luvuilla rakennetuista punatiiliverhoilluista teollisuus- ja toimitilarakennuksista.

Suunnittelualueella ei ole palveluita. Alueen välittömässä läheisyydessä on kuitenkin Sataedun Ulvilan toimipiste sekä Nahkurin pienteollisuusalue. Lisäksi suunnittelualuetta ympäröivillä pientaloalueilla on useita päiväkoteja, perhepäivähoitopaikkoja, leikkipuistoja ja joitakin pieniä yksityisyrityksiä. Friitalan koulukeskus, Sahamäen liikekeskus ja Ulvilan Automaatio Areena sekä Friitalan liikekeskusta sijaitsevat kaikki noin yhden kilometrin eli kahden minuutin ajomatkan tai kymmenen minuutin kävelymatkan päässä suunnittelualueesta.

Rakennusrekisteritietojen mukaan suunnittelualueella on 50 asuntoa. Alueella asuu yhteensä 51 henkilöä. Alueen asuntokuntien keskikoko on 1,02 henkilöä. Asukkaiden tilastollinen keski-ikä on 49 vuotta.

Suunnittelualueella ei ole teitä. Suunnittelualueen keskellä asuinkortteleiden ja Oikaisuojaa ympäröivän viheralueen läpi kulkee kuitenkin luode–kaakkosuuntainen, Nahkurintien ja Kisällintien yhdistävä sorapintainen kevyen liikenteen väylä, joka ylittää Oikaisuojan kevytrakenteisella puusillalla.

[8] Uusi-Seppä, Luoma ja Jaakkola 2023.
[9] Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024b.
[10] ”Rintamamiestalon” määritelmästä tarkemmin ks. esim. Heininen-Blomstedt 2013, 13; Niukko 2008.
[11] Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024a, 49.



Kuva 8. Kartta suunnittelualueen maanomistusoloista (ei mittakaavassa). Ulvilan kaupungin omistamat maa-alueet merkitty oranssilla täytöllä. Suunnittelualue merkitty vihreällä pisteviivalla.

Suunnittelualueella on kattavat yhdyskuntatekniset verkostot. Nahkurintien alla kulkee vesi-, viemäri-, hulevesi- ja kaukolämpöjohdot. Alueen asuinrakennuksista kaikki on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon ja kaikki kolmea läntisintä lukuun ottamatta kaukolämpöverkkoon.

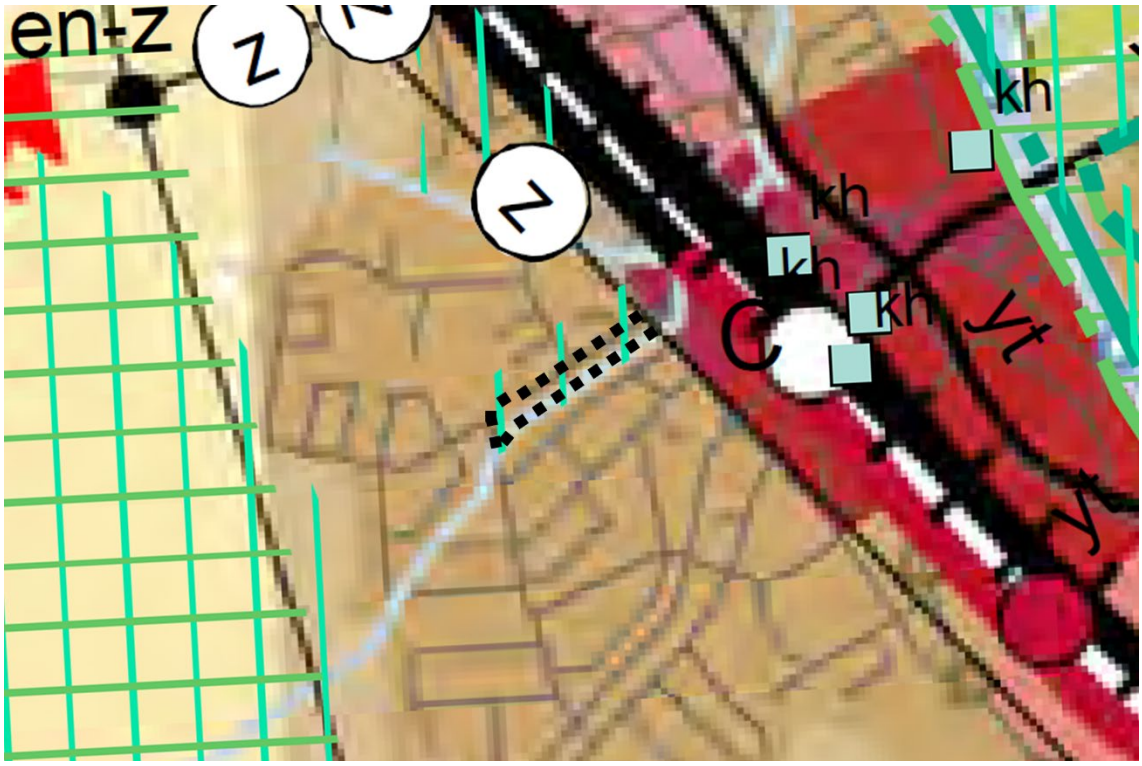
3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai seuraavien kiinteistöjen osia (numerojärjestyksessä kiinteistötunnuksen mukaan):

886-401-42-120 Tontti 518/1
886-401-42-121 Kortteli 518
886-401-42-145 Viheraluepalsta *
886-401-42-146 Nahkurin kadut *
886-401-42-147 Nahkurintie 4
886-401-42-148 Nahkurintie 6
886-401-42-149 Nahkurintie 8
886-401-42-150 Nahkurintie 10
886-401-42-151 Nahkurintie 12
886-401-42-152 Nahkurintie 14
886-401-42-153 Nahkurintie 16
886-401-42-154 Nahkurintie 18
886-401-42-95 Kortteli 519
886-401-5-268 Kuntaperttilä *
886-401-5-332 Numminen I *

Kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa lukuun ottamatta asteriskilla (*) merkittyjä kiinteistöjä, jotka ovat Ulvilan kaupungin omistuksessa (kuva 8). Suunnittelualueella ei ole yhteisalueita.

Alueen nykyinen kiinteistöjaotus muodostettiin kiinteistöjen siirtyessä Finnish Sporting Company Oy:lle. Kauppojen yhteydessä Ulvilan vuokrakodeilta Finnish Sporting Company Oy:lle siirtyneille asuinrakennuksille muodostettiin kullekin oma erillinen tonttinsa. Tontit muodostettiin siten, etteivät asuinrakennusten väliset tonttien rajat kulje aivan



Kuva 9. Ote Satakunnan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta kaavayhdistelmästä (ei mitta-kaavassa). Suunnittelualue merkitty mustalla pisteviivalla. (Kuva muokattu lähteestä: Satakuntaliitto 2026.)

asuinrakennusten puoliväleissä. Oletettavasti tällä on haluttu välttää pihojen rajoilla sijaitsevien talousrakennusten päätyminen useamman eri kiinteistön alueelle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Voimassa olevissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (hyväksytty 14.12.2017) painotetaan yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmien kestävyyttä ja vähähiilisyyttä, luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä, elinkeinojen uudistumisen mahdollisuuksien luomista sekä kaupungistumisen, alueellisen eriarvoistumisen ja monipaikkaisuuden tuomia haasteita alueidenkäytön suunnittelulle[12]. Tavoitteiden viidestä osakokonaisuudesta[13] tätä kaavahanketta koskevat erityisesti kokonaisuudet 1) toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö ja 4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

3.2.2 Maakuntakaavat

Väylä-, johto- ja kehittämisperiaatemerkintöjensä osalta voimassa olevassa Satakunnan maakuntakaavassa (lainvoimainen 13.3.2013) (kuva 9) alue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle 1 (kk1) ja matkailun kehittämisvyöhykkeelle 2 (mv2). Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen 1 (kk1) selite on:

[12] VNP 14.12.2017, 1–2.
[13] VNP 14.12.2017, 5–7.

Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäytöllisiä 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:

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.[14]

Maakuntakaavassa on lisäksi koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä, joista tätä kaavahanketta koskevat erityisesti määräykset tulvasuojelusta ja vesien tilasta. Maakuntakaavan tulvasuojelua koskeva suunnittelumääräys on:

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävän kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Vesien tilaa koskeva suunnittelumääräys on puolestaan:

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää.

Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.[15]

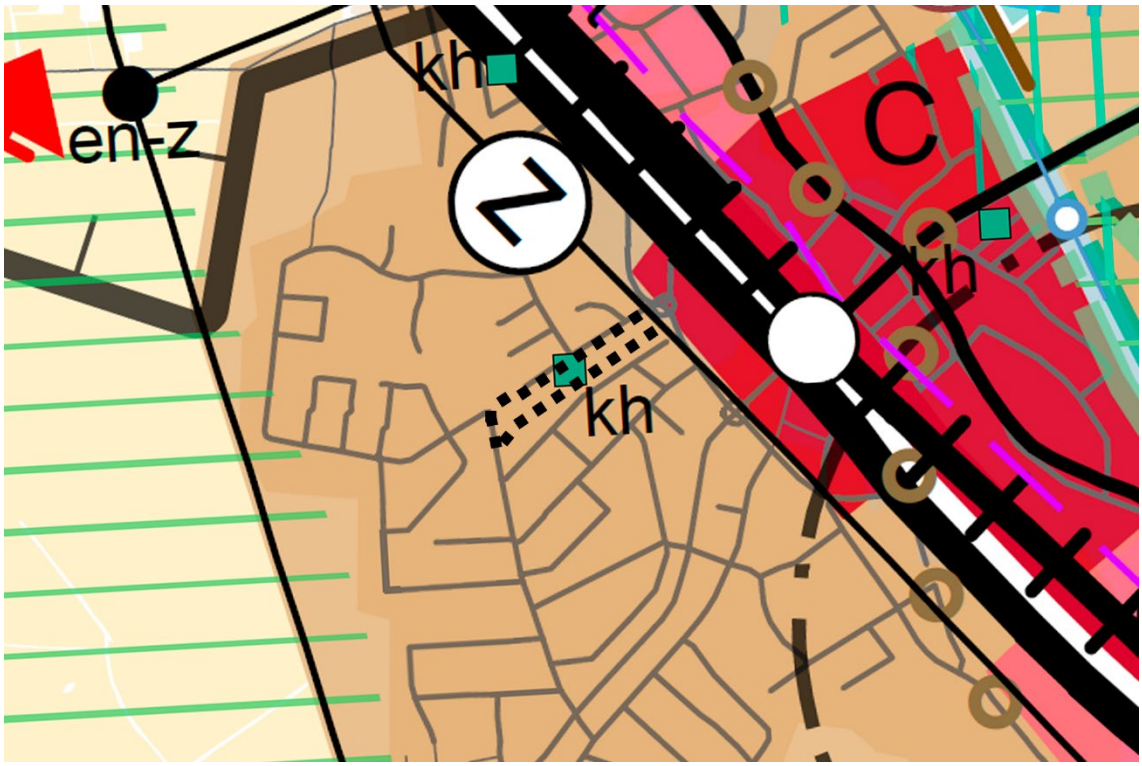
Aluevaraus-, kohde- ja kulttuuriympäristömerkintöjen osalta Satakunnan maakuntakaavan korvanneessa ja kaavaa muilta osin täydentäneessä Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (lainvoimainen 1.7.2019) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jonka selite on:

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen [sic] *ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, 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.

[14] Satakuntaliitto 2014b, 8–9.
[15] Satakuntaliitto 2014b, 32.



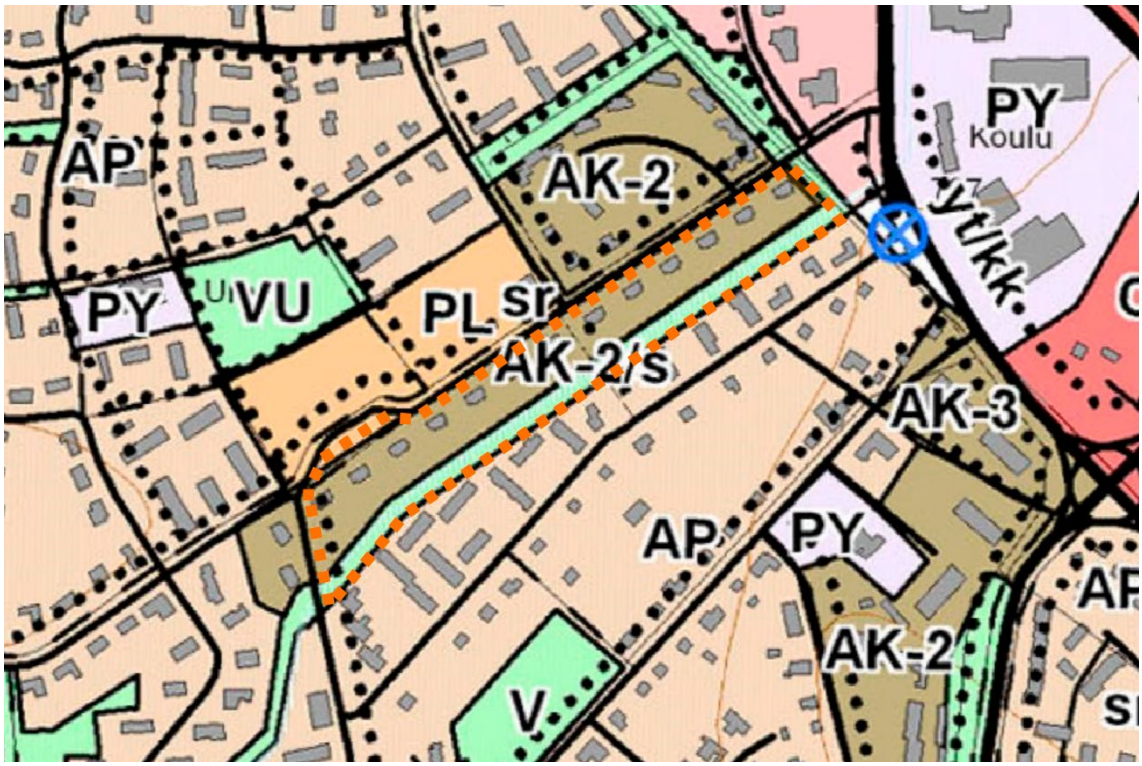
Kuva 10. Ote Satakunnan maakuntakaavan 2050 luonnoksesta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty mustalla pisteviivalla. (Kuva muokattu lähteestä: Satakuntaliitto 2024a.)

> *Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.*
>
> *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.*[16]

Lisäksi suunnittelualue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (Friitalan Nahka Oy:n asuinalue). Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen suunnittelumääräys on:

> *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.*
>
> *Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.*

[16] Satakuntaliitto 2019b, 4.



Kuva 11. Ote Ulvilan keskustaajaman yleiskaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty oranssilla pisteviivalla. (Kuva muokattu lähteestä: Suunnittelukeskus Oy 2005.)

> *Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.*[17]

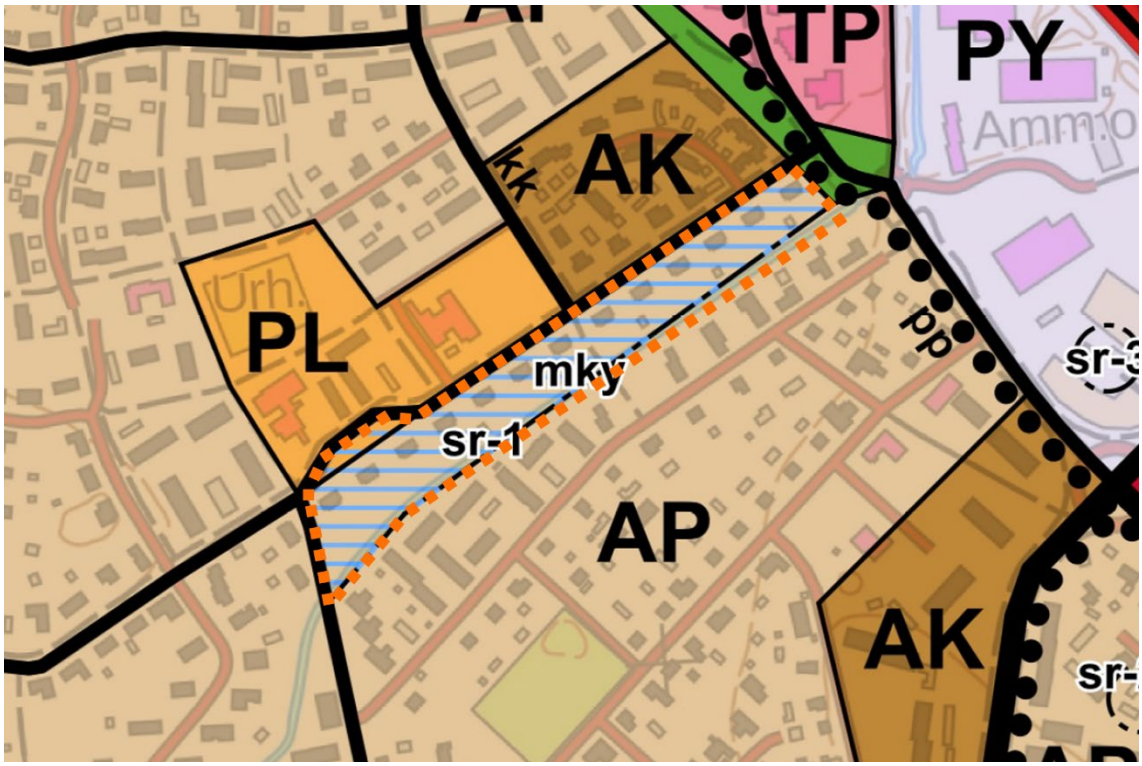
Suunnittelualue rajautuu kaakkois-, lounais- ja luoteisreunoiltaan vaihemaakuntakaavan 2 mukaisiin taajamatoimintojen alueisiin ja koillisreunaltaan keskustatoimintojen alueeseen (C). Maakuntakaavaan on lisäksi merkitty alueen koillisreunaa sivuava Kartano–Friitala-voimalinja.

Satakuntaliiton maakuntahallitus käynnisti 20.12.2021 uuden kokonaismaakuntakaavan laatimisen[18]. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 14.10.–5.12.2024 välisenä aikana. Nähtävillä olleen kaavaluonnoksen (kuva 10) perusteella maakuntakaavan päivitys ei kuitenkaan tule juurikaan muuttamaan suunnittelualueen tai sen välittömän lähiympäristön maakuntakaavallista tilannetta. Ainoa muutos on toistaiseksi se, että suunnittelualuetta koskevan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön merkintätapa muuttuu aluemerkinnästä (vaaleanvihreä vaakaviivarasteri) pistemerkinnäksi (kh). Myös koko maakuntakaava-aluetta koskevien suunnittelumääräysten[19] sanamuodot muuttuvat hieman, mutta muutokset eivät juurikaan vaikuta määräysten asiasisältöön.

3.2.3 Yleiskaavat

Tämän asemakaavan muutoksen vireilletuloajankohtana voimassa olleessa keskustaajaman yleiskaavassa (lainvoimainen 21.6.2007) (kuva 11) kaikki suunnittelualueella si-

[17] Satakuntaliitto 2019b, 2.
[18] Satakuntaliitto 2024c.
[19] Satakuntaliitto 2024b, 11.



Kuva 12. Ote Ulvilan keskustaajaman yleiskaavasta 2045 (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty oranssilla pisteviivalla. (Kuva muokattu lähteestä: Sitowise Oy 2025.)

jaitsevat korttelialueet on osoitettu enintään kaksikerroksisten asuinkerrostalojen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AK-2/s). Kaavamääräysten mukaan alueelle saa sijoittaa enintään kaksikerroksisia pienkerrostaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Oikaisuojaa ympäröivä viheralue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Suunnittelualue rajoittuu koillispuolelta virkistys- ja työpaikka-alueisiin (TP) ja kaakkoispuolelta pientalovaltaisiin asuinalueisiin (AP). Lounaispuolelta alue rajautuu enintään kaksikerroksisten asuinkerrostalojen alueisiin, joilla ympäristö säilytettään ja asuinpientalojen alueisiin. Suunnittelualueen luoteispuoliset alueet ovat maakuntakaavassa lähipalvelujen aluetta (PL) ja enintään kaksikerroksisten kerrostalojen asuinkerrostalojen aluetta (AK-2).[20]

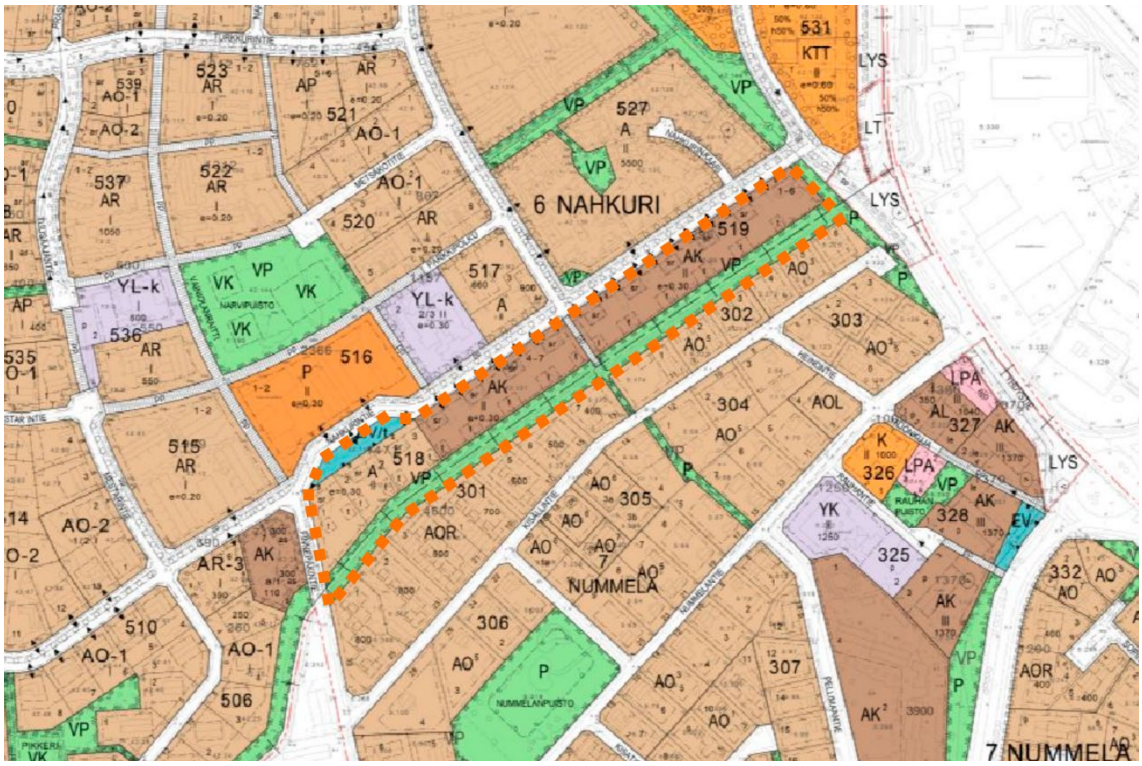
Vanhan keskustaajaman yleiskaavan korvanneessa keskustaajaman yleiskaavassa 2045 (lainvoimainen 12.3.2026) (kuva 12) suunnittelualue on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Lisäksi alue on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (mky) ja rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja/tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi tai kohteeksi (sr-1).

Keskustaajaman yleiskaavassa 2045 on lisäksi koko yleiskaava-aluetta koskevia yleisiä määräyksiä, joista tätä kaavahanketta koskevat erityisesti määräykset happamista sulfaattimaista ja hulevesien hallinnasta. Happamia sulfaattimaita koskeva yleismääräys on:

> *Rakentamislupavaiheessa sekä metsä- ja pelto-ojituksia suunniteltaessa tulee selvittää happamien sulfaattimaiden olemassaolo ja tarvittaessa esittää toimenpiteet haittojen estämiseksi.*

Hulevesien hallintaa koskeva yleismääräys, pois lukien yksinomaan Pirunkynnen teollisuusaluetta koskeva määräyksen kohta, on puolestaan:

[20] Suunnittelukeskus Oy 2005.



Kuva 13. Ote Ulvilan kaupungin ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue merkitty oranssilla pisteviivalla.

> *Hulevesien hallinta tulee pyrkiä toteuttamaan luonnonmukaisesti ja osana kokonaisvaltaisia hallintaratkaisuja. Hulevesien hallintarakenteet tulee toteuttaa ennen merkittävien maanmuokkaustoimenpiteiden käynnistämistä. Tiedossa olevien haitta-ainepitoisten maa-alueiden hulevesien leviäminen ympäristöön tulee estää.*[21]

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa: vuonna 1972 hyväksytty Nummelan rakennuskaava, vuonna 1981 hyväksytty Nahkurin rakennuskaava ja vuonna 1986 hyväksytty Nahkurin rakennuskaavan muutos (kuva 13). Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueen korttelialueet on merkitty asuinkerrostalojen alueiksi (AK) tai kaksikerroksisten asuinrakennusten korttelialueiksi (A^2). Kaikilla korttelialueilla suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määritelty kaksi ja tehokkuusluvuksi 0,30. Korttelille on osoitettu väljät, korttelialueiden reunoja mukailevat rakennusalat. Friitalan Nahka Oy:n asuinrakennukset on osoitettu kaavassa suojeltaviksi rakennuksiksi (sr) lukuun ottamatta aivan suunnittelualueen koillisreunassa osoitteessa Nahkurintie 2 sijaitsevaa asuinrakennusta. Suojelumerkinnän selitteen mukaan rakennusten korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella on kuitenkin mahdollista. Asuinrakennusten ja Nahkurintien välinen korttelialueiden osa on osoitettu suojeltavaksi alueeksi (s), jolla oleva puusto on säilytettävä. Korttelialueiden kaakkoisreunaan on lisäksi osoitettu ohjeellisia rakennusaloja talousrakennuksille. Oikaisuojaa ympäröivä alue on osoitettu puistoksi (VP) ja suunnittelualueen länsipuolella Nahkurintien ja Korttelin 518 välissä oleva pieni viheralue suojaviheralueeksi, jonka kautta siihen rajoittuville rakennuspaikoilla ajo on sallittu (EV/t).[22]

[21] Sitowise Oy 2025.
[22] Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumpp. 1972; Ulvilan kunta 1981; 1985b.

Suunnittelualueen kaakkoispuoliset korttelialueet on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialueiksi (AO[3] ja AO[5]) tai rivitalojen tai vaihtoehtoisesti pientalojen korttelialueeksi (AOR[1]). Suunnittelualueen länsipuoliset alueet ovat voimassa olevien asemakaavojen mukaisia asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) tai rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR). Suunnittelualueen luoteispuolella Nahkurintietä vastapäätä on palvelurakennusten korttelialueita (P), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueita (YL) ja enintään kaksikerroksisten asuinrakennusten korttelialueita (A[1]). Lisäksi Nahkurintien luoteispuolella Nahkurintien ja Vainiolantien nurkassa on pieni puistoalue (VP). Suunnittelualuetta koillisessa rajaavat puistoalueet (P, VP), jotka yhdistyvät Oikaisuojaa ympäröivään puistoalueeseen.[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 16.9.2024)[25], *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2026* (hyväksytty 16.3.2026)[26] sekä *Ulvilan kaupungin rakennusjärjestys* (lainvoimainen 1.7.2018)[27]. Täydellinen luettelo selostuksessa käytetyistä lähdemateriaaleista on esitetty selostuksen 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 hyväksytyn julkisen hallinnon suosituksen (JHS) 185 mukainen.

[23] Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumpp. 1972; Ulvilan kunta 1985a; 1986; 1987; Ulvilan kaupunki 2006; 2013a; 2013b.
[24] Satakuntaliitto 2021.
[25] Ulvilan kaupunki 2024.
[26] Ulvilan kaupunki 2026.
[27] Ulvilan kaupunki 2018.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen asemakaavan muuttamisen tarve tunnistettiin ensimmäisen kerran vuoden 2024 keväällä. Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiö totesi tuolloin suunnittelualueella sijaitsevaa Oikaisuojan osaa ympäröivän puistoalueen liian kapeaksi ojan huoltoa ajatellen. Yhtiön mukaan ojan huoltoa hankaloittivat myös liian lähellä ojaa sijaitsevat talousrakennukset.[28]

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ulvilan kaupunki päätti käynnistää kuivatusyhtiön kannanottojen seurauksena alueen asemakaavan muutoksen puistoalueen leventämiseksi ja talousrakennusten rakennusalojen uudelleenjärjestelemiseksi. Asemakaavoitus käynnistyi vuoden 2024 puolivälissä. Kaavahanke otettiin kaupunginhallituksen 3.3.2025 § 74 hyväksymään *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaukseen 2025* asemakaavakohteeksi numero 3 ja merkittiin aloitettavaksi 1–2 vuoden aikajänteellä[29].

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
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Lounais-Suomen elinvoimakeskus (EVK)
- Satakuntaliitto
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Ulvilan kaupungin hallinto- ja lautakunnat
- Ulvilan kaupungin viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiö
- Suomen luonnonsuojeluliitto Ulvila ry
- Ulvilan omakotiyhdistys ry
- Caruna Oy
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Ulvilan Lämpö Oy

[28] Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiön edustajan suullinen tiedonanto 27.6.2024.
[29] Ulvilan kaupunki 2025, 12.

- muut ilmoituksensa mukaan

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille 29.1.2026. Vireilletulosta ilmoitettiin *Ulvilan Seutu — UutisLuotsi* -lehdessä, Ulvilan kaupungin internet sivuilla (www.ulvila.fi) ja kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Ulvila.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ennen asemakaavan muutoksen vireilletuloa käytiin neuvottelu Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiön kanssa. Neuvottelu koski pääasiassa Oikaisuojan huoltoon varattavan puistoalueen vähimmäisleveyttä ja sisälsi myös maastokäynnin suunnittelualueella. Hankkeesta neuvoteltiin myös viranomaisten kanssa. Kaavoituksen taustatyön sekä neuvotteluissa esitettyjen näkemysten pohjalta laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma[30] ja asemakaavaluonnos[31], jotka asetettiin nähtäville yhtäaikaisesti asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoittamisen kanssa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta ilmoitettiin asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoittamisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos olivat nähtävillä kaupungin internet-sivuilla ja kaupunkikehityksen ilmoitustaululla 29.1.–2.3.2026 välisen ajan, ja samalla niistä pyydettiin myös viranomais- ja asiantuntijalausunnot. Luonnoksesta saatiin 8 lausuntoa. Mielipiteitä ei esitetty.

Asemakaavaluonnoksen sekä siitä saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, joka asetettiin AkL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti nähtäville 30.4.–1.6.2026 väliseksi ajaksi kaupungin internet-sivuille ja kaupunkikehityksen ilmoitustaululle muistutusten tekemistä varten. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitettiin 30.4.2026 samalla tavalla kuin asemakaavan muutoksen vireilletulostakin, minkä lisäksi siitä ilmoitettiin kirjeitse suoraan kaavahankkeen osallisille. Ehdotuksesta pyydettiin myös MRA:n 28 §:n edellyttämät viranomais- ja asiantuntijalausunnot. Ehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa ja 1 muistutus.

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

Lopullinen asemakaava saatettiin valtuuston hyväksyttäväksi. Valtuusto hyväksyi asemakaavan 14.9.2026 § 45.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Koska suunnittelualue on määritelty maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi, järjestettiin kaavahankkeesta ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista 18.3.2025 kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, johon osallistuivat Ulvilan kaupungin kaupunkikehityksen, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakuntaliiton ja Satakunnan Museon edustajat. Neuvottelussa esiteltiin kaavahankkeen alustavaa valmisteluaineistoa ja keskusteltiin pääasiassa kaavassa osoitettavien talousraken-

[30] Liite 2.
[31] Liite 3.

nusten rakennusalojen laajuudesta ja rakentamistavoista sekä kaavan muista vaikutuksista maakunnallisesti arvokkaaksi määriteltyyn alueeseen[32]. Neuvottelussa esitetyt näkemykset otettiin huomioon asemakaavaluonnosta laadittaessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin ensisijaisena tavoitteena asemakaavahankkeen suhteen on varata suunnittelualueella sijaitsevan Oikaisuojan osan ympäriltä riittävästi yleistä, rakentamisesta vapaata aluetta, jotta ojaa voitaisiin jatkossa huoltaa ja ojan ruoppaamisessa syntyneitä maamassoja tilapäisesti läjittää rasittamatta ympäröiviä yksityisomistuksessa olevia korttelialueita ja vaarantamatta korttelialueilla sijaitsevia rakennuksia tai rakennelmia. Tavoitteena on myös turvata suunnittelualueen asuinkäytön kehittämisen mahdollisuudet tulevaisuudessa sekä mahdollistaa alueella sijaitsevien asuinrakennusten käyttö nykyistä joustavammin erilaisiin asumistarkoituksiin. Lisäksi kaavalla pyritään mahdollistamaan ojan varren virkistyskäyttö sekä rajaamaan suunnittelualueella sijaitsevia piha-alueita ojaa ympäröivästä yleisestä alueesta siten, että ojan huollon tai ojanvarren virkistyskäytön aiheuttama haitta pihojen käytölle tai alueen asukkaiden yksityisyydelle olisi mahdollisimman vähäinen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia tavoitteita ovat edellytysten luominen monipuoliselle asuntotuotannolle, elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä vähähiiliselle, resurssitehokkaalle ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvalle yhdyskuntakehitykselle. Tavoitteiden mukaisesti kaavalla pyritään huolehtimaan myös virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä ja viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Voimassa olevista maakuntakaavoista johdettuja tavoitteita ovat erityisesti maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen suunnittelumääräyksissä mainitut tavoitteet alueiden kokonaisuuden, erityispiirteiden ja ominaisluonteen huomioimisesta siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen suunnittelumääräyksestä voidaan johtaa myös tavoite ottaa alueen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa huomioon alueen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä tavoite huolehtia siitä, ettei toimenpiteillä tai hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä. Vastaavasti taajamatoimintojen alueiden (A) suunnittelumääräyksistä voidaan johtaa tavoite uudisrakentamisen sovittamisesta ympäristöönsä taajaman omaleimaisuutta vahvistavalla tavalla sekä tavoite alueiden kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten ominaispiirteiden sekä viher- ja virkistysverkon huomioimisesta.

Voimassa olevasta yleiskaavasta sekä uudessa yleiskaavaluonnoksessa ilmaistusta tahtotilasta johdettuja tavoitteita ovat erityisesti alueella esiintyvien, yleiskaavoihin merkittyjen suojeluarvojen huomioiminen.

Suunnittelualueen ja sen lähialueiden oloista ja ominaisuuksista johdettuja tavoitteita ovat alueen kulttuuriympäristöarvojen säilymisen ja kehittämisen edellytysten turvaaminen siinä määrin, kuin se on kaavan päätavoite huomioon ottaen mahdollista.

[32] Liite 5.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Perusrakenteeltaan kaava mukailee pääosin alueen nykyistä, toteutunutta tilannetta: alueella sijaitsevat asumistoiminnoille varatut korttelialueet säilyvät asumistoiminnoille varattuina korttelialueina, alueen liikennejärjestely säilyvät pääpiirteiltään nykyisenlaisena ja aluetta kaakossa reunustava puistoalue säilyy puistoalueena. Puistoaluetta kuitenkin laajennetaan luoteisreunastaan ja samalla korttelialueita vastaavasti supistetaan kaakkoisreunoistaan noin 8 metrin verran, jotta Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiön määrittelemä ojan huoltotarpeen edellyttämä yleinen, rakentamisesta vapaa alue saataisiin kaavan avulla järjestettyä. Samalla asuinrakennusten tonttien takaosissa sijaitsevien talousrakennusten rakennusaloja ja rakentamistapaa koskevia määräyksiä muutetaan korttelialueiden ja puistoalueen välisten uusien rajausten sekä kaavan ojan huoltoon liittymättömien tavoitteiden edellyttämällä tavalla. Lisäksi korttelialueiden käyttötarkoitusmerkintöjä, asuinrakennusten suojelumerkintöjä ja korttelialueille osoitettuja rakennusoikeuksia korjataan ja tarkennetaan.

Katu- ja liikenneverkon osalta kaava ei muuta nykytilannetta, mutta katualueiden ja niihin liittyvien muiden alueiden merkintätapoja muutetaan hieman. Alueen keskellä sijaitseva luode–kaakkosuuntainen kevyen liikenteen väylä merkitään kaavassa osaksi Oikaisuojaa reunustavaa virkistysaluetta suunnittelualueen kaakkoispuolisen alueen asemakaavatilannetta mukaillen. Nykyinen jalankulkuyhteys merkitään virkistysalueen poikki kulkevaksi ohjeelliseksi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi. Lisäksi suunnittelualueen länsireunassa sijaitsevan suojaviheralueen käyttötarkoitusmerkinnästä poistetaan /t-lisämääre, ja korttelin 518 tonteille 1–3 osoitetaan suojaviheralueen läpi kulkeva ajoyhteys toteutuneen tilanteen mukaisesti.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaava sisältää ainoastaan yhdenlaisia korttelialueita: asuinrakennusten korttelialueita, joilla ympäristö säilytetään (A/s). Kaavamerkintä mahdollistaa olemassa olevien asuinrakennusten käyttämisen joko neli-, kolmi-, kaksi- tai yksiasuntoisina eikä rajaa mitään tiettyjä talotyyppejä tai asuntoyhdistelmiä määräyksen ulkopuolelle. Määräyksellä on pyritty mahdollistamaan rakennusten käyttö joustavasti erilaisiin asumistarkoituksiin ilman, että kaavaa tarvitsisi talotyyppiä muuttaessa erikseen muuttaa. Koska asuinrakennusten sisäiset huoneistojärjestelyt eivät sinänsä vaikuta merkittävästi rakennusten ulkoasuun, voidaan rakennusten joustavan käytön mahdollistavan kaavan lisäksi katsoa turvaavan parhaiten rakennusten säilymisen edellytykset tulevaisuudessa.

Korttelialueet jakautuvat kahteen kortteliin (korttelit 518 ja 519) ja korttelit edelleen kolmeentoista tonttiin. Kaavassa kullekin asuinrakennukselle on osoitettu oma ohjeellinen tonttinsa. Tämä poikkeaa nykyisestä kaavatilanteesta, jossa ainoastaan kolmelle läntisimmälle asuinrakennukselle eli Asunto Oy Ulvilan Nahkurintie 22–26:n asuinrakennuksille on osoitettu omat erilliset tonttinsa muiden asuinrakennusten sijaitessa kahdella

suurella yhteistontilla[33]. Ratkaisulla on yhtäältä pyritty saattamaan kaava nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaiseksi ja toisaalta mahdollistamaan yhden asuinrakennuksen ja piha-alueen käsittävien tonttien muodostaminen myös nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaisesta Asunto Oy Ulvilan Nahkurintie 22–26:n yhteistontista.

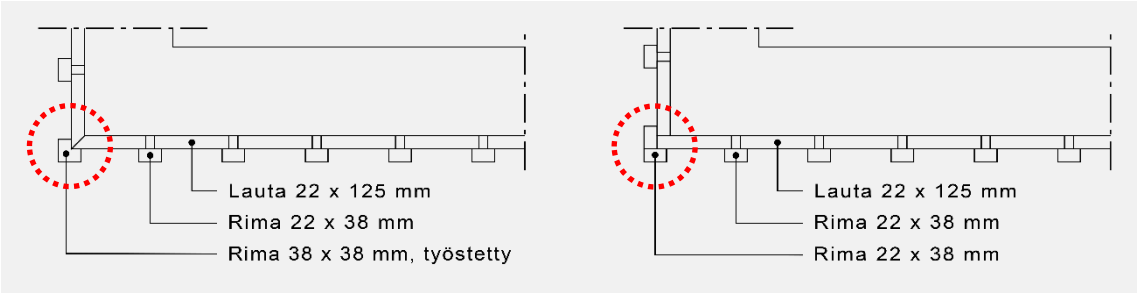
Kullekin olemassa olevalle asuinrakennukselle on osoitettu rakennuksen ulkoreunoja mukaileva rakennusala sekä rakennuskohtainen suojelumerkintä (sr-1). Suojelumerkinnän selitteessä rakennukset on määritelty historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaiksi inventoinneissa tunnistettujen arvojen mukaisesti. Selitteen mukaan rakennuksia ei saa purkaa, ja niiden ulkoiset ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen korjaus- ja muutostöitä koskevista suunnitelmista on lisäksi pyydettävä lausunto Satakunnan Museolta. Suojelumerkinnöillä on merkitty myös vuosina 1984 ja 1990 rakennetut vanhojen asuinrakennusten kopiot, koska niiden voidaan katsoa tässä vaiheessa jo vakiintuneen osaksi arvokasta rakennus- ja maisemakokonaisuutta. Rakennusten korjaustapaa ohjataan suojelumääräyksen lisäksi yleismääräyksillä.

Asuinrakennusten rakennusalojen lisäksi kullekin kaavan mukaiselle tontille on osoitettu kaksi erillistä rakennusalaa talous- tai autosuojarakennuksille. Rakennusalat osoittamalla on pyritty mahdollistamaan alueen kehittäminen ja alueen asuinrakennuksiin liittyvän asumistason laadun parantaminen ilman, että asuinrakennuksia täytyisi merkittävästi muunnella tai laajentaa nykyisestä. Rakennusalat sijaitsevat metrin etäisyydellä tonttien takaosasta ja ovat kiinni tonttien välisissä rajoissa. Rakennusalat on rajattu siten, että asuinrakennusten kaakkoisjulkisivun edustalle jää rakentamisesta vapaata aluetta syvyyssuunnassa 8 metriä ja asuinrakennusten sisäänkäyntikulmausten vierustoille sekä syvyys- että leveyssuunnassa 4 metriä. Ratkaisulla pyritään mahdollistamaan talousrakennusten sijoittelu mahdollisimman vapaasti mutta kuitenkin siten, että tonteille jää rakennusten sijoittelusta riippumatta aina käyttökelpoinen piha-alue ja siten, että asuinrakennusten pääikkunoiden ja sisäänkäyntien eteen jää rakennusten käytön ja asumisviihtyisyyden kannalta riittävästi vapaata aluetta.

Samalla tontilla sijaitsevia talous- tai autosuojarakennuksille varattuja rakennusaloja erottaa asuinrakennuksen puolivälin kohdalla 4 metriä leveä rako. Ratkaisulla pyritään estämään rakennusten sijoittaminen siten, että se hankaloittaisi tonttien jakamista myöhemmin kahdeksi paritalopihaksi. Yleismääräyksissä rakennukset määrätään sijoittamaan vähintään 2 metrin etäisyydelle naapuritontin rajoista. Määräyksellä pyritään estämään kiinteistöteknisesti ongelmallisten palomuurien muodostuminen tonttien rajoille. Rakennusalojen ulottamisella kiinni tonttien rajoihin pyritään puolestaan estämään ohjeellisen tonttijaon mahdollisen kaavasta poikkeavan toteutumisen tuottamat epäselvyydet määriteltäessä rakentamislupavaiheessa rakennusten etäisyyksiä tonttien rajoista.

Asuinrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta rakennusten tämänhetkisten kerrosalojen neliömetrimäärän verran. Rakennuksia ei siis ole kaavan puitteissa mahdollista laajentaa nykyisestä. Kullekin talous- tai autosuojarakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 60 kerrosneliömetriä lukuun ottamatta kahta suunnittelualueen lounaisnurkassa sijaitsevaa tonttia, joille rakennusoikeutta on osoitettu 60 ja 70 sekä 80 ja 80 kerrosneliömetriä. Talous- tai autosuojarakennusten rakennusoikeuden määrä on pyritty pitämään sellaisena, ettei korttelialueiden kokonaisrakennusoikeuden määrä kaavan myötä

[33] Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle osoitettu tonttijako on syystä tai toisesta täysin päinvastainen toteutuneeseen kiinteistöjaotukseen nähden: nykyisessä kiinteistöjaotuksessa kolme läntisintä asuinrakennusta sijaitsevat yhdellä kiinteistöllä, mutta muille asuinrakennuksille on muodostettu omat erilliset kiinteistönsä.



Kuva 15. Esimerkkejä peiterimalaudoitetun julkisivun nurkan toteuttamistavoista (ei mittakaavassa). Vasemmanpuoleinen totuttamistapa tuottaa siistimmän ja tiiviimmän nurkan ja on siten suositeltava.

kohtuuttomasti laske, vaikka korttelialueet kaavan myötä pienenevätkin[34]. Ratkaisulla pyritään vähentämään maanomistajille tonttien pinta-alojen pienenemisestä koituvia taloudellisia tai muita haittoja sikäli, kun se on kaavan päätavoite huomioon ottaen mahdollista.

Talous- tai autosuojarakennusten rakentamistapaa ohjataan yleismääräyksillä. Määräysten tarkoituksena on, että talous- tai autosuojarakennukset toteutuvat toistensa kanssa ulkoisesti samankaltaisina ja muodostaisivat siten toistensa ja asuinrakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Rakentamistapamääräysten lähtökohtana on se, että uudet rakennukset mukailisivat ulkohahmoltaan, ulkoasultaan ja rakentamistavaltaan alkuperäisiä talousrakennuksia[35], mutta kytkeytyisivät samalla osaksi asuinrakennusten muodostamaan maakunnallisesti arvokasta kokonaisuutta. Kuten alkuperäisissäkin talousrakennuksissa, on uusien talousrakennusten julkisivuverhouksena määrätty käytettäväksi yhtenäistä nurkkalaudatonta peiterimaverhousta (kuva 15). Rakennuksissa käytettäväksi kattokulmaksi määritelty 1:3 (eli noin 18,4°) vastaa asuinrakennusten kattokulmaa ja katemateriaaliksi määritelty kaksikouruinen punaruskea betonikattotiili asuinrakennusten nykyistä katemateriaalia, joskin myös alkuperäiset talousrakennukset ovat olleet tiilellä katettuja. Julkisivujen värisävynä on määrätty käytettäväksi asuinrakennusten puupaneloinnin värisävyä vastaavaa värisävyä. Julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan suurimmaksi sallituksi korkeudeksi maanpinnasta on määritelty 3 metriä, joka vastaa asuinrakennusten sisäänkäyntikatosten paneelikentän alareunan korkeusasemaa (kuva 16). Rakennusten enimmäisrunkosyvyydeksi on puolestaan määritelty 5 metriä, millä pyritään estämään talousrakennuksiksi sopimattoman laajojen rakennusmassojen muodostuminen. 5 metrin runkosyvyys on yhteneväinen Finnepäkintien varrella sijaitsevien uudempien pienkerrostalojen talousrakennusten kanssa, ja sitä voitaneen pitää alueen ilmeeseen sopivana. 5 metrin runkosyvyydellä ja määrätyllä kattokulmalla talousrakennusten harja yltää enintään asuinrakennusten sisäänkäyntikatosten räystäiden korkeudelle.

Korttelialueiden Nahkurintien ja asuinrakennusten välinen alue on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Määräyksen mukaan alueelle on istutettava puista ja/tai pensaista, mutta ei tuijista (*Thuja*, *Thujopsis*), maisemaa rajaava reunavyöhyke. Jo istutettujen alueiden puusto ja pensaisto on pyrittävä säilyttämään, mikäli siitä ei aiheudu haittaa rakennuksille, ympäristölle tai tonttien käytön muulle järjestämiselle. Alueita tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvina siten, että niiden maisemallinen ja ympäristöllinen merkitys säilyy. Määräyksen avulla on pyritty turvaamaan alueen Nahkurintien puoleisen näkymän säilyminen

[34] Mikäli korttelialueiden tehokkuudeksi määriteltäisiin suoraan voimassa olevan kaavan mukainen tehokkuus (0,30), tulisi rakennusoikeutta kullekin tontille asuinrakennuksien kerrosala pois lukien ainoastaan noin 55 k-m^2. Voimassa olevan kaavan mukaisilla korttelialueiden rajauksilla vastaava tehokkuus tuottaa rakennusoikeutta kullekin tontille asuinrakennusten kerrosala pois lukien noin 147 k-m^2.
[35] Ks. kuva 2 sivulla 9.



Kuva 16. Talous- tai autosuojarakennusten mittakaava verrattuna asuinrakennukseen tilanteessa, jossa talous- tai autosuojarakennus toteutetaan kaavan mukaisella maksimikorkeudella ja -runkosyvyydellä ja minimietäisyydellä asuinrakennuksesta (ei mittakaavassa).

rehevänä ja puutarhamaisena. Määräys mahdollistaa kuitenkin puiden kaatamisen, mikäli ne sijaitsevan vaarallisen lähellä rakennuksia tai haittaavat tavalla tai toisella pihojen tarkoituksenmukaista järjestämistä. Lisäksi määräys huomioi alueella esiintyvien vieraslajien poistamistarpeen.

5.2.2 Muut alueet

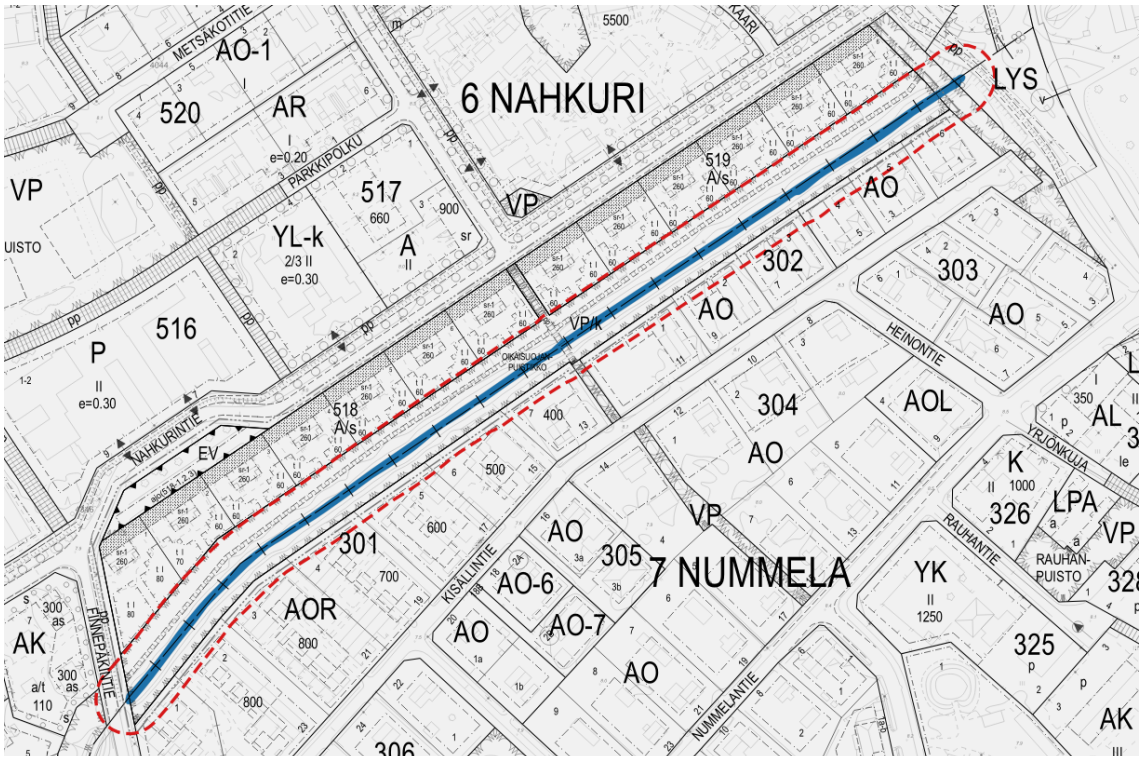
Suunnittelualueen länsiosassa sijaitseva, voimassa olevan kaavan mukainen suojaviheralue säilyy. Alueen käyttötarkoitusmerkinnän /t-lisämääre kuitenkin poistetaan, ja sen sijaan alueen läpi osoitetaan korttelin 518 tonteille 1–3 johtava ajoyhteys toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Kaavalla suunnittelualueella sijaitsevaa Oikaisuojan osaa ympäröivää puistoaluetta laajennetaan luoteisreunastaan noin 8 metriä voimassa olevan kaavan mukaisille korttelialueille. Kyseinen etäisyys vastaa noin 14 metrin etäisyyttä pohjakartan mukaisesta ojan keskivedenkorkeutta ilmaisevasta reunaviivasta (kuva 17). Muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa ojan huolto ilman, että rasitetaan ojaa ympäröiviä yksityisomistuksessa olevia korttelialueita. Suunnittelualueen keskellä sijaitseva luode–kaakkosuuntainen kevyen liikenteen väylä merkitään kaavassa osaksi ojaa reunustavaa puistoaluetta suunnittelualueen kaakkoispuolisen alueen asemakaavatilannetta mukaillen. Nykyinen jalankulkuyhteys merkitään puistoalueen poikki kulkevaksi ohjeelliseksi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi. Puistoalueet osoitetaan kaavassa puistoiksi, jotka on varattu kaupungin tarpeisiin (VP/k). Lisämääreen /k tarkoituksena on ilmaista puistoalueen luonnetta Oikaisuojan huollon kannalta välttämättömänä alueena. Voimassa olevan asemakaavan tapaan Nahkurin ja Nummelan kaupunginosien raja merkitään kulkemaan likimain Oikaisuojan keskilinjaa mukaillen.

Oikaisuojan huoltoa ja Oikaisuojaa ympäröivällä puistoalueella tehtäviä toimenpiteitä ohjataan kaavan yleismääräyksillä. Määräykset koskevat mahdollista happaman valuman syntymisen huomioimista, alueella esiintyvien vieraslajien hävittämistä ja lintujen pesimärauhan turvaamista.

5.3 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,7 hehtaaria. Asemakaavalla laajennetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisia puistoalueita noin 4 128 neliömetriä voimassa



Kuva 17. Kaavio Oikaisuojaa ympäröivän puistoalueen ja korttelialueiden välisen rajan määräytymisperiaatteesta (ei mittakaavassa). Raja on määritelty noin 14 metrin etäisyydelle pohjakartan mukaisesta Oikaisuojan keskivedenkorkeutta ilmaisevasta viivasta. Pohjakartan mukainen Oikaisuojan keskivedenkorkeus merkitty sinisellä täytöllä ja 14 metrin etäisyysvyöhyke punaisella katkoviivalla.

olevan asemakaavan mukaisille kortteli- ja katualueille sekä osoitetaan jäljelle jäävät 11 kiinteistön osaa asuinrakennusten korttelialueella sijaitseviksi 13 tontiksi. Asuintoiminnoille varattuja korttelialueita on kaavassa yhteensä noin 13 733 neliömetriä ja rakennusoikeutta yhteensä 4 990 kerrosneliömetriä. Koko suunnittelualueen aluetehokkuus (e_a) on 0,19, keskimääräinen korttelitehokkuus (e_k) 0,37 ja keskimääräinen tonttitehokkuus (e_t) 0,37.[36]

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavassa käytetyt kaavamerkinnät ja -määräykset ovat AkL:n 206 §:n 2 momentin nojalla säädetyn ympäristöministeriön asetuksen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kaavoissa käytettävistä merkinnöistä mukaisia. Luettelo kaavamerkinnöistä ja määräyksistä on selostuksen liitteenä[37].

5.5 Nimistö

Kaavassa puistoksi osoitettu Oikaisuojaa ympäröivä puistoalue on nimetty *Oikaisuojanpuistikoksi*. Nimen alkuosa viittaa ojaan, jota puistoalue ympäröi, ja loppuosa *puistikko* (ts. pieni puisto) puolestaan puistoalueen luonteeseen korttelialueiden välissä sijaitsevana pienenä puistoalueena. Nimi mukailee suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevaa Murjunojaa ympäröivän *Murjunpuistikon* nimeä.

[36] Tarkemmat pinta-alatiedot ks. liite 1.
[37] Liite 3.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan vaikutukset suunnittelualueen ja lähialueiden ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön aiheutuvat pääasiassa Oikaisuojaa ympäröivän puistoalueen laajenemisesta ja sitä vastaavasta suunnittelualueen korttelialueiden pienenemisestä. Vaikka Oikaisuojaa ympäröivä alue onkin voimassa olevassa kaavassa osoitettu puistoalueeksi, on alue niin kapea, että käytännössä ojan varret ovat tähän asti olleet ojaa ympäröivien yksityisten piha-alueiden osia. Puistoalueen laajentamisen myötä alueesta muodostuu kuitenkin oma, yksityispihoista selkeästi erillinen alueensa. Puistoalueen laajentaminen parantaa siis huomattavasti alueen virkistyskäytön edellytyksiä, millä voidaan katsoa olevan myönteinen vaikutus erityisesti lähialueiden asukkaiden elinoloihin. Mikäli alueen virkistyskäyttö muutosten myötä merkittävästi lisääntyy, voidaan virkistyskäytön lisääntymisen katsoa heikentävän suunnittelualueen asukkaiden asumisviihtyvyyttä. Lisäksi puistoalueen laajentamisesta aiheutuva korttelialueiden pieneneminen vähentää suunnittelualueen asukkaiden käytössä olevien piha-alueiden pinta-alaa, minkä voidaan katsoa vaikuttavan asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön haitallisesti.

Suunnittelualueen asukkaiden käytössä olevien piha-alueiden pinta-aloja pienentävät toteutuessaan myös kaavan mukaiset talous- tai autosuojarakennukset. Talousrakennusten voidaan toteutuessaan kuitenkin katsoa ensisijaisesti parantavan asumistasoa ja sitä kautta myös suunnittelualueen asukkaiden elinoloja ja elinympäristöä. Lisäksi talousrakennukset rajaavat asuinrakennusten piha-alueita nykyistä selkeämmin ja auttavat siten turvaamaan suunnittelualueen asukkaiden yksityisyyttä. Talousrakennusten pihoja raajavan vaikutuksen voidaan katsoa siten vähentävän myös puistoalueen virkistyskäytön mahdollisen lisääntymisen asumisviihtyvyydelle tuottamia haittoja.

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

Kaavalla ei voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään. Kallioperään kaavalla ei voida katsoa olevan lainkaan vaikutusta, ja maaperään vaikuttaa lähinnä kaavan mukaisten talousrakennusten rakentaminen ja perustamien sekä sen vaatimat maankaivuu, -vaihto ja -siirtotyöt, joiden seurauksena osa alueen nykyisestä maa-aineksesta korvautuu hiekalla, soralla, murskeella, mullalla ja muilla rakennusmaa-aineksilla.

Veteen kaava vaikuttaa epäsuorasti Oikaisuojaa ympäröivän puistoalueen leventämisen kautta. Puistoalueen leventämisen myötä Oikaisuojan huoltaminen helpottuu. Ojan huoltamisen helpottumisen voidaan puolestaan katsoa parantavan ojan säännöllisen huoltamisen edellytyksiä. Ojan säännöllisen huoltamisen edellytysten paranemisen voidaan edelleen katsoa johtavan ojan säännölliseen ja laadukkaaseen huoltamiseen, mikä puolestaan parantaa ojan kykyä johtaa hulevesiä pois valuma-alueelta. Ojan kunnossa pysymisen voidaan katsoa myös vähentävän taajamatulvien riskiä ojan valuma-alueella. Toisaalta ojan ruoppaaminen ja ruoppaamisesta syntyvien maamassojen läjittäminen saattaa aiheuttaa Oikaisuojaan ja sen alapuolisiin vesistöihin hapanta valuntaa, mutta tämä on pyritty huomioimaan kaavan yleismääräyksissä.

Kaavalla ei voitane katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia ilmaan. Mikäli talous- tai autosuojarakennuksille osoitetuille rakennusaloille toteutetaan puulla lämmitettäviä rakennuksia, heikentää näiden rakennusten lämmittäminen puulla ilmanlaatua paikallisesti. Vaikutuksen voidaan kuitenkin katsoa olevan erittäin vähäinen.

Kaavan vaikutusten ilmastoon voitaneen katsoa olevan etupäässä haitallisia, koska olemassa olevien talousrakennusten purkaminen ja kaavan mukaisten uusien talousrakennusten rakentaminen tuottavat väistämättä hiilidioksidipäästöjä. Mikäli talousrakennuksista rakennetaan lämmitettäviä, tuottaa myös rakennusten lämmittäminen hiilidioksidipäästöjä. Talousrakennusten rakentamisen haitallisia ilmastovaikutuksia lieventää tosin se, että rakennukset on määrätty rakennettaviksi puurakenteisina. Lisäksi asuinrakennusten purkamisen kieltävien suojelumääräysten voidaan katsoa lieventävän koko kaavan toteuttamisen haitallisia ilmastovaikutuksia ainakin verrattuna tilanteeseen, jossa asuinrakennusten purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksilla sallittaisiin.

5.6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin. Oikaisuojan varren kasvillisuuden tilanne ja ojan varressa kasvavat kasvilajit tulevat todennäköisesti pysymään likimain samoina kuin nykyisinkin, vaikka ojaa ympäröivä puistoalue kaavan myötä leveneekin. Ojan varren kasvipeitteisyydessä ja kasvilajien keskinäisissä suhteissa saattaa tosin tapahtua muutoksia puistoalueen levenemisen myötä, mutta näitä muutoksia on vaikea ennakoida. Lisäksi mikäli alueelle toteutetaan kaavan mukaisia talousrakennuksia, saattaa rakennusten perustuskuoppien kaivamisen yhteydessä maaperän siemenpankista nousta siemeniä, jotka itäessään muuttava ojanvarren ja muun suunnittelualueen kasvilajistoa nykyisestä.

Edellä mainituin perustein myös kaavan vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen voitaneen pitää vähäisinä. Oikaisuojaa ympäröivän puistoalueen leventämisen ja sitä mahdollisesti seuraavan ojanvarsikasvillisuuden lisääntymisen voidaan katsoa parantavan hieman luonnon monimuotoisuutta. Kasvillisuuden mahdollinen lisääntyminen saattaisi parantaa myös pölyttäjäkannan elinvoimaisuutta paikallisesti. Lisäksi puistoalueen leventäminen vahvistaa puiston ja ojan roolia siniviherkäytävänä ja siniviherverkoston osana[38].

Luonnonvaroihin kaava vaikuttaa ensisijaisesti niitä kuluttavasti, koska uusien talousrakennusten rakentaminen kuluttaa väistämättä luonnonvaroja. Vaikutuksia on pyritty kuitenkin lieventämään määräämällä uudisrakennukset rakennettavaksi ensisijaisesti uusituvasta luonnonvasta, puusta.

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

Kaavan merkittävimmät vaikutukset aluerakenteeseen aiheutuvat Oikaisuojaa ympäröivän puistoalueen laajentamisesta. Kuten aiemmin jo todettiin, syntyy puistoalueen laajentamisen myötä käytännössä uusi virkistysalue ja siten myös uusi viher- ja virkistysverkoston osa. Muutoksen myötä Ulvilan keskustaajaman virkistysverkosto täydentyy, joskin uuden virkistysalueen kytkeytymistä muihin virkistysverkoston osiin voitaneen pitää puutteellisena.

Yhdyskuntarakenteeseen vaikuttavat puistoalueen laajentaminen ja sitä vastaava korttelialueiden pieneneminen, uusien rakennusalojen osoittaminen talousrakennuksille sekä korttelialueiden rakennusoikeuksien muuttaminen. Suunnittelualueelle osoitetun

[38] Vrt. Pirkanmaan ELY-keskus 2024, I. C. 2.

kerrosalan kokonaismäärä ja siten myös aluetehokkuus laskevat hieman voimassa olevasta kaavasta[39], mutta koska korttelialueiden pinta-ala pienenee, kasvaa korttelialueiden ja tonttien laskennallinen tehokkuus. Koko suunnittelualueen yhdyskuntarakenne siis väljenee samalla kun korttelialueiden yhdyskuntarakenne tiivistyy.

Alueen kiinteistöjärjestelmän voidaan katsoa kaavan myötä hieman selkeytyvän, kun jokaiselle asuinrakennukselle osoitetaan kaavassa oma tonttinsa. Koska tonttijako laaditaan ohjeellisena, ei kaava kuitenkaan velvoita järjestelmään kiinteistöjä tiukasti kaavan osoittamalla tavalla.

Yhdyskuntataloudellisesti kaava on lähinnä kaupungille kustannuksia tuottava. Kaavan toteuttamiseksi kaupunki joutuu hankkimaan omistukseensa sekä Oikaisuojaa ympäröivän puistoalueen laajentamiseksi tarvittavat voimassa olevan kaavan mukaiset korttelialueet että näillä sijaitsevat talousrakennukset. Lisäksi kaupunki joutuu purattamaan talousrakennukset omalla kustannuksellaan. Koska alueelle ei kaavassa osoiteta uutta asuinrakentamista, eikä kaava siten mahdollista alueen asukasmäärän kasvua, ei kaupungille koidu kaavasta maan ja talousrakennusten hankintakustannuksia tasaavia verotuloja.

Energiataloudellisesti kaavalla ei ole juurikaan vaikutuksia. Mikäli talousrakennusten rakennusaloille toteutetaan lämmitettäviä tai muilla tavoin energiaa kuluttavia rakennuksia, on sillä oma vähäinen vaikutuksensa energiatalouteen.

Kaavalla ei ole juurikaan vaikutuksia myöskään liikenteeseen, koska alueelle ei kaavassa osoiteta uutta liikennettä tuottavaa tai liikenteeseen vaikuttavaa rakentamista. Asuinrakennusten piha-alueiden pieneneminen saattaa vaikuttaa hieman pihojen sisäisiin liikennejärjestelyihin.

5.6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan ovat kahtalaiset. Yhtäältä kaupunkikuva ja maisema muuttuvat korttelialueiden pienenemisen ja uusien talousrakennusten rakentamisen myötä nykyistä tiiviimmäksi ja suljetummaksi. Erityisesti näkymät Nahkurintieltä asuinrakennusten välistä Oikaisuojan varteen ja siitä edelleen Nummelan pientaloalueelle muodostuvat nykyistä huomattavasti rajatummiksi. Nahkurintieltä kohtisuoraan asuinrakennusten välistä Nummelan suuntaan katsottaessa näkymät estyvät uusien talousrakennusten takia lähes kokonaan. Vastaavasti rajautuvat myös näkymät Oikaisuojan varresta ja Nummelan pientaloalueelta asuinrakennusten piha-alueille ja asuinrakennusten väleistä Nahkurintielle.

Toisaalta maisema Oikaisuojan ympärillä avartuu, kun ojaa reunustava puistoalue levenee ja talousrakennukset siirtyvät etäämmälle ojan reunasta. Ojaa ympäröivän puistoalueen ja sen luoteispuolisten korttelialueiden välille muodostuu kaavan myötä myös selkeä yksityisiä piha-alueita ja yleistä puistoaluetta erottava raja, jonka vuoksi puistoalue erottuu nykytilanteesta poiketen selvästi yksityispihoista erillisenä alueena. Koska ojaa ympäröivä puistoalue artikuloituu nyt selkeästi yleisenä alueena, avautuu myös suunnittelualue uudella tavalla tarkasteltavaksi ojan varresta.

Kaava vaikuttaa kahtalaisesti myös kulttuuriperintöön. Yhtäältä suunnittelualueen asuinrakennusten säilymisen edellytysten voidaan katsoa kaavan myötä paranevan, koska

[39] Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta on yhteensä 5 294 kerrosneliömetriä, jolloin aluetehokkuudeksi muodostuu 0,20.

suojelumerkintä ei enää mahdollista rakennusten korvaamista vastaavilla uudisrakennuksilla. Toisaalta maakunnallisesti arvokkaaksi määritellylle alueelle osoitetaan kaavassa uutta rakentamista, millä on eittämättä oma vaikutuksensa alueeseen ja sen tunnistettuihin kulttuuriperintöarvoihin. Esimerkiksi Ulvilan keskustaajaman yleiskaavan päivitystä varten tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin kohdekuvauksessa alueen pihojen mainitaan olleen alun perin aitaamattomia, ja niiden mainitaan muodostaneen ”yhteiskäyttöön varattuja yhtenäisiä viheralueita ja avoimia näkymiä”[40]. Mikäli piha-alueiden yhtenäisyyttä ja näkymien avoimuutta pidetään alueen arvojen kannalta oleellisena seikkana, vaikuttaa kaava alueen arvoihin niitä heikentävästi.

Rakennettuun ympäristöön kaavan vaikuttaa erityisesti siten, että sen toteuttaminen edellyttää olemassa olevien talousrakennusten purkamista. Olemassa oleviin asuinrakennuksiin kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia lukuun ottamatta asuinrakennuksille osoitettujen suojelumerkintöjen tarkentumista.

5.6.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavan mukaisen puistoalueen laajentamisen ja korttelialueiden pienentämisen myötä alueella kiinteistöjä omistavat yhtiöt menettävät kaupungille huomattavia osia kiinteistöistään sekä kaikki kaavan mukaisella puistoalueella sijaitsevat talousrakennukset. Kiinteistöjen pienenemisen ja talousrakennusten menettämisen voidaan katsoa alentavan kiinteistöjen arvoa ja haittaavan niiden myytävyyttä, minkä voidaan katsoa vaikuttavan haitallisesti kiinteistöjä omistaviin yhtiöihin. Toisaalta yhtiöt saavat menettämistään kiinteistöjen osista ja talousrakennuksista korvaukset, minkä lisäksi kaava mahdollistaa kiinteistöjen jalostamisen ja asuinrakennuksiin liittyvän asumistason parantamisen. Tämän voidaan katsoa nostavan kiinteistöjen arvoa ja parantavan niiden myytävyyttä. Vanhojen talousrakennusten purkaminen ja uusien rakentaminen luovat myös työtilaisuuksia rakennus- ja maanrakennusalan yrityksille, millä voidaan katsoa olevan myönteinen, vaikkakin vähäinen, vaikutuksensa yritystoimintaan.

[40] Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024, 43.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteuttamista ohjaamaan ja havainnollistamaan on laadittu havainnekuva[41], josta ilmenee ohjeellisesti ja esimerkinomaisesti talous- tai autosuojarakennusten mahdollinen sijoittuminen, istutukset, tonttiliittymät, liikennejärjestelyt ja muut seikat.

6.2 Toteuttaminen ja vaiheistus

Kaavan toteuttaminen edellyttää kaavassa puistoalueiksi osoitettujen yksityisomistuksessa olevien tontinosien ja tontinosilla sijaitsevien talousrakennusten saattamista kaupungin omistukseen. Lisäksi kaavan toteuttaminen edellyttää talousrakennusten purkamista tai siirtämistä. Kaavan mukaisten uusien talousrakennusten toteutuminen on kiinni kiinteistöjen omistajien halukkuudesta toteuttaa talousrakennuksia, joten talousrakennusten toteutumiseen tai toteutumatta jäämiseen ei voida kaavalla välittömästi vaikuttaa.

Alueen kiinteistötoimitusten tarkempi suunnittelu voi todennäköisesti alkaa vuonna 2026 asemakaavan saatua lainvoiman. Uusien talousrakennusten rakentaminen on mahdollista kaavan toteuttamiseksi tarvittavien kiinteistötoimitusten valmistuttua.

[41] Liite 4.

Liite 1: Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Ulvila	**Täyttämispvm**	11.8.2026
Kaavan nimi	Nahkurin ja Nummelan asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	27.4.2026
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	29.1.2026
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	298/10.02.03/2024
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6867	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,6882

Ranta-asemakaava

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**2,6867**	**100,00**	**4990**	**0,19**	**-0,0004**	**-303**
A yhteensä	1,3733	51,1	4990	0,36	-0,3910	-303
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,2075	44,9			0,4128	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000	0,0			-0,0222	
E yhteensä	0,1059	3,9			0,0000	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**13**	**3380**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**2,6867**	**100,00**	**4990**	**0,19**	**-0,0004**	**-303**
A yhteensä	1,3733	51,1	4990	0,36	-0,3910	-303
A	1,3733	100,0	4990	0,36	-0,3910	-303
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,2075	44,9			0,4128	
VP	1,2075	100,0			0,4128	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000	0,0			-0,0222	
Kadut	0,0000	0,0			-0,0222	
E yhteensä	0,1059	3,9			0,0000	
EV	0,1059	100,0			0,0000	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**13**	**3380**	**0**	**0**
Asemakaava	13	3380	0	0

Liite 2

Ulvila

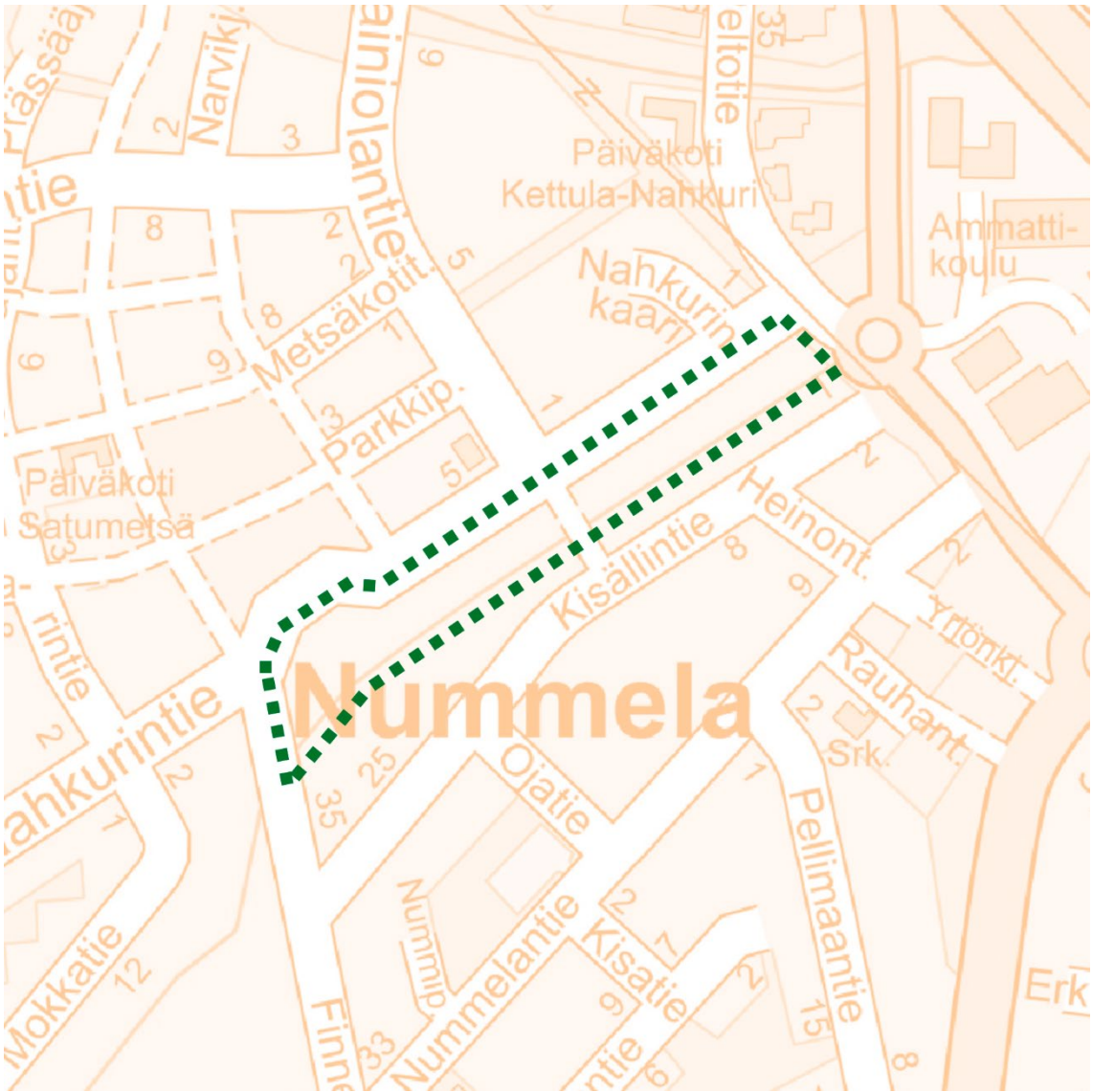
Kaupunkikehitys 20.8.2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Nahkurin ja Nummelan asemakaavan muutos

Koskee kortteleita 518 ja 519 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheralueita

Diaarinumero 298/10.02.03/2024



1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tässä alueidenkäyttölain (AkL) 63 §:n mukaisessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan vireillä olevan kaavahankkeen perustiedot sekä se, ketkä ovat hankkeen osallisia, miten hankkeeseen liittyvä osallistaminen ja vuorovaikutus järjestetään ja miten ja minkä seikkojen osalta kaavan vaikutuksia arvioidaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa saatetaan muuttaa tai tarkentaa kaavoitustyön edetessä.

2 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ulvilan kaupungissa keskustaajaman suuralueen Friitalan (101.) tilastoalueen Nahkurin (6.) ja Nummelan (7.) kaupunginosissa noin 800 metriä linnuntietä keskustasta länteen Nahkurintien, Peltotien, Finnepäkintien ja Kisällintien luoteispuolisten pientalokortteleiden rajaamalla alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,7 hehtaaria. Alueen tarkempi rajaus on osoitettu kannessa olevassa kartassa. Rajausta saatetaan muuttaa tai tarkentaa kaavoitustyön edetessä.

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä tai seuraavien kiinteistöjen osia (numerojärjestyksessä kiinteistötunnuksen mukaan):

886-401-42-120 Tontti 518/1
886-401-42-121 Kortteli 518
886-401-42-145 Viheraluepalsta *
886-401-42-146 Nahkurin kadut *
886-401-42-147 Nahkurintie 4
886-401-42-148 Nahkurintie 6
886-401-42-149 Nahkurintie 8
886-401-42-150 Nahkurintie 10
886-401-42-151 Nahkurintie 12
886-401-42-152 Nahkurintie 14
886-401-42-153 Nahkurintie 16
886-401-42-154 Nahkurintie 18
886-401-42-95 Kortteli 519
886-401-5-268 Kuntaperttilä *
886-401-5-332 Numminen I *

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

3 Suunnittelun tavoitteet

Kaavahankkeen tavoitteena on varata suunnittelualueella sijaitsevan Oikaisuojan osan ympäriltä riittävästi yleistä, rakentamisesta vapaata aluetta, jotta ojaa voitaisiin jatkossa huoltaa ja ojan ruoppaamisessa syntyneitä maamassoja tilapäisesti läjittää rasittamatta ympäröiviä yksityisomistuksessa olevia korttelialueita ja vaarantamatta korttelialueilla sijaitsevia rakennuksia tai rakennelmia. Tavoitteena on myös turvata suunnittelualueen asuinkäytön kehittämisen mahdollisuudet tulevaisuudessa sekä mahdollistaa alueella sijaitsevien asuinrakennusten käyttö nykyistä joustavammin erilaisiin asumistarkoituksiin. Lisäksi kaavalla pyritään mahdollistamaan ojan varren virkistyskäyttö.

4 Suunnittelutilanne

<u>Maakuntakaavat</u>

Väylä-, johto- ja kehittämisperiaatemerkintöjensä osalta voimassa olevassa Satakunnan maakuntakaavassa (lainvoimainen 13.3.2013) alue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle 1 (kk1) ja matkailun kehittämisvyöhykkeelle 2 (mv2). Aluevaraus-, kohde- ja kulttuuriympäristömerkintöjen osalta Satakunnan maakuntakaavan korvanneessa ja kaavaa muilta osin täydentäneessä Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2

(lainvoimainen 1.7.2019) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (Friitalan Nahka Oy:n asuinalue).

Satakuntaliiton maakuntahallitus käynnisti 20.12.2021 uuden kokonaismaakuntakaavan laatimisen. 4.11.–5.12.2024 nähtävillä olleen kaavaluonnoksen perusteella ainoa muutos suunnittelualueen nykyiseen maakuntakaavatilanteeseen tulee olemaan suunnittelualuetta koskevan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön merkintätavan muuttuminen aluemerkinnästä pistemerkinnäksi.

Yleiskaavat

Tämän asemakaavan muutoksen vireilletuloajankohtana voimassa olleessa keskustaajaman yleiskaavassa (lainvoimainen 21.6.2007) kaikki suunnittelualueella sijaitsevat korttelialueet on osoitettu enintään kaksikerroksisten asuinkerrostalojen alueeksi, joilla ympäristö säilytetään (AK-2/s). Oikaisuojaa ympäröivä viheralue on osoitettu virkistysalueeksi (V).

Vanhan keskustaajaman yleiskaavan korvanneessa keskustaajaman yleiskaavassa 2045 (lainvoimainen 12.3.2026) suunnittelualue on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Lisäksi alue on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (mky) ja rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja/tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi tai kohteeksi (sr-1).

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa: vuonna 1972 hyväksytty Nummelan rakennuskaava, vuonna 1981 hyväksytty Nahkurin rakennuskaava ja vuonna 1986 hyväksytty Nahkurin rakennuskaavan muutos.

5 Tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä ja aiempia suunnitelmia ovat muun muassa:

- Ahlman, Santtu ja Johanna Vesamäki. 2023. *Ulvilan keskustaajaman yleiskaava-alueen luontoselvitys 2023*. Ahlman Group Oy.
- Assmuth, Eero ja Elina Teuho-Ojanen. 2024. *Hulevesiselvitys ja tulvaherkät alueet. Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045.* Sitowise Oy.
- Halonen, Minna, Ivelina Mechkarova ja Iina Hokkanen. 2024. *Ulvilan keskustaajama. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi.* Sitowise Oy 2024.
- Uusi-Seppä, Niina, Liina Luoma, Lari Jaakkola. 2023. *Satakunnan maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2023. Ulvila.* Ramboll Finland Oy.

6 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
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)

- Lounais-Suomen elinvoimakeskus (EVK)
- Satakuntaliitto
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Ulvilan kaupungin hallinto- ja lautakunnat
- Ulvilan kaupungin viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiö
- Suomen luonnonsuojeluliitto Ulvila ry
- Ulvilan omakotiyhdistys ry
- Caruna Oy
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Ulvilan Lämpö Oy
- muut ilmoituksensa mukaan

7 Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen asemakaavan muuttamisen tarve tunnistettiin ensimmäisen kerran vuoden 2024 keväällä, jolloin Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiö totesi suunnittelualueella sijaitsevaa Oikaisuojan osaa ympäröivän puistoalueen liian kapeaksi ojan huoltoa ajatellen. Kuivatusyhtiön kannanottojen seurauksena Ulvilan kaupunki päätti käynnistää alueen asemakaavan muutoksen puistoalueen leventämiseksi ja talousrakennusten rakennusalojen uudelleenjärjestelemiseksi. Asemakaavoitus käynnistyi vuoden 2024 puolivälissä. Kaavahanke otettiin kaupunginhallituksen 3.3.2025 § 74 hyväksymään *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaukseen 2025* asemakaavakohteeksi numero 3 ja kirjattiin aloitettavaksi 1–2 vuoden aikajänteellä.

Ennen asemakaavan muutoksen vireilletuloa käytiin neuvottelu Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiön sekä kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen taustatyön sekä neuvottelussa esitettyjen näkemysten perusteella laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos. Asemakaavan muutos saatetaan vireille 29.1.2026, ja samalla asetetaan nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan *Ulvilan Seutu — UutisLuotsi* -lehdessä, Ulvilan kaupungin internet sivuilla (www.ulvila.fi) ja kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Ulvila. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos ovat nähtävillä kaupungin internetsivuilla ja kaupunkikehityksen ilmoitustaululla 29.1.–2.3.2026 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana kaupunkilaisilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää luonnoksesta mielipiteensä joko kirjallisesti tai suullisesti. Mielipiteet pyydetään kuitenkin esitettäväksi ensisijaisesti kirjallisesti, jotta ne tulisivat varmimmin päätöksentekijöiden tietoon.

Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan AkL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi kaupungin internet-sivuille ja kaupunkikehityksen ilmoitustaululle. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kuten kaavan vireilletulostakin, minkä lisäksi siitä ilmoitetaan kirjeitse suoraan osallisille. Nähtävilläoloaikana kaupunkilaisilla ja osallisilla on oikeus tehdä ehdotuksesta kirjallinen muistutus.

Luonnosvaiheen mielipiteet voi esittää vapaamuotoisesti suoraan kaavan laatijalle (ks. kohta 9 ”Lisätiedot ja palaute”). Ehdotusvaiheen muistutukset tehdään sen sijaan aina kirjallisina ja jätetään joko sähköisesti Ulvilan kaupungin kaupunkikehityksen sähköpostiosoitteeseen kaupunkikehitys@ulvila.fi tai postitse Ulvilan kaupungin postiosoitteeseen PL 77, 28401 Ulvila. Sekä mielipiteiden että muistutusten yhteydessä tulee mainita sen kaavahankkeen nimi tai diaarinumero, jota mielipide tai muistutus koskee. Pyydämme myös ilmaisemaan selkeästi sen, mitä asiakirjaa ja asiakirjan kohtaa mielipiteessä tai muistutuksessa kulloinkin kommentoidaan. Mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia (laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999), 5 §), ja ne sekä niihin annettavat vastineet kootaan asemakaavan selostuksen liitteeksi tulevaan palauteraporttiin. Yksityishenkilöiden nimiä, osoitteita, kiinteistötunnuksia tai muita henkilötietoja ei pääsääntöisesti julkaista palauteraportissa.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä neuvotellaan tarvittaessa eri viranomaisten sekä kaupungin hallinto- ja lautakuntien kanssa. Luonnoksesta ja ehdotuksesta pyydetään myös tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan hyväksyy valtuusto. AkL 67 §:n mukaisesti kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupunkilaisille ja muistutuksen tekijöille, jotka ehdotuksen nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Kaava tulee MRA 93 §:n mukaisesti voimaan, kun sen hyväksymispäätöksestä on kuulutettu. Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan kunnallisella ilmoituksella päätöksen saatua lainvoiman. Jos päätöksestä ei valiteta hallinto-oikeuteen, saa se lainvoiman sitä koskevan valitusajan umpeuduttua. Valitusaika umpeutuu 7 + 30 päivän kuluttua päätöksen sisältävän pöytäkirjan julkaisemisesta yleisessä tietoverkossa. Jos päätöksestä valitetaan, saa se lainvoiman, mikäli hallinto-oikeus ratkaisee valitusasian kaupungin eduksi. Tarkemmat ohjeet hallintovalituksen tekemisestä julkaistaan kaavan hyväksymispäätöksen sisältävän pöytäkirjan liitteenä.

8 Vaikutusten arviointi

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan MRA 1 §:n mukaisesti kaavan merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Vaikutuksia arvioivat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa myös muut asiantuntijat, viranomaiset ja kaavahankkeen osalliset. Vaikutusten arvioimiseksi laaditaan tarvittavat selvitykset. Selvitysten tarpeellisuutta arvioitaessa otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

9 Lisätiedot ja palaute

Lisätietoja kaavahankkeesta antaa Ulvilan kaupungin kaavoitusarkkitehti Mikko Toivanen, puh. 0400 134 777, mikko.toivanen@ulvila.fi. Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi jättää edellä mainitulle henkilölle tai Ulvilan kaupungin kaupunkikehityksen sähköpostiosoitteeseen kaupunkikehitys@ulvila.fi.

HYVÄKSYTTÄVÄ ASEMAKAAVA

Liite 3

6 NAHKURI

7 NUMMELA

NUMMELANPUISTO

POISTETTAVA ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

A	Asuinrakennusten korttelialue.
VP	Puisto.
EV	Suojaviheralue.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen, julkisivujen jäsentelyn ja muiden seikkojen osalta sopeutuvat ympäröivään kaupunkikuvaan ja alueen muuhun rakennuskantaan. Sekä uudisrakennuksia että olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostöitä koskevista suunnitelmista on pyydettävä lausunto Satakunnan Museolta.
/k	Alue on varattu kaupungin tarpeisiin.
	3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
6	Kaupunginosan numero.
NAH	Kaupunginosan nimi.
518	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
OIKAISUOJAN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
260	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
sr-1	Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoiset ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Korjaus- ja muutostöitä koskevista suunnitelmista on pyydettävä lausunto Satakunnan Museolta.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talous- tai autosuojarakennuksen.
	Istutettava alueen osa. Alueelle on istutettava puista ja pensaista, mutta ei tuijista (Thuja, Thujopsis), maisemaa rajaava reunavyöhyke. Jo istutettujen alueiden puusto ja pensaisto on pyrittävä säilyttämään, mikäli siitä ei aiheudu haittaa rakennuksille, ympäristölle tai tonttien käytön muulle järjestämiselle. Alueita tulee hoitaa jatkuvasti uudistuvina siten, että niiden maisemallinen ja ympäristöllinen merkitys säilyy.
ajo(518-1,2,3)	Ajoyhteys. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Asuinrakennusten korjaustapa:

Asuinrakennuksia korjatessa tulee käyttää ulkoasultaan alkuperäisen kaltaisia materiaaleja. Kaikki asuinrakennukset tulee julkisivu- ja katemateriaalien, julkisivuvärityksen ja detaljien suhteen korjata yhtenäistä korjaustapaa noudattaen.

Katon katemateriaalina tulee olla punaruskea kaksikouruinen betonikattotiili. Kattolappeen päädyissä tulee käyttää katemateriaalin värisiä päätyräystäspeltejä. Päätyreunatiiliä ei tule käyttää.

Rakennusten julkisivujen tulee olla vaaleiksi rapatut. Julkisivujen ja sisäänkäyntikatosten puupaneelikenttien, ikkunasmyygien, ikkuna- ja ovikarmien, ikkunapuitteiden ja muiden julkisivuyksityiskohtien tulee olla julkisivuväriä tummemmalla ja keskenään samalla värillä peittomaalattuja. Syöksytorvien, pelastustikkaiden ja muiden julkisivuissa kiinni olevien laitteiden värisävyn tulee vastata julkisivujen värisävyä.

Talous- tai autosuojarakennusten rakentamistapa:

Kaikki alueelle rakennettavat talous- tai autosuojarakennukset tulee julkisivu- ja katemateriaalien, julkisivuvärityksen, kattomuodon ja detaljien suhteen rakentaa yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Rakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja toistensa kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennukset tulee sijoittaa kaavassa niille osoitetuille rakennusaloille. Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajoista tulee olla vähintään 2 metriä. Rakennusten vesikattorakenteet tai muut maanpäälliset ulkonevat osat eivät saa ulottua Oikaisuojanpuistikon alueelle.

Rakennusten runkosyvyys saa olla enintään 5 metriä. Julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkeus maanpinnasta saa olla enintään 3 metriä. Kattomuotona tulee olla pääosiltaan tasalappeinen satulakatto. Kattokaltevuuden tulee olla 1:3. Rakennusten tulee olla pohjamuodoltaan pääosin suorakulmaisia, ja niiden katon harjasuunnan tulee olla rakennuksen pidemmän sivun suuntainen.

Katon katemateriaalina tulee olla punaruskea kaksikouruinen betonikattotiili. Kattolappeen päädyissä tulee käyttää katemateriaalin värisiä päätyräystäspeltejä. Päätyreunatiiliä ei tule käyttää. Kaikkien räystäiden tulee olla avoräystäitä. Räystään leveys sadevesikouru pois luettuna saa olla enintään 500 mm.

Pääasiallisena julkisivuverhouksena tulee käyttää yhtenäistä pystysuuntaista peiterimaverhousta (120-125 mm leveä aluslauta ja 33-38 mm leveä peiterima). Julkisivuissa ei saa käyttää erillisiä nurkkalautoja, vaan nurkat tulee peittää peiterimoin (ks. kuva 15 selostuksen sivulla 28). Julkisivujen, räystäiden alapintojen ja räystäslautojen tulee olla peittomaalattuja. Julkisivujen ja räystäiden alapintojen värisävyn tulee vastata asuinrakennusten julkisivujen puupaneloinnin värisävyä. Räystäslautojen värisävyn tulee vastata asuinrakennusten räystäslautojen värisävyä. Sokkeleiden värisävyn tulee vastata asuinrakennusten sokkeleiden värisävyä. Mikäli talous- tai autosuojarakennuksissa käytetään syöksytorvia, tulee niiden värisävyn vastata talous- tai autosuojarakennusten julkisivujen värisävyä.

Piha-alueet ja istutukset:

Tonttien rajoille istutettavissa pensasaidoissa, -riveissä tai -aidanteissa taikka muissa tontteja rajaavissa ryhmäistutuksissa ei saa käyttää kasveina tuijia (Thuja, Thujopsis). Tonteille rakennettavien jätekatosten tai -aitausten sekä tonttien rajoille pystytettävien aitojen tulee sopeutua piharakennusten ulkoasuun ja alueen muuhun rakennuskantaan. Jätekatokset tai -aitaukset on erotettava muusta pihasta riittävin suojaistutuksin. Piha-alueiden päällystämistä vettä läpäisemättömillä materiaaleilla tulee mahdollisuuksien mukaan välttää.

Autopaikat:

Kullekin tontille tulee varata vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti, mutta ei kuitenkaan vähempää kuin 2 autopaikkaa tonttia kohti.

Oikaisuojan huoltotoimet:

Oikaisuojan ruoppaustöissä, maa-ainesten läjityksessä sekä alueen muissa kaivuutöissä ja maamassojen käsittelyssä tulee varautua happaman valuman syntymiseen sekä mahdollisesta happamasta valumasta aiheutuvien vesistöhaittojen ehkäisemiseen. Oikaisuojanpuistikossa kasvavat haitalliset vieraslajit tulee hävittää Oikaisuojan huoltotoimien yhteydessä, ja ojan huoltotoimet tulee suunnitella, tehdä ja ajoittaa siten, että vältetään haitallisten vieraslajien leviäminen. Oikaisuojan ja Oikaisuojanpuistikon huoltotoimet tulee ajoittaa lintujen pesimäajan ulkopuolelle.

Kulttuuriympäristö:

Asemakaava-alue on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Friitalan Nahka Oy:n asuinalue), joka sisältyy Satakunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventointiin 2023.

ULVILAN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys

NAHKURIN JA NUMMELAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee: Kortteleita 518 ja 519 sekä katu-, puisto- ja suojaviheralueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Korttelit 518 ja 519 sekä puisto- ja suojaviheralueita.

NÄHTÄVILLÄ	Luonnos 29.1.–2.3.2026	Ehdotus: 30.4.–1.6.2026	Diarinumero: 298/10.02.03/2024

Asemakaavan pohjakartta täyttää AkL:n 54 a §:n vaatimukset ja on 11.4.2014 hyväksytyn julkisen hallinnon suosituksen (JHS) 185 mukainen.

8.11.2024

Katariina Viri, maankäyttöinsinööri

Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä	N2000
Mittakaava	1:1000

0 50 m

Luonnos päivätty	22.1.2026
Ehdotus päivätty	23.4.2026
Ehdotus korjattu	20.8.2026

Juha Viola, kaupunkisuunnittelun johtaja

Kaupunginhallitus	24.8.2026 § 178
Valtuusto	14.9.2026 § 45
Voimaantulo	xx.xx.xxxx

Anni Saario-Lehtimäki, hallintopäällikkö

Liite 4



Ulvila
Kaupunkikehitys

NAHKURIN JA NUMMELAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Havainnekuva 1:2000
20.8.2026

Liite 5: Muistio, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (AkL 66 §)

Kaavahanke: Nahkurin asemakaavan muutos (dnro 298/10.02.03/2024)

Aika ja paikka: 18.3.2025 klo 14:00–16:00, Teams-palaveri

Kutsutut:		
	Katariina Alaspää	Varsinais-Suomen ELY-keskus, ylitarkastaja
	Daniel Nagy	Satakuntaliitto, maakunta-arkkitehti
	Olli Joukio	Satakunnan Museo, rakennustutkija
	Juha Virola	Ulvilan kaupunki, kaupunkisuunnittelun johtaja
	Mikko Toivanen	Ulvilan kaupunki, kaavoitusarkkitehti

1 Neuvottelun avaus ja järjestäytyminen

Juha Virola avasi kokouksen klo 14:01. Todettiin läsnäolijat. Päätettiin, että Juha Virola toimii sekä puheenjohtajana että sihteerinä.

2 Neuvottelun tarkoitus

Neuvottelu on alueidenkäyttölain 66 §:n tarkoittama asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

3 Kaavahankkeen esittely (Ulvilan kaupunki)

Juha Virola esitteli kaavahankkeen taustat. Alueen asemakaavan muuttamisen taustalla Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiön tarve päästä huoltamaan Oikaisuojaa Friitalan Nahka Oy:n asuinrakennusten kaakkoispuolisella alueella. Nykyinen ojaa ympäröivä puistokaistale on ojan huoltamiseen liian kapea ja nykyiset talousrakennukset sijaitsevat niin lähellä ojaa, että ne haittaavat ojan huoltamista. Satakunnan Museon kanssa on käyty joskus aiemmin keskustelua talousrakennusten mahdollisista arvoista, mutta tuolloin on todettu, ettei talousrakennuksilla ole sellaisia erityisiä arvoja, jotka puoltaisivat niiden säilyttämistä.

Hankkeen taustoituksen jälkeen Mikko Toivanen esitteli alustavan asemakaavaluonnoksen vaihtoehtoineen sekä vaihtoehtoja havainnollistavat 3D-mallit. Vaihtoehdot erosivat toisistaan ainoastaan talous- tai autosuojarakennuksille osoitettavien rakennusalojen sijainnin ja laajuuden suhteen. Kaavan erityisinä ongelmakohtina nostettiin esille alueen hieman epäsäännöllinen kiinteistöjako sekä se, miten ja millä tarkkuudella talousrakennusten rakentamista ja rakentamisen vaiheistusta tulisi kaavalla ja mahdollisella rakentamistapaohjeella ohjata. Alueen epäsäännöllisestä kiinteistöjaosta johtuen joko talousrakennuksista tai niiden rajaamista ulkotiloista muodostuu pakostakin asuinrakennusten suhteen hieman epäsymmetrisiä. Rakentamisen vaiheistuksen ja rakentamistavan suhteen täytyy miettiä, hyväksytäänkö alueella esimerkiksi tonttien rajojen välisiä avoimia palomuureja vai pitäisikö vaiheistusta ohjata siten, että mahdollisten palomuurien molemmin puolin olisi aina rakennettava.

4 Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

<u>Varsinais-Suomen ELY-keskus</u>

Katariina Alaspää tiedusteli, sisältääkö alustavassa luonnoksessa asuinrakennuksille osoitettu 260 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta mahdollisuuden rakennusten laajentamiseen. Mikko Toivanen vastasi, että ei sisällä, ja että lisärakentamisvara on ajateltu sijoitettavaksi talous- tai autosuojarakennuksiin. Toivanen nosti esiin mahdollisuuden osoittaa asuinrakennuksille myös laajentamisvara esimerkiksi pihan puolelle. Asiasta keskusteltiin, ja lisärakentamismahdollisuuden sijoittamista yksinomaan talous- tai autosuojarakennuksiin pidettiin asuinrakennusten suojelutavoitteiden kannalta parempana ratkaisuna.

Alaspää tiedusteli, onko asuinrakennusten sisältämien asuntojen lukumäärän tai sisätilojen ominaisuuksien ajateltu sisältyvän suojelumerkinnän sr-1 määräyksessä mainittuihin rakennusten ominaispiirteisiin, jotka tulisi määräyksen mukaan säilyttää. Asiasta keskusteltiin, ja todettiin määräyksen olevan liian epämääräinen kaavan tavoitteita ajatellen. Päätettiin tarkentaa määräystä siten, että se edellyttää ainoastaan rakennusten ulkoisten ominaispiirteiden säilyttämistä.

Alaspään mukaan tonttien takaosiin sijoittuvien talousrakennusten mahdollinen epäsäännöllisyys ei hahmotu Nahkurintieltä kovin hyvin runsaan kasvillisuuden takia.

Satakunnan Museo

Olli Joukio totesi, ettei talousrakennusten mahdollinen epäsäännöllisyys juurikaan haittaa. Rakennukset sijoittuvat tonttien takaosiin ja alue on kasvillisuudeltaan niin rehevää, että talousrakennukset eivät juurikaan vaikuta Nahkurintien puoleiseen aluejulkisivuun. Säännöllisyys oli alkuperäisen rakennuskokonaisuuden ominaispiirre, ja alkuperäisestä rakennusryhmästä on jäljellä enää pelkkä asuinrakennusten rivistö, joka ilmentää tätä piirrettä. Säännöllisyyttä ei siten välttämättä tarvitsisi edellyttää enää uusilta talousrakennuksilta.

Katariina Alaspää huomautti, että kaavan myötä muodostuu myös uusi aluejulkisivu Oikaisuojaa ympäröivän puistoalueen suuntaan. Mikäli sinne ajatellaan mahdollistettavan virkistyskäyttöä, olisi alueen ilme myös siihen suuntaan huomioitava.

Olli Joukio tiedusteli kaavan laatimisaikataulusta. Kaupunki totesi, että luonnos pyritään saamaan nähtäville ennen kesälomakautta 2025. Kaavaa ei ole vielä kuulutettu vireille.

Satakuntaliitto

Daniel Nagy totesi, että mikäli talousrakennukset määrätään rakennettaviksi kiinni tonttien rajoihin, olisi rakennukset hyvä pyrkiä pitämään ainakin mahdollisen tonttien rajalle sijoittuvan palomuurin suhteen symmetrisinä. Epäsymmetrisyyden havaitsee selkeämmin rakennuksissa kuin ulkotiloissa.

Talousrakennuksille osoitettujen rakennusalojen laajuuden olisi hyvä mahdollistaa ainakin pihasaunan rakentaminen, koska pihasaunat tulevat todennäköisesti olemaan haluttuja saunattomien asuntojen asukkaiden keskuudessa. Toisaalta, mikäli rakennusoikeutta on liikaa, tulee kokonaisuudesta helposti kaupunkikuvan kannalta tukkoinen. Olisi löydettävä sekä kaupunkikuvan että rakentamismahdollisuuksien kannalta sopiva rakentamisen enimmäismäärä.

Rakentamisen vaiheistuksen ohjaus haastavaa. Miten varmistutaan siitä, että esimerkiksi palomuurin molemmin puolin sijaitsevat rakennukset toteutuvat aina samanlaajuisina?

Juha Virola pohti, tulisiko määritellä talousrakennusten rakennusala koko tontin levyiseksi ja sallia useampienkin talousrakennusten rakentaminen. Asiasta keskusteltiin. Nagyn mukaan useamman talousrakennuksen rakentamisen voisi sallia ainakin, mikäli ensin määrätään rakennettavaksi tonttien rajat ja vasta sitten muita talousrakennuksia.

Voisi tutkia, voisivatko suunnittelualueen lounaisreunan talousrakennukset sijoittua tonttien takarajojen suuntaisesti, jotta asukkaiden käytössä oleva piha-alue muodostuisi mahdollisimman suureksi. Tässä tulee ongelmia mahdollisten palomuurien kanssa, mutta asiaa olisi syytä tutkia.

5 Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet

Tarkennetaan asuinrakennuksille osoitettavan suojelumerkinnän sr-1 määräystä siten, että se edellyttää ainoastaan rakennusten ulkoisten ominaispiirteiden säilyttämistä. Tutkitaan talous- tai autosuojarakennusten rakennusalojen sijaintia ja laajuutta sekä rakennusten rakentamisen ohjauskeinoja. Pyritään kuuluttamaan kaava vireille ja saamaan kaavaluonnos nähtäville ennen kesälomakautta 2025.

6 Muut asiat

Ei muita asioita.

7 Neuvottelun päättäminen

Neuvottelu päätettiin klo 15:09. Puhtaaksikirjoitettu muistio lähetetään kommentoitavaksi neuvotteluun osallistuneille.

Liite 6: PALAUTERAPORTTI

Nahkurin ja Nummelan asemakaavan muutos

Dnro 298/10.02.03/2024

1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet 2
1.1 Lupa- ja valvontavirasto, 31.3.2026 2
1.2 Satakuntaliitto, 10.4.2026 3
1.3 Satakunnan museo, 31.3.2026 4
1.4 Ulvilan kaupungin tekninen lautakunta, 10.3.2026 5
1.5 Ulvilan kaupungin lupalautakunta, 31.3.2026 5
1.6 Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiö, 2.3.2026 5
1.7 Caruna Oy, 30.3.2026 6
1.8 DNA Oyj, 29.1.2026 6
2 Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset 7
2.1 Lupa- ja valvontavirasto, 24.6.2026 7
2.2 Lounais-Suomen elinvoimakeskus, 22.6.2026 7
2.3 Satakunnan Museo, 23.6.2026 7
2.4 Caruna Oy, 12.6.2026 8
2.5 Telia Finland Oyj, 29.4.2026 8
2.6 DNA Oyj, 28.4.2026 8
2.7 Ulvilan Lämpö Oy, 12.5.2026 8
2.8 As Oy Ulvilan Nahkurintie 22–26, 29.5.2026 9
3 Kuuleminen vähäisestä muutoksesta (MRA 32 §) 11
3.1 Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiö, 2.8.2026 11
3.2 As Oy Ulvilan Nahkurintie 22–26, 7.8.2026 11

1 LUONNOKSESTA SAADUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET

1.1 Lupa- ja valvontavirasto, 31.3.2026

<u>Lausunto</u>:

Kulttuuriympäristö

Alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Asemakaavamuutoksessa asuintalot osoitetaan sr-1-merkinnällä, ja talousrakennusten sijainnit tarkastellaan uudelleen kaavamuutoksen yhteydessä. Alueella on tällä hetkellä talousrakennuksia, jotka sijoittuvat alalle, jota tarvitaan oikaisuojan kunnossapitoon. Nämä talousrakennukset tullaan kaavaselostuksen mukaan purkamaan. Talousrakennukset eivät kaavaselostuksen mukaan ole alkuperäisiä. Niistä on keskusteltu myös kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa, jossa ei ole esitetty suojelutarvetta talousrakennuksille.

Asuinrakennusten korttelialueelle on osoitettu /s -indeksi ja asuintaloille sr-1-merkintä. Sr-1-merkinnässä on asianmukaisesti purkamisen kielto. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että rakentamisen ohjaus on talousrakennusten ulkoasun osalta kattava. Kulttuuriympäristöön liittyvät määräykset (/s, sr-1) ovat asianmukaiset. Kaavaluonnoksessa esitetty tontin 140 m2 talousrakennusala ja sen sijoittelu mahdollistaa alueelle yhtenäistä talousrakennusmassaa melko paljon. Kunta voi harkita, sopivatko kaavaluonnoksen mukaiset talousrakennusten kerrosalat vielä maiseman ja muun rakennuskannan mittakaavaan.

Luonnonsuojelu

Oikaisuojan varrella kasvaa kaavaselostusluonnoksen mukaan runsaasti ainakin jättipalsamia ja viitapihlaja-angervoa. Jättipalsami kuuluu EU:n haitallisiin vieraslajeihin, viitapihlaja-angervo on säädetty kansallisesti haitalliseksi vieraslajiksi. Näiden lajien maahantuonti, kasvatus, myynti ja muu hallussapito sekä ympäristöön päästäminen on kielletty. Vieraslajilain 4 §:n mukaan kiinteistön omistajan tai haltijan on huolehdittava kohtuullisista toimenpiteistä kiinteistöllä esiintyvän unionin luetteloon kuuluvan tai kansallisesti merkityksellisen haitallisen vieraslajin hävittämiseksi tai sen leviämisen rajoittamiseksi, jos haitallisen vieraslajin esiintymästä tai sen leviämisestä voi aiheutua merkittävää vahinkoa luonnon monimuotoisuudelle taikka vaaraa terveydelle tai turvallisuudelle. Tällä tarkoitetaan tilanteita, joissa vieraslajin esiintymä sijoittuu esim. perustetun luonnonsuojelualueen läheisyyteen tai vaarantaa harvinaisen tai uhanalaisen lajin / luontotyypin esiintymän. Kaavassa olisi perusteltua määrätä tai kaupungin tarvittaessa muulla menettelyllä varmistua, erityisesti kaupungin omistuksessa olevilla mailla, em. lajien hävittämisestä. Vieraslajien osalta niiden poistamisessa ja käsittelyssä sekä maa-ainesten käsittelyssä tulee noudattaa vieraslajit.fi-sivuston ohjeistuksia.

Lupa- ja valvontavirasto suosittelee lisäämään kaavamääräyksen lintujen pesimäajan huomioimisesta niitoissa, puiden poistoissa ja ruoppauksissa. Luonnonsuojelulain (70 §) mukaan rauhoitettujen lintujen pesintää ei saa häiritä.

Happamat sulfaattimaat

Selostuksessa tulisi huomioida, että asemakaava-alueelle sijoittuu kohtalaisella esiintymistodennäköisyydellä happamia sulfaattimaita. Koska Oikaisuojaan toteutetaan säännöllisiä ruoppauksia, suositellaan että maamassojen käsittelyä koskeva määräys lisätään asemakaavaan. Esimerkiksi: "Alueen kaivuutöissä ja maa-aineksen läjityksessä tulee varautua happaman valuman syntymiseen sekä sen vesistöhaittojen ehkäisemiseen".

Ruoppausmassojen mahdolliset happamat ja metallipitoiset suotovedet ovat ehkäistävissä ajoittamalla kaivuutyöt sateettomaan aikaan, peittämällä massat välivarastoinnin aikana, ja tarvittaessa neutraloimalla. Maaperän kaivuutöiden suunnittelussa voi hyödyntää Ympäristöministeriön kansallista opasta happamien sulfaattimaiden huomioimiseen ja vaikutusten hallintaan (http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-222-8). Esikartoitukset, tarkennetut HaSu-tutkimukset ja vaikutustarkkailut eivät todennäköisesti ole tarpeellisia alueella.

Ilmastovaikutukset

Kaavassa on arvioitu uuden rakentamisen tuottamia negatiivisia ilmastovaikutuksia. Lupa- ja valvontavirasto toteaa asiasta myös, että sr-määräysten kautta toteutuva olemassaolevan rakennuskannan säilyttäminen on ilmastovaikutusten kannalta hyvä verrattuna uudisrakentamiseen.

Vastine:

Talous- tai autosuojarakennuksille osoitettuja rakennusaloja, rakennusoikeuksia ja sallittuja enimmäisrunkosyvyyksiä pienennetään hieman luonnoksessa esitetystä.

Kaavan yleismääräyksiin lisätään kohta ”Oikaisuojan huoltotoimet”, jonka alle lisätään määräykset mahdollisten happamien valumien, vieraslajien leviämisen ja lintujen pesimäajan huomioimisesta ojan huoltotoimissa. Lisäksi selostukseen lisätään maininta keskustaajaman yleiskaavan 2045 happamia sulfaattimaita ja hulevesien hallintaa koskevista yleisistä määräyksistä. Kaavaehdotuksesta pyydetään Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen lausunto.

Ilmastovaikutusten arviontiin lisätään maininta suojelumerkinnän kautta toteutuvan asuinrakennusten säilyttämisen suotuisista ilmastovaikutuksista verrattuna uudisrakentamiseen.

1.2 Satakuntaliitto, 10.4.2026

Lausunto:

Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ovat alueidenkäyttölain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Alueidenkäyttölain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Alueidenkäyttölain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Ulvilan kaupungin Nahkurin asemakaavan muutosluonnos koskien kortteleita 518 ja 519 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheralueita on Ulvilan kaupungin keskustaajaman yleiskaavan (lainv. 21.6.2007) sekä Satakunnan voimassa olevien maakuntakaavojen tavoitteiden mukainen.

Satakuntaliiton näkemyksen mukaan asemakaavan muutosluonnos on laadittu perusteellisesti. Asemakaavamuutos koskee maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Friitalan Nahka Oy:n asuinalue. Asemakaavan muutosluonnoksessa osoitetut voimassa olevaan asemakaavaan nähden tarkemmat ja velvoittavammat suojelumerkinnät parantavat kulttuuriympäristöarvojen säilymisedellytyksiä. Oikaisuojan varrella olevan puistoalueen asemakaavamuutoksen mukainen leventäminen helpottaa

ojan huoltotoimenpiteitä ja sitä kautta edesauttaa valuma-alueen vesien hallintaa. Laajentuva puistoalue ja sen läpi jalankululle ja polkupyöräilylle osoitettu kulkuyhteys vahvistaa Nahkurin kaupunginosan viher- ja virkistysverkkoa.

Teknisenä kommenttina Satakuntaliitto esittää asemakaavaselostukseen sisällytettäväksi kuvaus asemakaavamuutoksen suhteesta osayleiskaavaan (MRA 25 §). Kaavaselostuksessa suunnittelutilannetta koskevaa osuuteen, jossa esitellään maakuntakaavoitusta (3.2.2), tulisi mainita myös Satakunnan maakuntakaavan koko maakuntakaava-aluetta koskevista suunnittelumääräyksistä tulvasuojelua sekä vesien tilaa koskevat suunnittelumääräykset. Toisena teknisenä huomiona kaavaselostukseen liittyen Satakuntaliitto suosittelee Satakunnan voimassa olevien maakuntakaavojen esittelyssä käyttämään epävirallista karttayhdistelmää: Epävirallinen kaavayhdistelmä | Satakunta.fi.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella eikä muilla perustein ole lausuttavaa Ulvilan kaupungin Nahkurin asemakaavan kortteleita 518 ja 519 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheralueita koskevasta muutosluonnoksesta.

Mikali asemakaavan suunnittelualueen rajaus ja sisältö jatkossa säilyy luonnosvaiheen kaltaisena, ei Satakuntaliitolla ole tarvetta ehdotusvaiheen lausuntoon eikä viranomaisneuvotteluun.

Vastine:

Selostukseen lisätään maininta Satakunnan maakuntakaavan tulvasuojelua ja vesien tilaa koskevista koko maakuntakaava-aluetta koskevista määräyksistä, ja selostuksen otteet voimassa olevista maakuntakaavoista korvataan otteella voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta kaavayhdistelmästä.

Asemakaavan muutoksen suhde yleiskaavaan käy ilmi suunnittelualueen yleiskaavatilannetta kuvaavassa selostuksen kohdassa (s. 18–20).

1.3 Satakunnan museo, 31.3.2026

Lausunto:

Satakunnan Museo näkee, että kaavaselostuksessa suunnittelualueen rakennetun kulttuuriympäristön nykytilanne sekä lähtötiedot käsitelty kattavasti.

Satakunnan Museo pitää kaavaluonnoksen kaavan suojelumerkintöjä sekä niihin liittyviä kaavamääräyksiä pääosin asianmukaisina. Kiinteistöjen asuinrakennuksia koskevaan suojelumääräykseen olisi hyvä lisätä ominaispiirteiden lisäksi ohjeistusta myös materiaalien käytöstä. Satakunnan Museo näkee, että uudisrakentamista ja kasvillisuutta ohjaavat yleismääräykset ovat hyvät ja kattavat.

Nykyisillä ulkorakennuksilla on arvoa lähinnä kokonaisuuden kannalta. Rakennukset erottuvat ympäristössä etenkin lehdettömänä aikana. Satakunnan Museo ei näe estettä niiden uusimisille, kunhan kokonaisuus sekä symmetrinen yleisilme säilyy jatkossakin. Piha-alueet tulevat hieman pienenemään, myös ulkorakennusten nykyistä suuremman rakennusalan vuoksi, mutta Satakunnan Museo näkee, että rakentamisen riittävällä ohjauksella pihapiirien ja aluekokonaisuuden ilme saadaan säilymään yhtenäisenä ja laadukkaana.

Satakunnan Museolla ei ole oman toimialansa puitteissa muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine:

Kaavan yleismääräyksiin lisätään kohta ”Asuinrakennusten korjaustapa”, jonka alle lisätään tarpeellisiksi katsotut asuinrakennusten korjaustapaa koskevat kohdat.

1.4 Ulvilan kaupungin tekninen lautakunta, 10.3.2026

Lausunto:

Tekninen toimiala toteaa omana lausuntonaan, että asemakaavahanke on ehdottoman tarpeellinen perusteluissa esitetyllä tavalla. Kaupungin läpi kulkevien suurten laskuojien merkitys on suuri niin maanviljelykselle ojastojen latvaosissa kuin kaupungin hulevesien käsittelylle erityisesti keskustaajamassa. Lisäarvoa asemakaavoituksella voidaan Nahkurin asemakaavan muutoksen yhteydessä saada, mikäli kunnallistekniikkaa palvelevaa aluetta voidaan edes osittain käyttää myös virkistyskäyttöön. Myös vastuukysymyksien etukäteinen selkeytyminen kaupungin ja yksityisten kiinteistönomistajien kanssa on alueen hoidon kannalta merkittävä parannus.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.5 Ulvilan kaupungin lupalautakunta, 31.3.2026

Lausunto:

Lupalautakunnalla ei ole Nahkurin asemakaavan muutoksesta huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.6 Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiö, 2.3.2026

Lausunto:

Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiö on käsitellyt toimitsijamieskokouksessa 12.2.2026 Nahkurin asemakaavan muutosta.

Oikaisuojan hoitoa ja kunnossapitoa varten varattu puistoalue on 8 m levyinen. Kuivatusyhtiö pyytää lisäämään kaava määräyksiin uusittavien talous ja ulkorakennusten sijaintia koskevan ehdon.

Rakennukset tulisi sijoittaa vähintään 1 m etäisyydelle kiinteistön Oikaisuojan puoleisesta puistoalueen rajasta. Tällöin rakennusten räystäät ja sadevesijärjestelmät voidaan sijoittaa kiinteistöjen puolelle eikä niistä olisi haittaa ojan hoitoalueella.

Vastine:

Talousrakennuksille osoitettuja rakennusaloja muutetaan siten, että niiden etäisyys Oikaisuojan reunasta on yksi (1) metri. Lisäksi talousrakennusten rakentamistapaa koskeviin yleismääräyksiin lisätään maininta: ”[r]akennusten vesikattorakenteet tai muut maanpäälliset ulkonevat osat eivät saa ulottua Oikaisuojanpuistikon alueelle”.

1.7 Caruna Oy, 30.3.2026

Lausunto:

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Keskijännitejohdot (20 kV) on merkitty sinisellä ja pienjännitejohdot (0,4 kV) vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot on esitetty violetteina neliöinä.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen sähkönjakeluun.

Siirtokustannusten jako

Mahdollisesti tarvittavat Carunan sähköverkon komponenttien siirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. luonnoksesta.

Toivomme mahdollisuutta lausua myös kaavaprosessin seuraavissa vaiheissa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.8 DNA Oyj, 29.1.2026

Lausunto:

DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Nahkurin (6.) kaupunginosaan sijoittuvan asemakaavan muutoksen luonnosta ja toteamme seuraavaa:

DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön.

Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa (Liite 1).

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2 EHDOTUKSESTA SAADUT LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET

2.1 Lupa- ja valvontavirasto, 24.6.2026

Lausunto:

Lupa- ja valvontavirastolla ei käytettävissä olevilla tiedoilla ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Yleismääräyksiin on asianmukaisesti lisätty määräykset happamien sulfaattimaiden haittojen ehkäisystä, lintujen pesimäajasta sekä vieraslajeista. Haitallisten vieraslajien poisto virtavesien varsilta ja korvaaminen luonnollisilla maanpeite- tai niittykasveilla on kannustettavaa luonnonsuojelun lisäksi myös pintavesien laadullisesta näkökulmasta.

Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) on astunut voimaan 11.6.2024. Ympäristöministeriön asetus, jolla on muutettu em. asetuksen (311/2024) 1 §, 2 §:n 1 momentti sekä liitteet 1–4, on tullut voimaan 1.7.2025. Katja-asetuksen tavoitteena on edistää kaavatiedon saatavuutta ja parantaa kaavatiedon yhteen toimivuutta valtakunnallisesti. Lupa- ja valvontavirasto kannustaa siirtymään asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön. Asetus sisältää kuitenkin siirtymäsäännöksen. Kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto suosittelee, että uuteen rakennetun ympäristön Ryhti-tietojärjestelmään siirryttäisiin mahdollisimman pian. Siirtymäsäännöksen mukaisesti kaavat on mahdollista laatia nykymallin mukaisesti vuoden 2028 loppuun asti. Siirtymäajan jälkeen syntyvät alueidenkäytön tiedot on toimitettava järjestelmään viimeistään 1.1.2029 (laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä 5 §). Jos aiemmin käynnistynyt kaava jatkuu vuoden 2029 puolella, tulee kaava laatia kansallisen kaavatietomallin mukaisesti ja viedä tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2.2 Lounais-Suomen elinvoimakeskus, 22.6.2026

Lausunto:

Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen vesitalousosastolla ja liikenneosastolla ei ole lausuttavaa asiassa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2.3 Satakunnan Museo, 23.6.2026

Lausunto:

Satakunnan Museo näkee, että kaavan ehdotusvaiheessa sen aikaisemmat kannat on otettu huomioon. Museo pitää alueen pihojen kannalta hyvänä, että ulkorakennusten rakennusalaa on hieman pienennetty kaavaehdotuksessa luonnosvaiheeseen nähden.

Satakunnan Museolla ei ole oman toimialansa puitteissa muuta huomautettavaa Nahkurin alueen kaavamuutoksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2.4 Caruna Oy, 12.6.2026

Lausunto:

Meillä ei ole lisättävää ko. asemakaavan muutosehdotukseen. Pyydämme tiedoksi, kun asemakaava on vahvistettu.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2.5 Telia Finland Oyj, 29.4.2026

Lausunto:

Telialla ei ole verkkoa kaavamuutoksen alueella, joten ei lausuttavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2.6 DNA Oyj, 28.4.2026

Lausunto:

DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Ulvilan kaupungin keskustaajaman suuralueen Friitalan (101.) tilastoalueen Nahkurin (6.) ja Nummelan (7.) kaupunginosiin sijoittuvasta asemakaavan muutoksen ehdotuksen ja toteamme seuraavaa:

DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön.

Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa. (Liite 1)

Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2.7 Ulvilan Lämpö Oy, 12.5.2026

Lausunto:

Kaava-alueelle on sijoitettu Ulvilan Lämpö Oy:n kaukolämpöputkia. Sähköpostiketjussa on liitteet ko. alueiden KL-putkista.

Pyydämme ottamaan ne huomioon kaavan valmistelussa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2.8 As Oy Ulvilan Nahkurintie 22–26, 29.5.2026

Muistutus:

Uuden kaavasuunnitelman mukaan noin puolet As Oy Ulvilan Nahkurintie 22–26 talojen 22 ja 24 takapihoista leikattaisiin pois, mikä tarkoittaisi myös pihoissa olevien piharakennusten jäävän kokonaan tai osittain piha-alueen ulkopuolelle. Talon 26 takapihalta leikattaisiin vielä kooltaan suurempi alue. Tonttimuutoksia pidetään kohtuuttoman suurina ja Oikaisuojan hoidon kannalta tarpeettomina.

Kaavamuutoksen perusteena on Oikaisuojan hoito, mikä on tehty noin kymmenen vuoden välein ja onnistunut tähänkin saakka yhteistyössä ilman kaavan muuttamista ja suojeltujen rakennusten tonttien pienentämistä. Vaikuttimena käytetään alueen muuttamista virkistyskäyttöön mahdollisesti puistoalueeksi, mikä tarkoittaa sitä, että yhtiön asukkaiden takapihat jäävät täysin suojattomiksi ja pihoilla oleva yksityisomaisuus alttiiksi ohikulkijoiden luvattomalle käytölle. Mikäli aluetta käytetään ojasta nostetun lietteen mahdolliseen läjittämiseen, on alueen puistoalueena toimiminen kyseenalaista ja lietteen haju häiritsee ajoittain asumista.

Mahdollinen puistoalue polkuineen houkuttelee ulkoilijoiden, koiranulkoiluttajien ja pyöräilijöiden lisäksi myös hyvin todennäköisesti iltaisin ja viikonloppuisin nuorisoa jyrkkäreunaisen, syvän valtaojan varrelle. Alueella ajettaisiin todennäköisesti myös mopoilla. Alueen pelätään muuttuvan rauhattomaksi ja turvattomaksi. Sekä tontin pieneneminen, että muut oletettavat muutokset laskevat alueen huoneistojen arvoa eli mahdollisen muutoksen myötä osakkaiden omaisuuden arvo laskee. Yhtiö pyytää muutoksen tarpeellisuuden uudelleenarviointia.

Vastine:

Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiön mukaan Oikaisuojan viimeisin huoltorupeama ei onnistunut toivotulla tavalla yhteistyössä suunnittelualueen maanomistajien ja asukkaiden kanssa. Näin ollen Ulvilan kaupunki katsoo, ettei kaupungin hulevesien hallinnan kannalta merkittävän valtaojan huoltoa voida enää jatkossa jättää kertaluonteisten suullisten sopimusten tai epämuodollisen yhteistyön varaan, vaan suunnittelualueelta on välttämättä varattava pysyvästi määritelty huoltoalue ojan huoltomahdollisuuksien turvaamiseksi. Koska suunnittelualue on asemakaava-aluetta, katsoo kaupunki huoltoalueen varaamisen sellaiseksi maankäytön ohjaustarpeeksi, joka edellyttää alueidenkäyttölain (132/1999) 51 §:n mukaan asemakaavan saattamista ajan tasalle.

Kaupunki katsoo myös, että ojan huoltoon liittyvien vastuukysymysten sekä huoltoalueeseen liittyvien hallintasuhteiden selkeytyminen ja kirjaaminen virallisiin asiakirjoihin on pitkällä aikavälillä eduksi myös alueen maanomistajille siitäkin huolimatta, että kiinteistöjen käytössä olevat piha-alueet huoltoalueen varaamisen myötä pienenevätkin. Huoltoalueeseen liittyvien hallintasuhteiden selkeyden voidaan katsoa olevan eduksi erityisesti asunto-osakkeen tai kiinteistön myyntitilanteessa.

Kuten kuivatusyhtiön kaavaluonnoksesta antamassa lausunnossakin ilmenee, on yhtiö ollut ehdoton siitä, että huoltoalueen rakentamisesta ja istutuksista vapaa leveys on vähintään kahdeksan (8) metriä suunnittelualueen koillispuolella sijaitsevien asuinkiinteistöjen nykyisistä takarajoista eli noin neljätoista (14) metriä pohjakartan mukaisesta Oikaisuojan keskivedenkorkeutta ilmaisevasta viivasta. Kaupungin tekemän tarkastelun

perusteella edellä mainittujen etäisyyksien mukainen huoltoalue saadaan suunnittelualueella järjestettyä siten, että kullekin asuinkiinteistölle jää pieni, mutta silti käyttökelpoinen piha-alue sekä mahdollisuus erillisten talous- tai autosuojarakennusten rakentamiseen. Näin ollen kaupunki ei pidä huoltoalueen varaamisen aiheuttaman asuinkiinteistöjen käytössä olevien piha-alueen pienenemisen aiheuttamaa haittaa suunnittelualueen maanomistajille tai asukkaille kohtuuttomana, etenkin kun otetaan huomioon se, että kaavan myötä lunastettavasta alueesta ja sille jäävistä rakennuksista, rakenteista ja istutuksista sekä lunastuksen mahdollisesti aiheuttamasta haitasta maksetaan korvausta lunastuslain (603/1977) 29–49 §:n mukaisesti.

Kaupunki on tarkastellut ennen kaavan vireilletuloa myös vaihtoehtoa, jossa voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit säilyisivät nykyisenkokoisina, mutta tonttien takaosiin osoitettaisiin ojan huoltoa varten edellä mainittujen etäisyyksien mukaiset rasitealueet. Rasitteet merkittäisiin kaavan vahvistamisen jälkeen kiinteistörekisteriin kiinteistöjen pysyviksi rasitteiksi. Koska huoltoalue tulisi kuitenkin pitää rakentamattomana ja istuttamattomana huolimatta siitä, olisiko se tonttien osaa vai yleistä aluetta, ei ratkaisusta olisi alueen maanomistajille tai asukkaille mainittavaa hyötyä ehdotuksessa esitettyyn ratkaisuun verrattuna. Kaupungilla ja kuivatusyhtiöllä tulisi lisäksi olla tulva- tai muiden poikkeustilanteiden varalta esteetön ja viivytyksetön pääsy huoltoalueelle, joten alueen osoittaminen yleiseksi alueeksi on myös tältä kannalta perusteltua.

Huoltoalueen osoittaminen nimenomaan puistoksi on puolestaan perustelua yhtäältä siksi, että Oikaisuojan välitön lähiympäristö on jo nykyisinkin osoitettu puistoalueeksi ja toisaalta siksi, että huoltoalue tulisi joka tapauksessa olemaan nurmipintainen ja istutukseton alue eli puistomainen alue. Moottoriajoneuvolla ajo kaupungin omistamassa puistossa tulisi olemaan yksiselitteisesti kielletty. Lisäksi kaupungilla on keinoja pyrkiä estämään laitonta moottoriajoneuvoliikennettä esimerkiksi rakentamalla sulkuportit ja pystyttämällä moottoriajoneuvolla ajon kieltävät liikennemerkit puistoa sivuavien liikenneväylien kohdille. Asuinkiinteistöjen takapihojen jäämistä suojattomiksi on mahdollista estää esimerkiksi istuttamalla puiston ja tonttien rajoille pensasaidat, joilla yksityinen ja yleinen alue saadaan rajattua. Piha-alueita voidaan rajata myös rakentamalla tonttien takaosiin kaavan mukaiset talousrakennukset.

Edellä mainituin perustein kaupunki katsoo, ettei asemakaavan muutos aiheuta alueidenkäyttölain 54 §:ssä tarkoitettua kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei olisi perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään aseteta maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuteta sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettuja tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voitaisiin välttää. Kaupunki ei siis katso tarpeelliseksi muuttaa kaavaa olennaisesti ehdotuksessa esitetystä.

Oikaisuojaa ympäröivän puistoalueen luoteispuolista rajaa muutetaan kuitenkin vähäisesti suunnittelualueen lounaisosassa siten, että rajan sijainti määrittyisi kaikkien suunnittelualueen kiinteistöjen osalta yhdenmukaisen periaatteen mukaisesti. Muutoksen seurauksena kaavan mukaisten tonttien 518-1 ja 518-2 pinta-ala kasvaa yhteensä noin 102 neliömetriä. Rajan määrittelyperiaatteen kuvaus lisätään selostuksen sivulle 29–30. Muutoksesta kuullaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutoksen voidaan katsoa koskevan eli As Oy Ulvilan Nahkurintie 22–26:tta ja Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiötä.

3 KUULEMINEN VÄHÄISESTÄ MUUTOKSESTA (MRA 32 §)

3.1 Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiö, 2.8.2026

Huomautus:

Kuivatusyhtiö pitää hyvänä ja kannatettavana, että Oikaisuojan hoitoaluetta osoitetaan yleiseen ulkoilu- ja virkistyskäyttöön.

Ulkoilureitin sijainnissa ja käytettävissä pintamateriaaleissa on otettava huomioon, ettei kuivatusyhtiö voi vastata niiden kunnossapysymisestä ruoppauksen yhteydessä.

Ojasta nostettava, joskus laajalle leviävä ruoppausliete, saattaa myös estää ulkoilureitin käytön väliaikaisesti.

Ruoppausmassan pois siirto ja siistiminen jää yleiskokouksen päätösten mukaan aina maanomistajan vastuulle.

Ulvilan kaupungin edun mukaista olisi, jos ulkoilureitin rakenne ja pintamateriaali olisi edullista ja helposti uusittavissa.

Kaavamuutoksen viimeisin muutos, joka kaventaisi hoitoaluetta noin sadalla neliömetrillä, ei aiheuta merkittävää haittaa ojan hoitotyölle.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

3.2 As Oy Ulvilan Nahkurintie 22–26, 7.8.2026

Huomautus:

As Oy Ulvilan Nahkurintie 22 - 26 katsoo taloyhtiön tekemän alkuperäisen muistutuksen jälkeen tehdyn muutosehdotuksen rajaan tontin lounaisosassa olevan riittämätön ja pyytää edelleen, alkuperäisen 27.5.2026 päivätyn muistutuksen mukaisesti, koko muutoksen tarpeellisuuden uudelleenarviointia.

Oikaisuojan kunnostusta on tehty kymmenen vuoden välein taloyhtiön kanssa hyvässä yhteistyössä ja taloyhtiön kohdalla on työskennelty muutaman päivän ajan. Suojeltujen rakennusten ja niiden alkuperäisen pihamiljöön säilyttäminen tulee ottaa huomioon. Historiallisesti arvokkaiden rakennusten ja asuinmiljöön suojelu sekä tontti rajojen säilyttäminen ennallaan tulee ottaa arvioitavaksi uudelleen. Arvokkaan rakennuskannan ja omaisuuden arvon säilyttäminen on tärkeää. Ehdotettu vähäinen muutos kaavaan käyttötarkoitusalueiden (A/s ja VP/k) välistä rajaa koskien ei vastaa myöskään turvallisuuden säilymisen ja yksityisen omaisuuden suojan osalta asemakaavaehdotukseen haettua muutosta. Alueen uskotaan muuttuvan levottomaksi, mikäli yhtiön tontista leikataan merkittävä osa mahdolliseksi puistoalueeksi.

Vastine:

Ks. vastine palauteraportin kohdassa 2.8.