Ulvila

Kaupunkikehitys 17.9.2026

Asemakaavan selostus

Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaava ja Palovainion asemakaavan muutos

Koskee lähivirkistysaluetta sekä asemakaavoittamattomia pientalo-, tie- ja metsäalueita ja liikerakennusten aluetta

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



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:
Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaava ja Palovainion asemakaavan muutos

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

Asemakaava koskee:
Ulvilan kaupungin keskustaajaman suuralueen Friitalan (101.) tilastoalueen Palovainion (9.), Rantalan (10.) ja Hormiston (13.) kaupunginosissa sijaitsevia, tämän selostuksen sivuilla 15–16 lueteltuja kiinteistöjä eli lähivirkistysaluetta sekä asemakaavoittamattomia pientalo-, tie- ja metsäalueita ja liikerakennusten aluetta.

Asemakaavalla muodostuu:
Korttelit 448–454, 715–721 ja osa korttelista 713 sekä katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavan tarkoitus:
Osoitetaan 60 rakennettua kiinteistöä, kiinteistön osaa tai kiinteistöryhmää toteutuneiden käyttötarkoitustensa mukaisilla korttelialueilla sijaitseviksi ohjeellisiksi tonteiksi sekä muodostetaan neljä uutta ohjeellista asuintonttia kiinteistöistä 886-401-3-510 Hiidenmäki ja 886-401-3-834 Ruohola. Lisäksi osoitetaan olemassa olevia asemakaavoittamattomia tie- tai katualueita katualueiksi, olemassa olevia asemakaavoittamattomia metsä- ja muita alueita lähivirkistysalueiksi ja asemakaavoitettua lähivirkistysaluetta lähivirkistys-alueeksi.

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

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

Vireilletulo:	25.9.2025 (23.3.2016)	
Hyväksyminen:	Kaupunginhallitus	21.9.2026 § 212
	Valtuusto	2.11.2026 § 54
Voimaantulo:	xx.xx.xxxx	

SISÄLLYSLUETTELO

1 Perus- ja tunnistetiedot ... 2
1.1 Tunnistetiedot ... 2
1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ... 4
1.3 Luettelo selostuksen muista lähdemateriaaleista ... 4
2 Tiivistelmä ... 7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 7
2.2 Asemakaava ... 7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 7
3 Lähtökohdat ... 8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 8
3.1.2 Luonnonympäristö ... 9
3.1.3 Rakennettu ympäristö ... 12
3.1.4 Maanomistus ... 15
3.2 Suunnittelutilanne ... 17
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ... 17
3.2.2 Maakuntakaavat ... 17
3.2.3 Yleiskaavat ... 20
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
4.4 Asemakaavan tavoitteet ... 25
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet ... 25
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen 25
5 Asemakaavan kuvaus ... 27
5.1 Kaavan rakenne ... 27
5.2 Aluevaraukset ... 29
5.2.1 Korttelialueet ... 29
5.2.2 Muut alueet ... 30
5.3 Mitoitus ... 31
5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset ... 32
5.5 Nimistö ... 32
5.6 Kaavan vaikutukset ... 32
5.6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ... 32
5.6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon ... 33
5.6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin ... 34
5.6.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ... 34
5.6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ... 35
5.6.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen ... 35
6 Asemakaavan toteutus ... 36

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1 Asemakaavan seurantalomake, 27.5.2026.
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 4.5.2016.
3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 17.9.2026.
4 Pienennös asemakaavakartasta ja -määräyksistä, 17.9.2026.
5 Palauteraportti, 17.9.2026.

1.3 Luettelo selostuksen muista lähdemateriaaleista

Ahlman, Santtu ja Johanna Vesamäki. 2023. *Ulvilan keskustaajaman yleiskaava-alueen luontoselvitys 2023*. Ahlman Group Oy.

Alinen, Jouni. 1992. *Ulvilan kunta. Palovainion kaava-alue, Ulvila. Alueellinen pohjatutkimus.* Geoinsinöörit Oy.

Alinen, Jouni. 1998. *Ulvilan kunta. Alueellinen pohjatutkimus, Friitala.* Geoinsinöörit Oy.

Alinen, Jouni. 1999. *Ulvilan kunta. Alueellinen pohjatutkimus, Friitala.* Geoinsinöörit Oy.

Arkkitehtuurimuseo. 2024. ”Jälleenrakentamisen arkkitehtuuri”. https://www.mfa.fi/kokoelmat/tietopaketit/jalleenrakennuskausi/jalleenrakentamisen-arkkitehtuuri/ (haettu 28.11.2024).

Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumpp. 1969. Ulvila, Rantalan ja Friitalan kylät (Rantalan alue), korttelit 401–423, rakennuskaava. Ulvilan kunta.

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

Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumpp. 1973. Ulvila, Rantalan kylä, korttelit 425–426, rakennuskaava. Ulvilan kunta.

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

Avellan, Niilo J. 1928 (1914). ”Entisen Ulvilan pitäjän maatilat II”. Teoksessa: Satakuntalainen Osakunta (toim.). *Satakunta: Kotiseutututkimuksia III. 2. painos.* Satakuntalainen Osakunta. https://julkaisut.satakuntalainenosakunta.fi/satakunta-sarja/pdf/Satakuntasarja_III.pdf (Haettu 4.6.2024).

Berland, Adam, Sheri A. Shiflett, William D. Shuster, Ahjond S. Garmestani, Haynes C. Goddard, Dustin L. Herrmann ja Matthew E. Hopton. 2017. “The role of trees in urban stormwater management”. *Landscape and urban planning* 162, 167–177. https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2017.02.017 (haettu 16.10.2024).

Bowler, Diana E., Lisette Buyung-Ali, Teri M. Knight, Andrew S. Pullin. 2010. “Urban greening to cool towns and cities: A systematic review of the empirical evidence”. *Landscape and Urban Planning* 97 (3), 147–155. https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2010.05.006 (haettu 15.10.2024).

Geologian tutkimuskeskus (GTK). 2016. Maaperä 1:20 000 / 1:50 000. Geologian tutkimuskeskus. https://hakku.gtk.fi/fi/locations (Haettu 10.6.2024).

Haapanala, Auvo, Ritva Laine, Tuula Lundén, Harri Pitkäranta, Elina Raatikainen, Timo Saarinen, Ritva-Liisa Salmi, Tanja Sippola-Alho, Marttiina Pitkäranta-Fränti, Mauri Heikkonen, Heikki Korpelainen ja Pekka Salminen. 2003. *Asemakaavamerkinnät ja -määräykset*. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Opas 12. Ympäristöministeriö.

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

Halonen, Minna, Ivelina Mechkarova ja Iina Hokkanen. 2024b. *Ulvilan keskustaajama. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi. Inventoidut kohteet ja alueet.* Sitowise Oy.

Halonen, Minna, Ivelina Mechkarova ja Iina Hokkanen. 2024c. *Kohteiden kuvaukset. Ulvilan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi.* Sitowise Oy.

Heininen-Blomstedt, Kirsi. 2013. *Jälleenrakennuskauden tyyppitaloalue : Paikan merkitykset ja täydennysrakentaminen.* Väitöskirja. Helsingin yliopisto. http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-10-8693-9 (haettu 29.11.2024).

Kansallisarkisto. 2024. Maanmittaushallituksen historiallinen kartta-arkisto (kokoelma). Ia.* Pitäjänkartasto. 1143 02 Ia.* -/- -_1. Ulvila. Kansallisarkisto. https://astia.narc.fi/uusiastia/kortti_aineisto.html?id=2383538640 (haettu 5.12.2024).

Kohtamäki, Timo. 1991. *Ulvilan kunta, Palovainio. Alueellinen pohjatutkimus. Alustava perustamistapalausunto.* Geoinsinöörit Oy.

Kotimaisten kielten keskus (Kotus). 2024. *Hyvän nimistön opas.* Kotimaisten kielten keskuksen verkkojulkaisuja 78. Kotimaisten kielten keskus. https://kielitoimistonohjepankki.fi/hyvan-nimiston-opas/ (haettu 15.10.2024).

Lohman, Elise. 2024. *Ulvilan keskustaajaman yleiskaava. Maisema ja virkistysverkkoselvitys.* Sitowise Oy.

Lohman, Elise ja Kimmo Koski. 2024. *Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045. Matkailuselvitys.* Sitowise Oy.

Maanmittauslaitos (MML). 1962. Peruskartta. https://vanhatkartat.fi/ (haettu 15.10.2024).

Maanmittauslaitos (MML). 2024a. Ortoilmakuva. https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/ (haettu 15.10.2024).

Maanmittauslaitos (MML). 2024b. Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ). https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistotietopalvelu (haettu 15.10.2024).

Nurmi, Leena ja Emma Lottanen. 2024. *Ulvilan kaupunki. Keskustaajaman yleiskaavan 2024. Maaperä- ja rakennettavuuskartoitus.* Sitowise Oy.

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

Ottelin, Juudit, Jukka Heinonen ja Seppo Junnila. 2015. ”New Energy Efficient Housing Has Reduced Carbon Footprints in Outer but Not in Inner Urban Areas”. *Environmental Science & Technology* 49 (16), 9574–9583. https://doi.org/10.1021/acs.est.5b02140 (haettu 15.10.2024).

Pirkanmaan ELY-keskus. 2023. Hiililaskentatyökalu kaavoittajalle Suomen kuntiin 2.0. Pirkanmaan ELY-keskus. https://ymparistoviisas.fi/kaavoituksen-ilmastovaikutukset/ (haettu 15.10.2024).

Pirkanmaan ELY-keskus. 2024. Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista. Pirkanmaan ELY-keskus. https://kilva.azureedge.net/ (haettu 16.10.2024).

Satakunnan Pakki. 2024. https://www.kulttuuriymparisto.fi/sovellus/asp/sa/sa_default.aspx (haettu 15.10.2024).

Satakuntaliitto 2014a. Satakunnan maakuntakaava. Kartta B, keskiosa. Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2020/12/MK_13_3_2013_Lehti_B.pdf (haettu 15.10.2024).

Satakuntaliitto 2014b. Satakunnan maakuntakaava. *Kaavamerkinnät ja -määräykset.* Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2020/12/Merkinnat-ja-maaraykset.pdf (haettu 15.10.2024).

Satakuntaliitto 2019a. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2. Kartta B (keskiosa). Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2021/09/Vaihemaakuntakaava2_20_9_2019_lehtiB_nimiosivu_pienennos.pdf (haettu 15.10.2024).

Satakuntaliitto 2021. *Satakunta-strategia.* Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/aluekehitys/strategiat-ja-ohjelmat/satakunta-strategia (Haettu 10.6.2024).

Satakuntaliitto. 2019b. *Satakunnan vaihemaakuntakaava 2. Kaavamerkinnät ja -määräykset.* Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2021/09/VMK2_kaavamerkinnat-ja-maaraykset.pdf (haettu 15.10.2024).

Satakuntaliitto. 2024a. Satakunnan maakuntakaava 2050. Luonnos. Satakuntaliitto. https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2024/10/Kaava-kartta_1_100_000_18102024.pdf (haettu 28.11.2024).

Satakuntaliitto. 2024b. ”Vireillä olevat maakuntakaavat.” https://satakunta.fi/alueiden-kaytto/vireilla-olevat-maakuntakaavat (Haettu 10.6.2024).

Sitowise Oy. 2025. Ulvilan kaupunki. Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045. Sitowise Oyj. https://www.ulvila.fi/palvelut-ja-asuminen/kaupunkisuunnittelu/yleiskaavat/www-ulvila-fi-palvelut-ja-asuminen-kaupunkisuunnittelu-yleiskaavat-vireilla-olevat-kaavahankkeet/__trashed/ (haettu 16.4.2025).

Suomen ympäristökeskus (SYKE). 2020. Kaupunki–maaseutu-luokitus (YKR). Helsinki: Suomen ympäristökeskus. https://www.ymparisto.fi/fi/rakennettu-ymparisto/kaupunkiseudut-ja-kaupungistuminen/kaupunki-maaseutuluokitus (haettu 15.10.2024).

Suunnittelukeskus Oy. 1980. Ulvila. Osayleiskaava, virkistys. Keskustaajama. Suunnittelukeskus Oy.

Suunnittelukeskus Oy. 2005. Ulvilan kaupunki. Keskustaajaman yleiskaava. Ehdotus. Suunnittelukeskus Oy. https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2019/08/Yleikaava-merkk-maar.pdf (haettu 15.10.2024).

Ulvilan kaupunki. 2009. Hormiston asemakaava, hyväksytty 24.8.2009. Ulvilan kaupunki.

Ulvilan kaupunki 2008. Palovainion asemakaava-alueen laajentaminen. Ulvilan kaupunki.

Ulvilan kaupunki. 2014. *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2014*. Ulvilan kaupunki.

Ulvilan kaupunki. 2016. *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2016*. Ulvilan kaupunki. https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2019/06/Rakennusj%C3%A4rjestys_Ulvila.pdf (haettu 15.10.2024).

Ulvilan kaupunki. 2018. *Ulvilan rakennusjärjestys.* Ulvilan kaupunki. https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2019/06/Rakennusj%C3%A4rjestys_Ulvila.pdf (haettu 15.10.2024).

Ulvilan kaupunki. 2022. *Ulvilan kaupunkistrategia 2030.* Ulvilan kaupunki. https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2022/12/Ulvilan-kaupunkistrategia-2030-valtuusto-16.12.2022-%C2%A7-56.pdf (haettu 15.10.2024).

Ulvilan kaupunki. 2024. *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2024.* Ulvilan kaupunki. https://www.ulvila.fi/palvelut-ja-asuminen/kaupunkisuunnittelu/kaavoituskatsaus (Haettu 10.6.2024).

Ulvilan kaupunki. 2026. *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2026, 2. korjattu painos.* Ulvilan kaupunki. https://www.ulvila.fi/wp-content/uploads/2026/03/KK2026_netti-1.pdf (Haettu 27.5.2026).

Ulvilan kunta. 1992. Palovainion rakennuskaava. Ulvilan kunta.

Ulvilan kunta. 1999. Nummelan rakennuskaava. Ulvilan kunta.

Wahlroos, Henr:. 1863. Friby bys Lattomeri utmark skogsskrifte I Ulfsby socken, nedre Satakunda härad samt Åbo och Björneborgs län. Turun ja Porin läänin Maanmittauskonttori.

Wohlonen, Kelpo. 1915. Kartta Kylämattila nimisen Rek. No.lla 3:3 ja 3:4 merkityn, 0,5000 osan Mattilan perintötaloa no. 3 kaikista tiluksista Friidalan kylässä Ulvilan pitäjässä ja kihlakunnassa Turun ja Porin lääniä. Turun ja Porin läänin maanmittauskonttori.

Wohlonen, Kelpo. 1922a. Toimituskartta, toimitus no. 18004. Turun ja Porin Läänin-maanmittauskonttori.

Wohlonen, Kelpo. 1922b. Toimituskartta, toimitus no. 18011. Turun ja Porin Läänin-maanmittauskonttori.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Ennen kaavahankkeen uudelleenvireilletuloa laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos. Asemakaavahanke kuulutettiin vireille uudelleen 25.9.2025, ja samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 25.9.–27.10.2025 välisen ajan, ja niistä saatiin 6 lausuntoa ja 9 mielipidettä.

Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pojalta laadittiin asemakaavaehdotus, joka asetettiin nähtäville 19.3.–18.5.2026 väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta saatiin 6 lausuntoa ja 6 muistutusta. Lausuntoihin ja muistutuksiin laadittiin vastineet, ja asemakaavaehdotukseen tehtiin tarvittavat muutokset. Muutosten vähäisyyden takia asemakaavaa ei kuitenkaan asetettu uudelleen nähtäville. Lopullinen asemakaava saatettiin valtuuston hyväksyttäväksi, ja valtuusto hyväksyi kaavan 2.11.2026 § 54.

2.2 Asemakaava

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

Kaavalla osoitetaan 60 rakennettua kiinteistöä, kiinteistön osaa tai kiinteistöryhmää toteutuneiden käyttötarkoitustensa mukaisilla korttelialueilla sijaitseviksi ohjeellisiksi tonteiksi sekä muodostetaan neljä uutta ohjeellista asuintonttia kiinteistöistä 886-401-3-510 Hiidenmäki ja 886-401-3-834 Ruohola. Lisäksi osoitetaan olemassa olevia asemakaavoittamattomia tie- tai katualueita katualueiksi, olemassa olevia asemakaavoittamattomia metsä- ja muita alueita lähivirkistysalueiksi ja asemakaavoitettua lähivirkistysaluetta lähivirkistysalueeksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen kunnallistekniikan ja kiinteistötoimitusten tarkempi suunnittelu voi todennäköisesti alkaa vuonna 2027 asemakaavan saatua lainvoiman. Kunnallistekniikan ja uusien asuinrakennusten rakentaminen alueelle on mahdollista tarvittavien kiinteistötoimitusten ja kunnallisteknisten suunnitelmien valmistuttua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ulvilan kaupungissa keskustaajaman suuralueen Friitalan (101.) tilastoalueen Palovainion (9.), Rantalan (10.) ja Hormiston (13.) kaupunginosissa noin 1,5 km linnuntietä keskustasta lounaaseen Eliaksentien, Palokujan, Friitalan ulkoilupuiston ja Kanervakujan lounaispuolisten asuinpientalotonttien rajaamalla alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 24,1 hehtaaria. Alueen tarkempi rajaus on osoitettu kannessa olevassa kartassa. Rajausta saatetaan muuttaa tai tarkentaa kaavoitustyön edetessä.

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

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

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

Suunnittelualueen teistä Toivolantie ja Pikkuhakantie on molemmat rakennettu 1940–50-lukujen vaihteessa ja Santamäentie 1990-luvulla. Muut tielinjat ovat tätä vanhempia. Suunnittelualueen koillispuolella sijaitseva Kanervakuja on rakennettu 1960–70-luvuilla.

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

[1] Ks. Avellan 1928, 121–130.

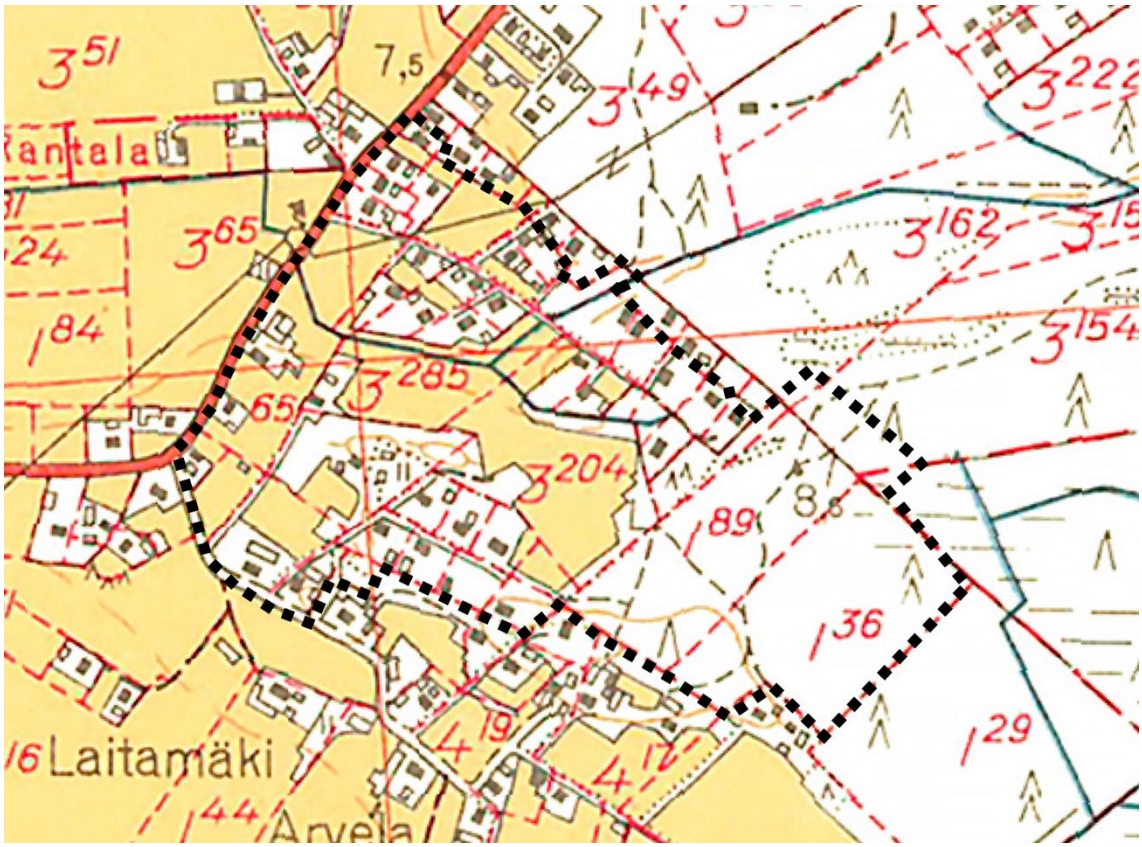


Kuva 1. Vuoden 1854 pitäjänkartan pohjalle laadittu kollaasi toimituskartoista vuosilta 1863–1922 (ei mittakaavassa). Alueella sijainneet Uusimattilan torpat olivat Hiilimäki *(pitäjän- ja kihlakunnankartoissa myös nimellä* Pakka*, nyk.* Hiidenmäki*) ja* Kroo *(eli* Grå*, nyk.* Harmaja*). Satakunnan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

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemaltaan ja maastonmuodoiltaan suunnittelualue on pääosiltaan melko tasaista ja pohjakartan mukaan pääsääntöisesti korkeustasossa +7.8…+9.0. Alueen eteläosassa on kuitenkin kaksi muuta aluetta selkeästi korkeampaa mäenharjannetta, joista korkeamman korkein kohta on pohjakartan mukaan korkeustasossa +13.6. Geologian tutkimuskeskuksen 1:20 000/1:50 000 maaperäaineiston mukaan maaperä alueella on enimmäkseen karkeaa hietaa. Aivan suunnittelualueen eteläosissa esiintyy myös hienoa hietaa. Mäenharjanteilla maaperä on hiekkamoreenia.[2] Vireillä olevaa Ulvilan keskustaajaman yleiskaavaa varten tehdyssä rakennettavuusselvityksessä alue on merkitty pääosin vaikeasti rakennettavaksi pehmeiköksi lukuun ottamatta mäenharjainteiden hiekkamoreenialueita, jotka on merkitty helposti rakennettaviksi[3].

[2] GTK 2016.
[3] Nurmi ja Lottanen 2024, 9.



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

Palokujan kaakkoispuoleisilla kiinteistöillä 886-401-3-844 Santa ja 886-401-3-846 Santaperä on tehty vuosina 1998 ja 1999 pohjatutkimukset kiinteistöjen rakennettavuuden selvittämiseksi. Tutkimusten mukaan maakerrostumien pintaosassa on keskimäärin noin 2,0…3,0 metrin paksuinen kerros hienoa hiekkaa ja hiekkaista silttiä. Pintakerroksen alla on moreenia.[4] Tutkimusten mukaan yksi- tai kaksikerroksiset puu- tai tiilirakenteiset asuinrakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti antura- tai laattaperustuksilla. Perustusten geoteknisen kantavuuden tulee olla suuruusluokkaa p = 70…100 kN/m^2 perustussyvyydestä ja -leveydestä riippuen. Rakennusten pohjat tulee salaojittaa ja routasuojata. Teiden päällysrakenteen mitoituksessa on tutkimusten mukaan käytettävä lähtökohtana Tiehallinnon tuolloisen suunnitteluohjeen mukaista kantavuusluokkaa E, jolloin päällysrakenteen paksuudeksi tulisi noin 0,6…0,8 m.[5]

Myös Palovainiossa on tehty pohjatutkimuksia vuosina 1991 ja 1992. Tutkimusten mukaan Palovainion lounaisosissa ohuen humusmaakerroksen alla on ohut hienosta hiekasta ja silttisestä hiekasta koostuva pintakerros, jonka alla on havaittu paikoin orsivettä. Hiekkakerroksen alla on puolestaan vaihtelevan paksuinen silttikerros. Sen pintaosa koostuu pehmeästä savisesta siltistä, joka syvemmälle edetessä muuttuu asteittain karkeammaksi siltiksi ja hiekaksi, ja edelleen moreeniksi.[6] Tutkimusten mukaan yksi- tai puolitoistakerroksiset rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti, mutta pehmeän silttikerroksen vuoksi asuinrakennukset tulee perustaa reunapalkein vahvistetuilla laat-

[4] Alinen 1998, 1; 1999, 1.
[5] Alinen 1998, 3; 1999, 3.
[6] Kohtamäki 1991, 2; Alinen 1992, 2.



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

tarakenteilla. Kevyitä talousrakennuksia voidaan perustaa myös pelkillä anturoilla. Kaksikerroksiset rakennukset tulee puolestaan perustaa hiekkakerrokseen ulotettujen kitkapaalujen varaan. Paalujen lopulliset pituudet on valittava tapauskohtaisesti.[7]

Suunnittelualueen metsät ovat pääosin joinakin muina kuin talousmetsinä hoidettuja havumetsiä. Suunnittelualueen keskellä sijaitsevalla Friitalan ulkoilupuiston osalla Pikkuhakantien koillispuolella sijaitsee noin 1,5 hehtaarin laajuinen entiselle viljelyalueelle 2010-luvun puolivälissä istutettu koivuvaltainen lehtimetsäalue. Alueen pientalopihapiirit vastaavat luonnonoloiltaan ja kasvillisuudeltaan muita tavanomaisia pientalopihapiirejä, joskin paikoitellen tonttien puusto ja muu kasvillisuus on poikkeuksellisen runsasta ja iäkästä. Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuoliset alueet ovat luonnonoloiltaan tavanomaisia pientaloalueita. Suunnittelualueen lounaispuolella Hormiston pientaloalueen koilliskulmassa sijaitsee pieni, asuintonttien ja Eliaksentien rajaama Hormistonpuisto-niminen metsäinen ja hoitamaton lähivirkistysalue (kuva 3). Vireillä olevaa Ulvilan keskustaajaman yleiskaavaa varten tehdyssä matkailuselvityksessä Friitalan ulkoilupuisto on tunnistettu luontoon tai maisemaan perustuvaksi vetovoimasuunnaksi[8].

Suunnittelualuetta ympäröivät pientaloalueet ovat luonnonoloiltaan ja kasvillisuudeltaan pääosin rakentamisajankohdilleen tyypillisiä tavanomaisia pientaloalueita. Palovainiossa ja Rantalassa tonteilla, tonttien lomassa ja katualueilla on kuitenkin tavanomaista enemmän täysikasvuista puustoa. Suunnittelualuetta ympäröivillä pientaloalueilla sijaitsevat puisto- ja viheralueet ovat pääosin hoidettuja, nurmipohjaisia ja vähäpuisia puistoalueita.

[7] Kohtamäki 1991, 3–4; Alinen 1992, 3.
[8] Lohman ja Koski 2024, 7.

Palovainion pientaloalue tukeutuu virkistyskäytön osalta Friitalan ulkoilupuistoon, joka ulottuu alueelle kortteleiden välisten kapeiden viheryhteyksien kautta.

Suunnittelualueella ei ole suuria vesistöjä. Alueen pohjoisosan läpi Kanervakujan keskivaiheilta Toivolantien kautta Palokujalle kulkee kuitenkin suurehko avo-oja. Myös Friitalan ulkoilupuiston alue osittain ojitettua. Alueen hulevedet laskevat pääosin alueen lounaispuolella sijaitsevaan Hormistonojaan ja alueen luoteispuolella sijaitsevaan Oikaisuojaan, mutta alueen itäosien hulevesiä virtaa myös pienten ojien kautta Kokemäenjokeen[9].

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita. Vireillä olevan keskustaajaman yleiskaavan luontoselvityksessä suunnittelualueen kaakkoisosaan jäävä Friitalan ulkoilupuiston osa on kuitenkin todettu linnustollisesti arvokkaaksi alueeksi[10]. Lisäksi selvityksen laatimisen yhteydessä Toivolantien kaakkoispäässä on tehty yksittäinen pohjanlepakkohavainto[11]. Pohjanlepakko kuuluu Euroopan unionin luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteessä IV (a) mainittuihin tiukkaa suojelua edellyttäviin eläinlajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa luonnonsuojelulain (9/2023) 78.2 §:n nojalla hävittää tai heikentää.

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

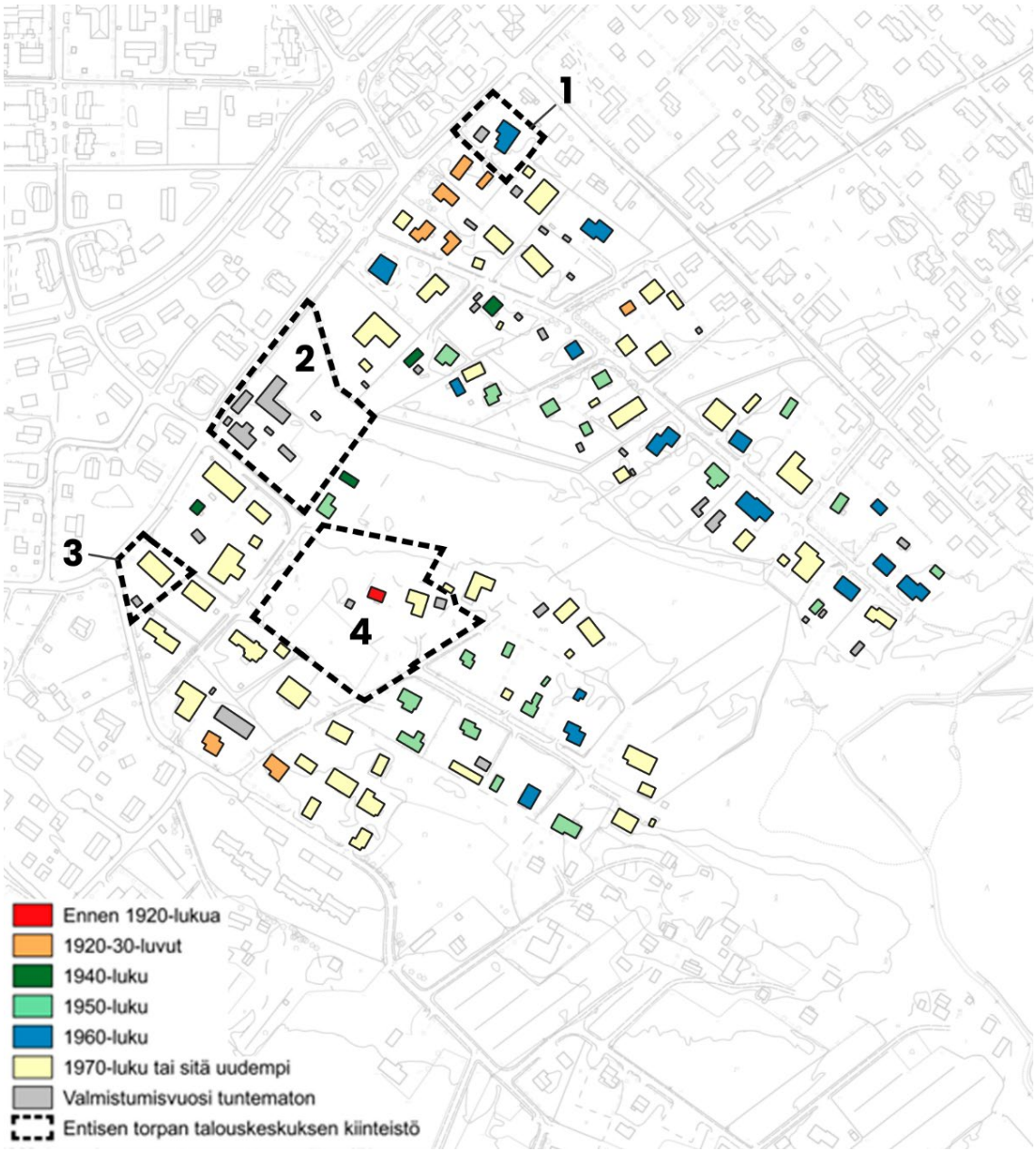
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenteeltaan suunnittelualue on väljää, hajanaista, rakeisuudeltaan ja tiiveydeltään heterogeenistä ja rakennuskannaltaan kirjavaa pientaloaluetta. Alueen rakennettujen kiinteistöjen koko vaihtelee välillä 840…10 310 m² ja toteutunut tehokkuus välillä 0,02…0,29. Rakentamattomat kiinteistöjen osat ovat suurimmilla kiinteistöillä pääosin metsää tai nurmea sekä rakennettujen ja hoidettujen pihapiirien osia ja pienimmillä kiinteistöillä lähes yksinomaan rakennettujen ja hoidettujen pihapiirien osia.

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

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu pääasiassa eri-ikäisistä, erikokoisista ja rakentamistavoiltaan vaihtelevista yksi- tai kaksiasuntoisista asuinpientaloista sekä niihin liittyvistä, niin ikään eri-ikäisistä, erikokoisista ja rakentamistavoiltaan vaihtelevista talous- ja autosuojarakennuksista. Rakennusrekisteritietojen mukaan suunnittelualueella on tällä hetkellä yhteensä 59 asuinrakennusta, joista 6 on kaksiasuntoisia erillispientaloja eli paritaloja ja loput yksiasuntoisia erillispientaloja eli omakotitaloja. Asuinrakennuksista 6 on tyhjillään tai jossain muussa kuin vakituisessa asuinkäytössä. Asuinpientalojen ja

[9] Assmuth ja Teuho-Ojanen 2024, 6.
[10] Ahlman ja Vesamäki 2023, 16, 23–25.
[11] Ahlman ja Vesamäki 2023, 78.



Kuva 4. Rakennusrekisteritietojen ja vanhojen ilmakuvien perusteella laadittu kartta alueen rakennuskannan valmistumisvuosikymmenistä (ei mittakaavassa). Karttaan merkitty lisäksi suunnittelualueella sijainneiden entisten torppien talouskeskusten sijaintikiinteistöt: 1. Laakso (nyk. Metsäranta), 2. Tommila (nyk. Vainionpää tai Wainionpää), 3. Kroo (eli Grå, nyk. Harmaja), 4. Hiilimäki (pitäjän- ja kihlakunnankartoissa myös Pakka, nyk. Hiidenmäki).

niihin liittyvien talous- ja autosuojarakennusten lisäksi alueella on joitakin yksittäisiä vanhoja maatalousrakennuksia sekä yksi liikerakennus, joka sijaitsee Palokujan ja Toivolantien kulmassa osoitteessa Toivolantie 1. Osa alueen asuinpientaloista on entisten maatilojen vanhoja asuinrakennuksia ja osa asuinpientalojen talous- ja autosuojarakennuksista entisten maatilojen vanhoja talousrakennuksia.

Alueen rakennuskannan ikä vaihtelee yli 150 vuodesta alle vuoteen (kuva 4). Alueen vanhin säilynyt rakennus on osoitteessa Pikkuhakantie 10 sijaitseva, entisen Hiidenmäen torpan vanha asuinrakennus, joka on rakennusrekisteritietojen mukaan valmistunut vuonna 1846. Entisen Hiidenmäen torpan pihapiirissä on myös vanha maakellari,

jonka valmistumisvuosi ei ole tiedossa, mutta joka on tiettävästi kuulunut pihapiirin vanhoihin rakennuksiin. Alueen toiseksi vanhinta, taajamakuvassa selkeästi erottuva rakennuskerrostumaa edustavat seitsemän 1920–40-luvuilla rakennettua pientä, pääsääntöisesti puolitoistakerroksista asuinrakennusta talousrakennuksineen. Näistä neljä sijaitsee Palokujan varressa Toivolantien pohjoispuolisella alueella, yksi Palokujan varrella Santamäentien eteläpuolella ja loput Eliaksentien varrella sen pohjoispuolella. Kolmanneksi vanhin, taajamakuvassa selkeästi erottuva rakennuskerrostuma ovat 1940–1960-luvuilla rakennetut, pohjaltaan neliömäiset ja puolitoistakerroksiset asuinpientalot eli niin sanotut rintamamiestalot[12], joita on säilynyt alueella kymmenkunta, ja joista suurin osa sijaitsee Toivolantien ja Pikkuhakantien varsilla. Samalta aikakaudelta on säilynyt myös muutama yksikerroksinen loivakattoinen asuinpientalo sekä osoitteessa Toivolantie 1 sijaitseva yksikerroksinen liikerakennus, joka on valmistunut vuonna 1960. 1970-luvulla ja sen jälkeen alueelle rakennettu rakennuskanta on ulkohahmoltaan ja rakentamistavaltaan kirjavaa, eikä sen voida katsoa enää muodostavan taajamakuvassa selkeästi erottuvaa yhtenäistä kerrostumaa. Valtaosa alueen rakennuskannasta on kuitenkin rakennettu 1960-luvulla tai sen jälkeen.

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

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

Suunnittelualueen itäpuolisen Rantalan pientaloalueen rakennuskanta koostuu pääasiassa 1970-luvulla rakennetuista matalista ja loivakattoisista asuinpien- ja rivitaloista. Suunnittelualueen koillispuolella Palovainiossa rakennuskanta on suunnittelualueen tapaan kirjavaa. Palokujan luoteispuolella ja suunnittelualueen lounaispuolella Hormistossa pääosa rakennuskannasta on peräisin 2000-luvulta, joskin seassa on myös joitakin yksittäisiä vanhempia rakennuksia. Suunnittelualuetta ympäröivät pientaloalueet on asemakaavoitettu ja rakennettu vaiheittain 1960-luvun lopulta alkaen, ja ne ovat pääosin tavanomaisia, suunnittelu- ja rakentamisajankohdilleen tyypillisiä pientaloalueita. Keskustaajaman osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa Rantalan pientaloalue on arvotettu historiallisten, rakennushistoriallisten ja maisemallisten arvojensa osalta paikallisesti merkittäväksi[14].

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

[12] "Rintamamiestalon" määritelmästä tarkemmin ks. esim. Heininen-Blomstedt 2013, 13; Niukko 2008.
[13] Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024b, 1; 2024c, 9; Satakunnan Pakki 2024.
[14] Halonen, Mechkarova ja Hokkanen 2024a, 46.

Rakennusrekisteritietojen mukaan suunnittelualueella on yhteensä 155 asukasta. Asukkaiden tilastollinen keski-ikä on 26,2 vuotta. Alueen asuntokuntien keskikoko on 3,1 henkilöä.

Suunnittelualueella on viisi tietä (Toivolantie, Metsäkuja, Santamäentie, Pikkuhakantie, ja Eliaksentie) sekä joitakin kiinteistöille johtavia ajoyhteyksiä. Alueen kaikki tiet ovat kapeahkoja päällystämättömiä sorateitä. Aluetta luoteessa rajaava Palokuja on päällystetty asfalttitie, jonka luoteisreunassa kulkee korotettu ja reunakivetty kevyen liikenteen väylä. Aluetta etelässä rajaava Eliaksentie on päällystetty Palokujan ja Pikkuhakantien väliseltä osuudeltaan, mutta sillä ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää. Toivolantie ja Pikkuhakantie ovat tiekunnallisia yksityisteitä. Pääosa alueen teistä on reunustettu kapein avo-ojin. Varsinaisten ajoneuvoliikenteelle varattujen teiden lisäksi Friitalan ulkoilupuistossa kulkee Friitalan koulukeskukselta Hormistontielle johtava noin 1,5 kilometrin pituinen, kolme metriä leveä ja valaistu pururata, joka on vireillä olevaa Ulvilan kaupungin keskustaajaman yleiskaavaa varten tehdyssä maisemaselvityksessä tunnistettu kehitettäväksi virkistyskokonaisuudeksi[15].

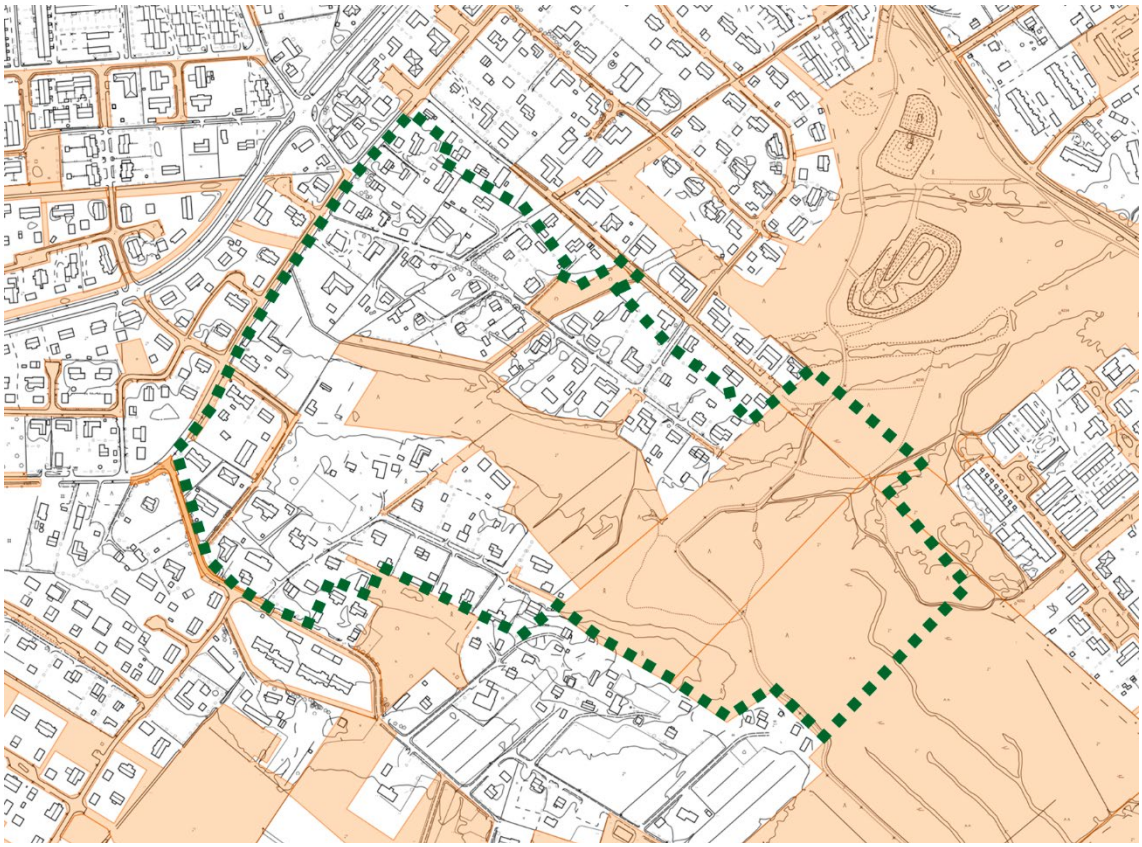
Suunnittelualue on koillis-, luoteis- ja lounaispuoliltaan vesijohto-, viemäri- ja hulevesiverkoston ympäröimä, ja alueella on valmiina vesijohto- ja viemäriverkko. Alueella ei ole Metsäkujan ja Toivolantien päätä sekä Santamäentien ajoneuvoliikenteelle tarkoitettua osuutta lukuun ottamatta lainkaan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

3.1.4 Maanomistus

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

886-401-1-30	Metsälä *	886-401-3-254	Uutela
886-401-1-590	Hormisto 1 *	886-401-3-280	Suvela
886-401-1-89	Hiilemäki *	886-401-3-283	Oksamäki
886-401-3-184	Vohlakari	886-401-3-370	Ritvala
886-401-3-186	Päkki *	886-401-3-381	Tuuliranta
886-401-3-188	Kangasharju	886-401-3-382	Eevala
886-401-3-189	Toivola	886-401-3-383	Kaijala
886-401-3-190	Viherlaakso	886-401-3-390	Hellemäki
886-401-3-191	Lehtomaa	886-401-3-415	Ojala
886-401-3-193	Kotipirtti	886-401-3-416	Järvelä
886-401-3-194	Ottola	886-401-3-44	Harmaja
886-401-3-195	Paka	886-401-3-490	Hannunmaa
886-401-3-196	Nummio	886-401-3-499	Raju
886-401-3-197	Pikkupäkki	886-401-3-500	Mäkilä
886-401-3-198	Metsäpelto	886-401-3-503	Metsäniitty
886-401-3-200	Uimala	886-401-3-504	Metsäpelto
886-401-3-201	Notko	886-401-3-505	Metsäranta
886-401-3-202	Riihilä	886-401-3-510	Hiidenmäki
886-401-3-215	Metsävirta	886-401-3-516	Einola
886-401-3-216	Syrenilä	886-401-3-517	Ilmala
886-401-3-217	Tiehaara	886-401-3-545	Talovähätalo
886-401-3-253	Raimola	886-401-3-546	Romukulma

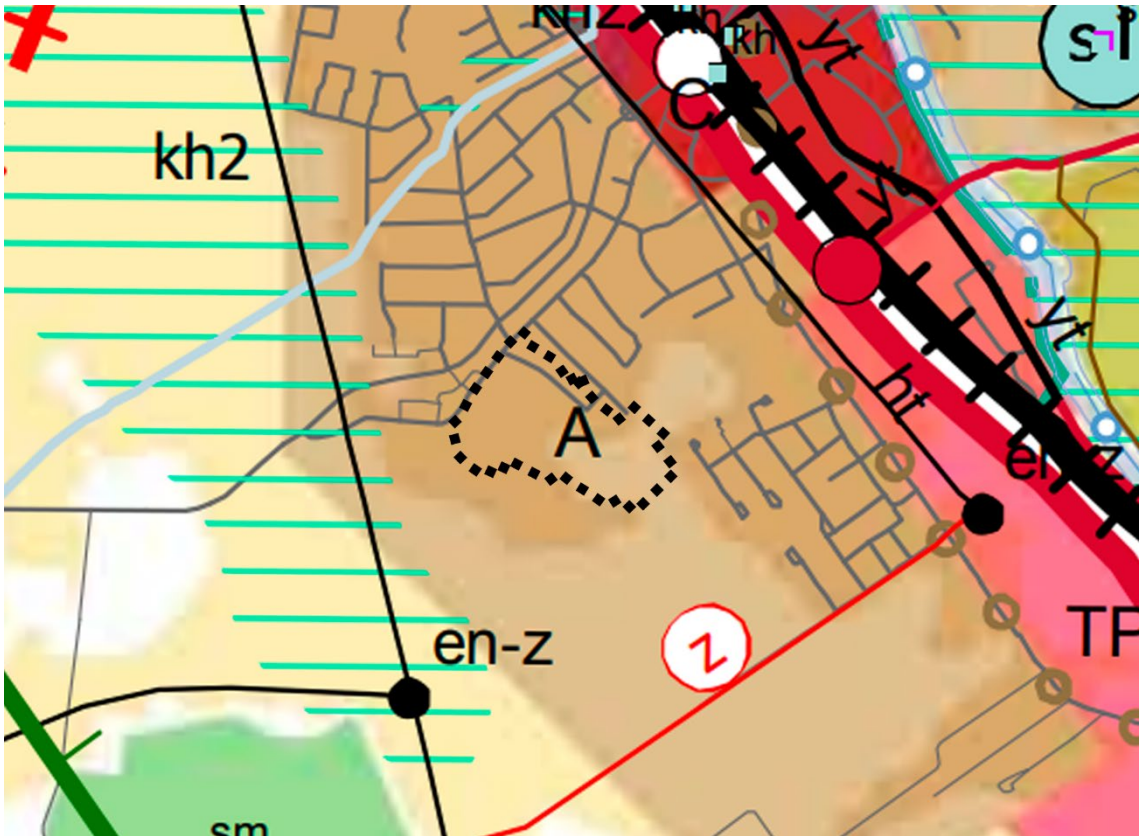
[15] Lohman 2024, 15.



Kuva 5. Kartta suunnittelualueen maanomistusoloista (ei mittakaavassa). Ulvilan kaupungin omistamat maa-alueet merkitty kuvaan oranssilla täytöllä ja suunnittelualue vihreällä pisteviivalla. (Kiinteistötiedot: MML 2024b.)

886-401-3-560	Kuusimaa
886-401-3-596	Hakanpää
886-401-3-619	Mäntymaa
886-401-3-621	Lisähelle
886-401-3-663	Kuivikko
886-401-3-720	Saaranpelto
886-401-3-725	Arvinpelto
886-401-3-726	Vihermä
886-401-3-737	Kantola
886-401-3-743	Metsikkö *
886-401-3-744	Santamäki
886-401-3-757	Metsäpelto
886-401-3-763	Karikko
886-401-3-765	Pekantalo
886-401-3-767	Vainionpää
886-401-3-819	Millenium *
886-401-3-833	Tunturi
886-401-3-834	Ruohola
886-401-3-836	Toivola
886-401-3-837	Paavola
886-401-3-840	Katajamäki
886-401-3-842	Hiidenmäki II *
886-401-3-844	Santa
886-401-3-845	Santakulma
886-401-3-846	Santaperä
886-401-3-873	Kotimäki
886-401-86-45	Palovainio *
886-408-1-355	Rantala *

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



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

3.2 Suunnittelutilanne

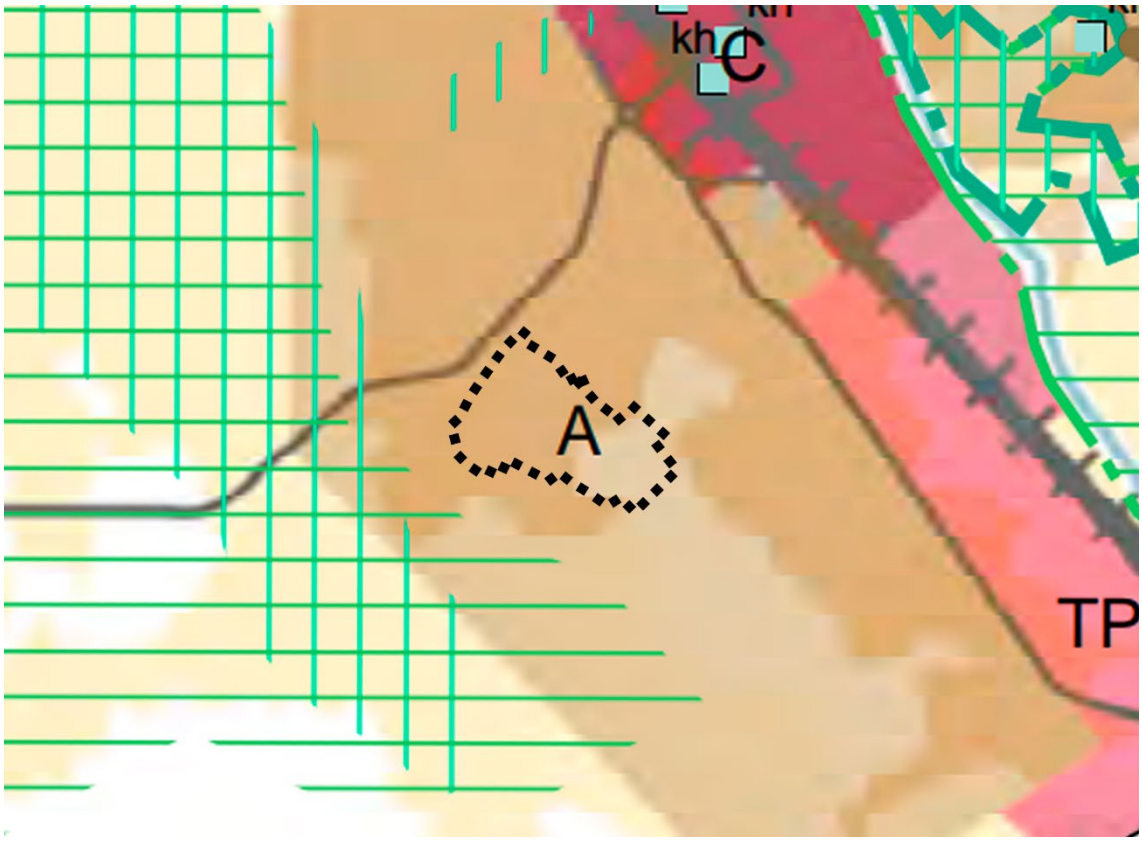
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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[16]. Tavoitteiden viidestä osakokonaisuudesta[17] 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 6) alue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle 1 (kk1) ja matkailun kehittämisvyöhykkeelle 2 (mv2). Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen 1 (kk1) selite on:

[16] Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017, 1–2.
[17] Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017, 5–7.



Kuva 7. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2 (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty kuvaan mustalla pisteviivalla. (Kuva muokattu lähteestä: Satakuntaliitto 2019a.)

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:

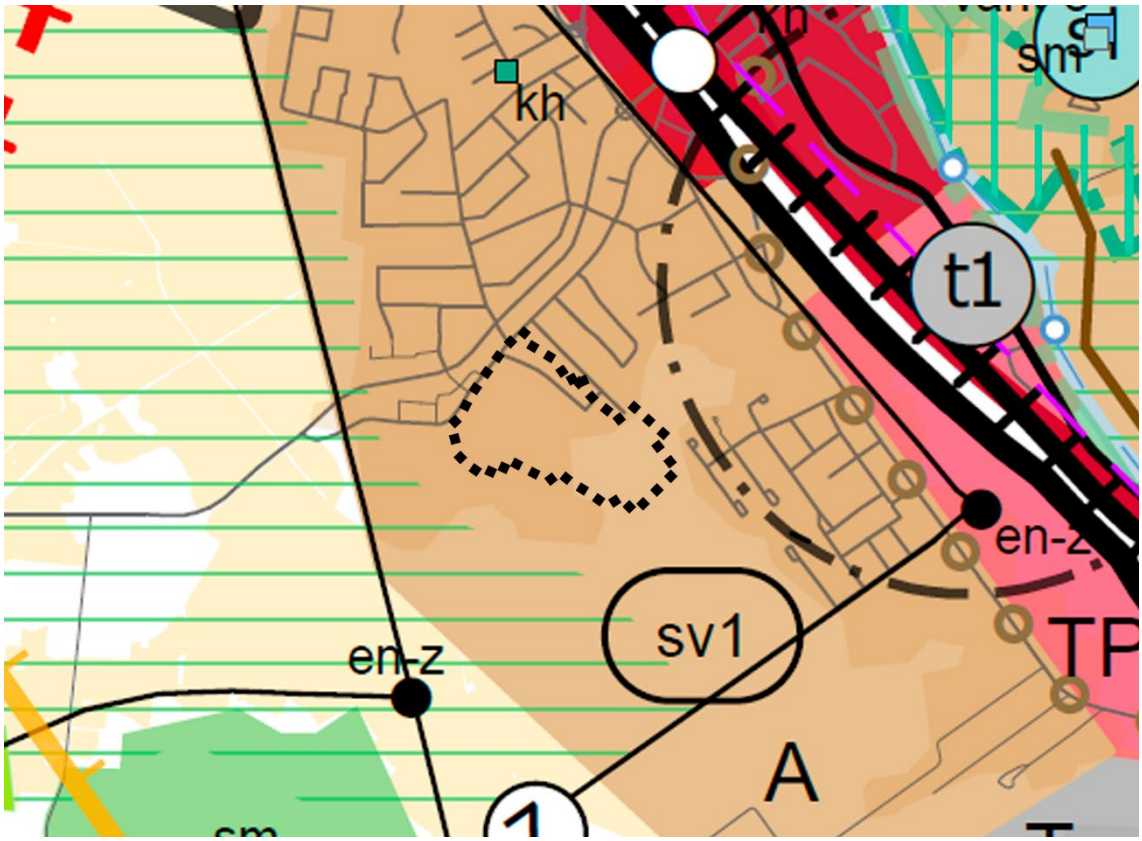
Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

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.[18]

[18] Satakuntaliitto 2014b, 8–9.



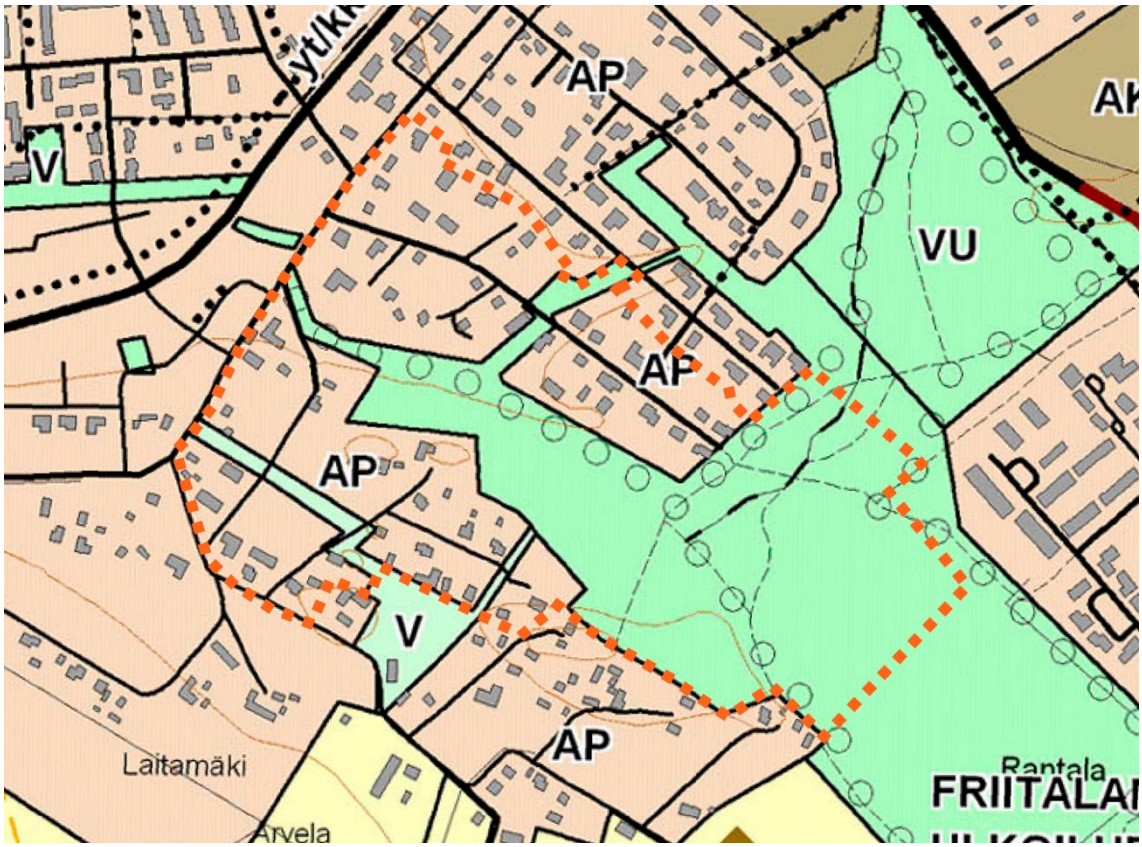
Kuva 8. Ote Satakunnan maakuntakaavan 2050 luonnoksesta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty kuvaan mustalla pisteviivalla. (Kuva muokattu lähteestä: Satakuntaliitto 2024a.)

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

> *Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille 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.*
>
> *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.*



Kuva 9. Ote Ulvilan keskustaajaman yleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty kuvaan oranssilla pisteviivalla. (Kuva muokattu lähteestä: Suunnittelukeskus Oy 2005.)

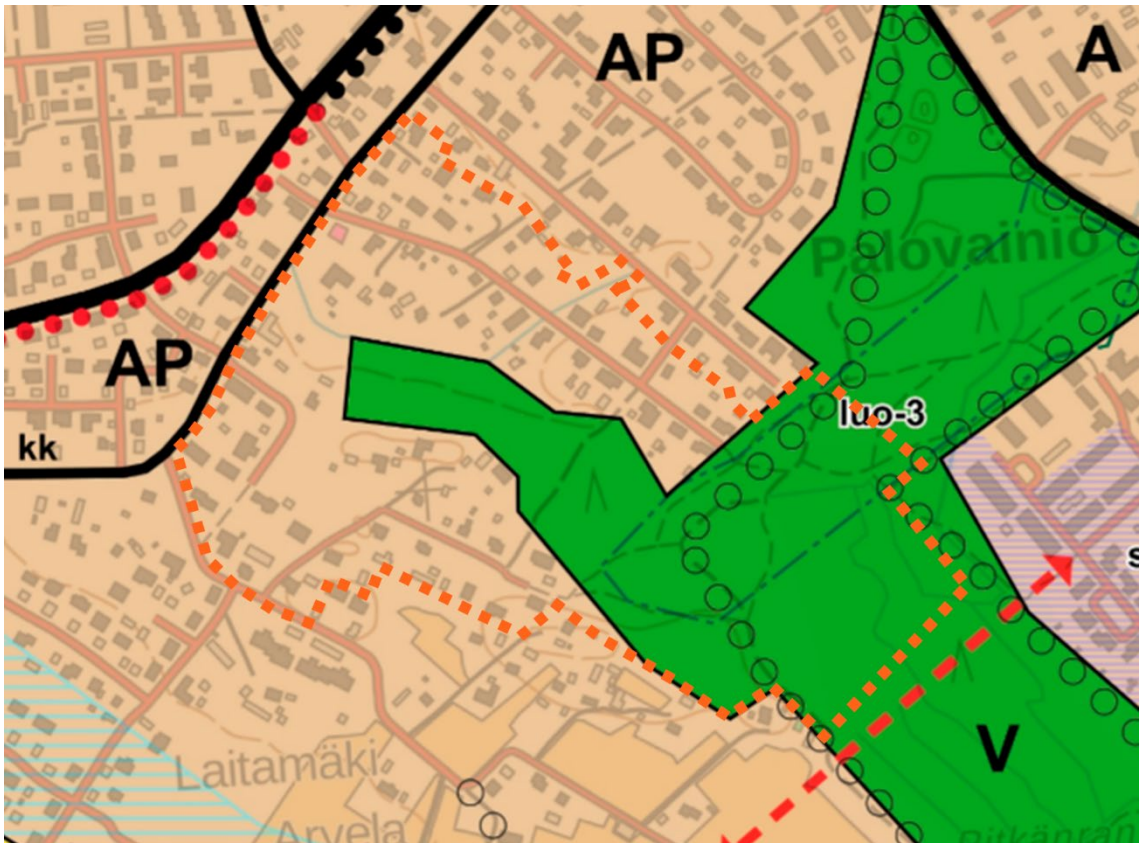
> *Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.*[19]

Satakuntaliiton maakuntahallitus käynnisti 20.12.2021 uuden kokonaismaakuntakaavan laatimisen[20]. 4.11.–5.12.2024 nähtävillä olleen kaavaluonnoksen (kuva 8) perusteella maakuntakaavan päivitys ei kuitenkaan tule merkittävästi muuttamaan suunnittelualueen tai sen välittömän lähiympäristön maakuntakaavallista tilannetta. Muutoksia voimassa olevaan tilanteeseen ovat suojavyöhykemerkinnän (sv) lisääminen Satamaidon tuotantolaitokselle.

3.2.3 Yleiskaavat

Tämän asemakaavan vireilletuloajankohtana voimassa olleessa Ulvilan kaupungin keskustaajaman yleiskaavassa (lainvoimainen 21.6.2007) (kuva 9) suunnittelualue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Suunnittelualueen keskellä sijaitseva Friitalan ulkoilupuiston osa on osoitettu virkistysalueeksi, jolla on erityisiä luontoarvoja (V-1). Alue on osoitettu ulottumaan kapean asuntoalueiden välistä kulkevan kaistaleen välityksellä Palokujaan asti. Ulkoilupuiston alueelle on merkitty lisäksi ohjeellisia ulkoilureittejä. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitseva Hormistonpuisto on osoitettu virkistysalueeksi (V), ja se on osoitettu yhdistettäväksi Palokujaan ja Friitalan ulkoilupuistoon kapeilla pientalovaltaisten asuntoalueiden läpi kulkevilla virkistysyhteyksillä. Aivan

[19] Satakuntaliitto 2019b, 4.
[20] Satakuntaliitto 2024b.



Kuva 10. Ote Ulvilan keskustaajaman yleiskaavasta 2045 (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty kuvaan oranssilla pisteviivalla. Kuva muokattu lähteestä: Sitowise Oy 2025.)

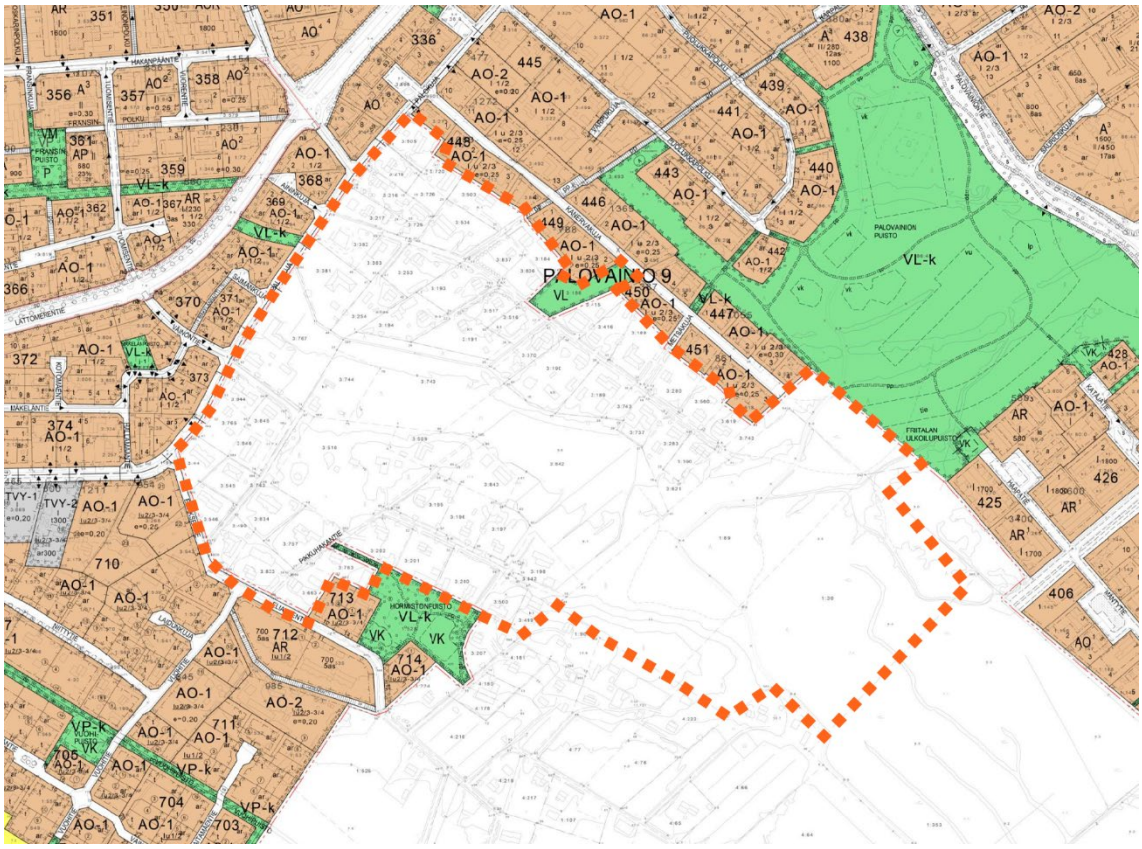
suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevat Hormiston peltoaukean reuna-alueet on lisäksi osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA). Suunnittelualue rajoittuu pääosin yleiskaavan mukaisiin pientalovaltaisiin asuntoalueisiin, virkistysaleisiin, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueisiin (VU) ja maisemallisesti arvokkaisiin peltoalueisiin (MA).[21]

Uusi keskustaajaman yleiskaava 2045 tuli tämän asemakaavan suunnittelualueen osalta voimaan 12.3.2026 (kuva 10). Kaava ei kuitenkaan ole merkittävästi muuttanut suunnittelualueen tai sen välittömän lähiympäristön yleiskaavallista tilannetta. Muutoksia aikaisempaan tilanteeseen nähden ovat lähinnä käyttötarkoitusaluemerkintöjen rajojen karkeistaminen, linnustollisesti arvokkaan alueen (luo-3) merkitseminen Friitalan ulkoilupuistoon sekä tieliikenteen yhteystarpeen merkitseminen suunnittelualueen kaakkoispuolelle.

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavoja lukuun ottamatta Toivolantien ja Kanervakujan välissä sijaitsevaa suunnittelualueelle jäävää rakentamatonta kiinteistöä 886-401-3-186 Päkki, jolla on voimassa 3.3.2008 hyväksytty Palovainion asemakaavan laajennus[22]. Kiinteistö on osoitettu kaavassa lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualue rajautuu koillis-, lounais- ja luoteisreunoistaan asemakaavoitettuihin pientaloalueisiin puisto- ja katualueineen (kuva 11). Suunnittelualuetta ympäröivät pientaloalueiden asuinkorttelit on osoitettu pääasiassa yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueiksi

[21] Suunnittelukeskus Oy 2005.
[22] Ulvilan kaupunki 2008.



Kuva 11. Ote Ulvilan kaupungin ajantasa-asemakaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty kuvaan oranssilla pisteviivalla.

(AO-1 tai AO[1]). Suunnittelualueen eteläpuolelle on Hormiston asemakaavassa osoitettu pieni kahden tontin käsittävä rivitalojen korttelialue (AR). Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitseva Hormistonpuisto on osoitettu kaupungin tarpeisiin varatuksi lähivirkistysalueeksi (VL-k), ja sille on osoitettu ohjeellisia leikki- tai pallokenttiä tai muita vastaavia alueita (VK). Lisäksi Palokujan luoteispuolelle on osoitettu Palokujaa ja Lattomerentietä yhdistävä pieni ja kapea kunnan tarpeisiin varattu lähivirkistysaluekaistale.[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 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. 1969; 1972; 1973; Ulvilan kunta 1992, 1999; Ulvilan kaupunki 2009.
[24] Satakuntaliitto 2021.
[25] Ulvilan kaupunki 2022.
[26] Ulvilan kaupunki 2026.
[27] Ulvilan kaupunki 2018.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavan laatimisen tarve tunnistettiin ensimmäisen kerran kaupunginhallituksen 10.3.2014 § 68 hyväksymässä *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2014*, jossa se esiintyi asemakaavakohteiden listalla varauksena numerolla 22[28]. Vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa (KH 1.2.2016 § 16) hanke oli noussut kohteeksi numero 6 ja kirjattu aloitettavaksi 1–2 vuoden aikajänteellä[29]. Kaavahanke laitettiin vireille ja sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 23.3.2016 diaarinumerolla 109/10.02.03/2016[30], mutta kaavoitus jäi tuolloin kesken.

Kaupunginhallituksen 26.2.2024 § 49 hyväksymässä *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2024* hanke oli noussut asemakaavakohteeksi numero 2 ja kirjattu vireillä olevaksi[31]. Alueen asemakaavoitus käynnistyi uudelleen vuoden 2024 puolivälissä. Kaavoitus käynnistyi molemmilla kerroilla kaupungin aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeen osallisia ovat AkL 62 §:n mukaan suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää kaavasta mielipiteensä. Edellä mainitun mukaisesti tämän kaavahankkeen osallisia ovat:

- suunnittelualueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat yritykset ja muut haltijat
- lähialueiden kiinteistöjen omistajat, asukkaat, yritykset ja muut haltijat
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Satakuntaliitto
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Ulvilan kaupungin hallinto- ja lautakunnat
- Ulvilan kaupungin viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiö
- Suomen luonnonsuojeluliitto Ulvila ry

[28] Ulvilan kaupunki 2014, 9.
[29] Ulvilan kaupunki 2016, 10.
[30] Liite 2.
[31] Ulvilan kaupunki 2024, 12.

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

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen asemakaavoituksen käynnistyessä ensimmäisen kerran vuonna 2016 laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma[32], joka asetettiin nähtäville yhtäaikaisesti asemakaavan vireilletulosta ilmoittamisen kanssa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 mielipidettä. Kaavoitus jäi tuolloin kuitenkin kesken, eikä mielipiteisiin annettu vastineita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma jäi nähtäville.

Alueen kaavoituksen käynnistyessä uudelleen vuonna 2024 laadittiin päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma[33] ja asemakaavaluonnos[34]. Kaavan uudelleenvalmistelun yhteydessä suunnittelualueen rajausta muutettiin vuoden 2016 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville yhtäaikaisesti asemakaavan uudelleenvireilletulosta ilmoittamisen kanssa, ja niiden nähtäville asettamisesta ilmoitettiin kaavan uudelleenvireilletulosta ilmoittamisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos olivat nähtävillä kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla 25.9.–27.10.2025 välisen ajan, ja samalla niistä pyydettiin myös viranomais- ja asiantuntijalausunnot. Luonnoksesta saatiin 6 lausuntoa ja 9 mielipidettä.

Asemakaavaluonnoksen sekä siitä saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, joka asetettiin AkL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti nähtäville 19.3.–18.5.2026 väliseksi ajaksi kaupungin internet-sivuille ja kaupunkikehityksen ilmoitustaululle muistutusten tekemistä varten. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitettiin 19.3.2026 samalla tavalla kuin kaavan vireilletulostakin, minkä lisäksi siitä ilmoitettiin kirjeitse suoraan kaavahankkeen osallisille. Ehdotuksesta pyydettiin myös MRA 28 §:n edellyttämät viranomais- ja asiantuntijalausunnot. Ehdotuksesta saatiin 6 lausuntoa ja 6 muistutusta.

Ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laadittiin vastineet, ja ehdotukseen tehtiin tarvittavat muutokset. Tehtyjen muutosten vähäisyyden takia asemakaavaa ei asetettu uudelleen nähtäville. Lopullinen asemakaava saatettiin valtuuston hyväksyttäväksi, ja valtuusto hyväksyi kaavan 2.11.2026 § 54.

[32] Liite 2.
[33] Liite 3.
[34] Liite 4.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin ensisijaisena tavoitteena asemakaavahankkeen suhteen on saattaa asemakaavan alaiseksi sellainen entuudestaan asemakaavoittamaton alue, jonka kunnallistekniikan tarkoituksenmukainen järjestäminen edellyttää asemakaavan laatimista. Tavoitteena on myös osoittaa mahdollisuuksien mukaan uusia pientalotontteja yhdyskuntarakenteen kannalta sopiviksi katsotuille rakentamattomille alueille. Lisäksi kaavassa pyritään huomioimaan Ulvilan kaupunkistrategiassa mainittu liikuntapaikkarakentamiseen panostaminen[35] suunnittelualueelle jäävän Friitalan ulkoilupuiston osan osalta.

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

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

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

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

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Ehdotusvaiheessa kaupunki tarkensi suunnittelualueelle jäävään Friitalan ulkoilupuiston osaan liittyvää tavoitetta liikuntapaikkarakentamiseen panostamisesta. Tarkennetun tavoitteen mukaisesti kaavalla pyritään parantamaan Friitalan ulkoilupuiston kytkeytymistä sitä ympäröivään tie- ja katuverkkoon ja muihin virkistysalueisiin siten, että virkistysalueille ja niiltä pois tapahtuva jalankulku- ja pyöräilyliikenne aiheuttaisi mahdollisimman vään viihtyvyys- tai muita haittoja alueen asuinkiinteistöille. Lausuntojen ja mielipiteiden myötä kaavan tavoitteeksi otettiin myös Friitalan ulkoilupuiston luontoarvojen huomioi-

[35] Ulvilan kaupunki 2022, 5.

minen puiston alueelle osoitetussa käyttötarkoitusmerkinnässä. Lisäksi Caruna Oy:n lausunnon mukaisesti tavoitteeksi otettiin paikallisen sähköverkon kehittämisedellytysten turvaaminen varaamalla lähivirkistysalueilta riittävät alueet puistomuuntamoille tai muille sähköteknisille rakenteille.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Perusrakenteeltaan kaava mukailee suunnittelualueen toteutunutta tilannetta. Alueen yhdyskuntarakennetta pyritään kaavalla kuitenkin täydentämään osoittamalla yhdyskuntarakenteen kannalta sopiviksi katsotuille rakentamattomille alueille uusia ohjeellisia asuinpientalotontteja. Lisäksi alueen tie- ja katuverkkoa täydennetään uusilla teiden ja virkistysalueiden välisillä viheryhteyksillä, joiden läpi osoitetaan ohjeelliset ulkoilureitit.

Uusien ohjeellisten tonttien muodostamista harkittaessa suunnittelualueelta on etsitty rakentamattomia kiinteistöjä tai suuria rakentamattomia kiinteistöjen osia yhdyskuntarakenteen kannalta sopiviksi katsotuilta alueilta. Alueen sopivuutta yhdyskuntarakenteen kannalta arvioitaessa on kiinnitetty huomioita ensisijaisesti alueen sijaintiin suhteessa olemassa olevaan katuverkkoon sekä mahdollisuuteen järjestää ajoyhteys tontille suoraan kadulta. Edellä kuvatun tarkastelun pohjalta on laadittu alustava luonnos mahdollisesta tonttien järjestelystä. Muodostettavien uusien tonttien minimikooksi on luonnoksessa määritelty 1 000 neliömetriä alueen toteutuneiden rakennuspaikkojen kokoja mukaillen, minkä lisäksi on kiinnitetty huomiota alueen nykyisiin maanomistusoloihin[36]. Alustavan luonnoksen laatimisen jälkeen maanomistajilta on tiedusteltu heidän halukkuuttaan muodostaa alustavan luonnoksen mukaisia uusia tontteja omistamilleen maille. Maanomistajien kannanottojen perusteella tonttien kokoja ja rajauksia tarvittaessa korjattu. Tarkastelun ja maanomistajien kuulemisen perustella uusia tontteja on päädytty osoittamaan Hormiston (13.) kaupunginosaan kaavan mukaiseen kortteliin 718 (tontit 3 ja 6–8).

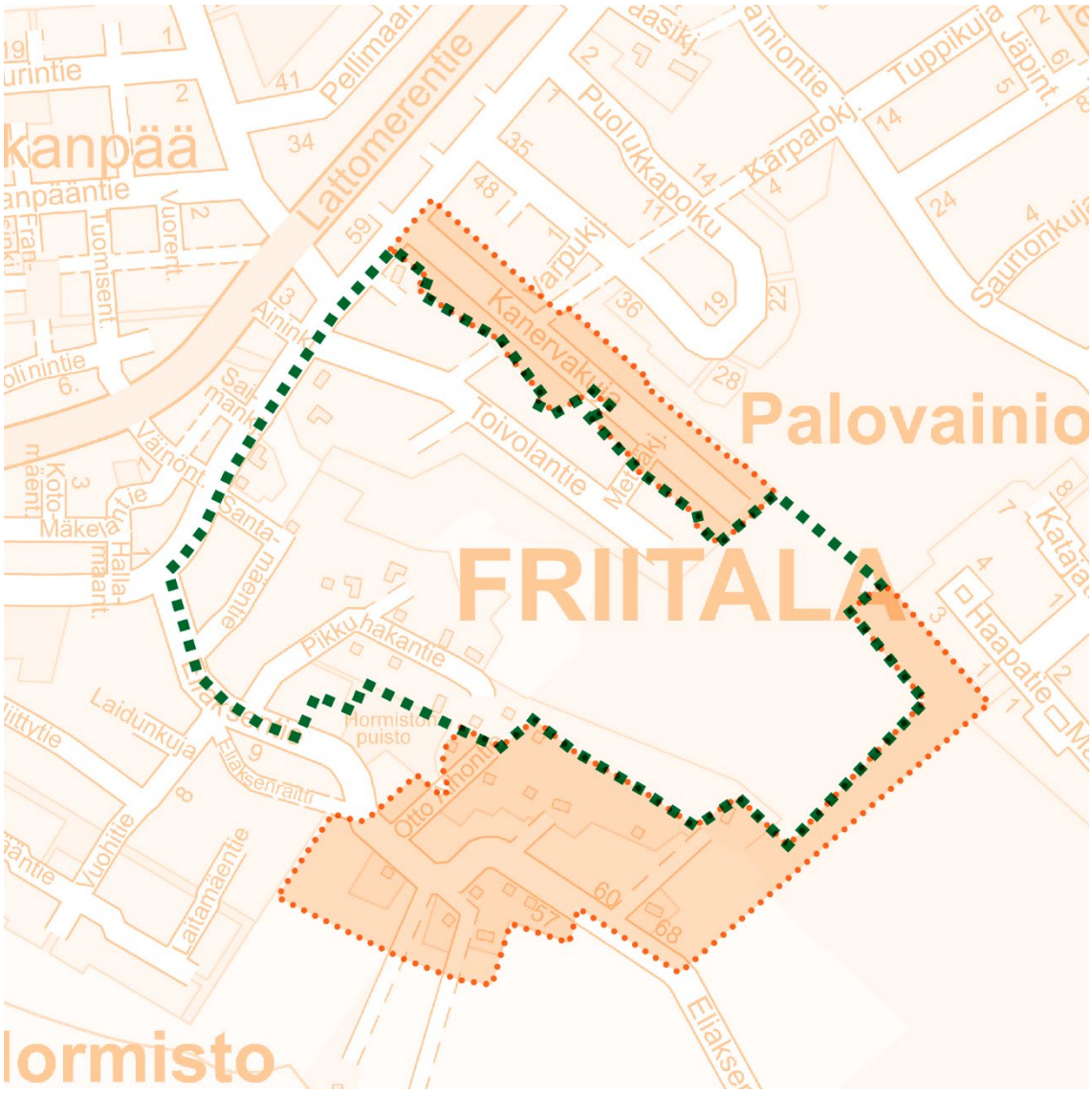
Kaavan katuverkko tukeutuu suunnittelualueen nykytilanteen mukaisesti suunnittelualuetta luoteessa sivuavaan Palokujaan ja aluetta lounaassa sivuavaan Eliaksentiehen sekä niistä haarautuviin umpikatuihin (Toivolantie, Santamäentie ja Pikkuhakantie) ja umpikaduilta edelleen haarautuviin pienempiin umpikujiin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

Uudet viheryhteydet sijoittuvat siten, että ne täydentävät alueen katuverkkoa ja yhdistävät kadut nykyistä selkeämmin Friitalan ulkoilupuistoon ja muihin viheralueisiin. Viheryhteyksillä on yhdistetty Santamäentien loppupää Eliaksentiehen ja Pikkuhakantiehen, ja Friitalan ulkoilupuisto sitä ympäröivään katuverkkoon. Lisäksi suunnittelualueen lounaispuolella sijaitseva Hormistonpuisto on yhdistetty Pikkuhakanpolun päähän kortteleiden 715 ja 716 välistä kulkevalla viheryhteydellä, jonka kautta Hormistonpuisto yhdistyy samalla myös Friitalan ulkoilupuistoon. Kortteleiden 715 ja 716 välisen alueen osoittamista yleiseksi alueeksi puoltaa lisäksi se, että alueella kulkee runkovesijohto.

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

Kaavan suunnittelualueen rajausta on muutettu vuoden 2016 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä[37] siten, että suunnittelualueesta on rajattu pois Kanervakujan

[36] Vrt. AkL 132/1999, 78.3 §.
[37] Ks. liite 1, 4.



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

varrella sijaitsevat asuinkiinteistöt, vanhan suunnittelualueen eteläosissa sijaitsevat haja-asutusmaiset asuin- ja peltokiinteistöt sekä pieniä osia metsäalueista alueen itäpuolella (kuva 12). Kanervakujan varrella sijaitsevilla asuinkiinteistöillä nykyisen asemakaavan on katsottu ohjaavan rakentamista riittävästi. Vanhan suunnittelualueen eteläosissa sijaitsevien kiinteistöjen tapauksessa rajauksen muuttamisen syynä on puolestaan alueen yhdyskuntatekniikan järjestämisen vaikeus ja yhdyskuntatekniikan toteutumiseen liittyvät epävarmuudet. Vaikeuksien ja epävarmuuksien syynä on yhtäältä alueen kunnallistekniikan, erityisesti vesi- ja viemäriverkoston, järjestämisen korkeat kustannukset ja se, ettei alueen kunnallistekniikan rakentamiseen ole osoitettu tai ole ainakaan toistaiseksi suunnitteilla osoittaa määrärahoja. Toisaalta alueen yhdyskuntatekniikan järjestämisessä tulisi harkittavaksi vesi- ja viemäriverkoston järjestämisen lisäksi myös Eliaksentien linjauksen uudelleenjärjestely: jos tie asfaltoitaisiin ja sen ympärille muodostettaisiin uusia asuinrakennuspaikkoja ja ajoneuvoliittymiä, tulisi tien nykyinen linjaus todennäköisesti aiheuttamaan liikenneturvallisuusongelmia erityisesti Otto Alhontien

molemmin puolin sijaitsevien jyrkkien kaarteiden kohdalla. Kaupungin sisäisessä neuvonpidossa Eliaksentien ja sen lähiympäristön tilanne on siten päätetty ratkaista myöhemmin erillisellä asemakaavalla. Suunnittelualueen itäpuolisten metsäalueiden pois jättämisellä on haluttu luoda suunnitteluvaraa uudessa keskustaajaman yleiskaavassa esitetyn Pitkäpäkintien jatkeelle ja sitä ympäröiville alueille.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaava sisältää kahdenlaisia yksinomaan asuintoiminnoille varattuja korttelialueita: yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueita (AO-1) ja enintään kaksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueita (AO-2). Suurin osa kaavan asuintoiminnoille varatuista korttelialueista on enintään kaksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueita. Perusteena kaksiasuntoisuudelle on yhtäältä se, että alueelle on jo toteutettu sekä yksi- että kaksiasuntoisia erillispientaloja. Merkintä vastaa siis tältä osin alueen toteutunutta tilannetta, ja sen voidaan katsoa samalla toteuttavan myös maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun[38] vaatimusta. Toisaalta huomattava osa alueen rakennuskannasta koostuu niin sanotuista rintamamiestaloista, joiden keskeisenä toiminnallisena periaatteena on usein ollut mahdollisuus jakaa rakennus kahdeksi erilliseksi asunnoksi[39]. Käyttötarkoitusmerkintä heijastaa tätä periaatetta. Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialuetta ovat kaavassa ainoastaan Hormiston (13.) kaupunginosan korttelin 713 suunnittelualueella sijaitseva osa, ja näillä tonteilla käyttötarkoitusmerkintä vastaa samojen kortteleiden suunnittelualueen ulkopuolisten asemakaavoitettujen osien käyttötarkoitusmerkintää.

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

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

Kullekin korttelille on osoitettu väljä, koko korttelin käsittävä rakennusala. Rakennusalan ulkoraja on muodostettu pääsääntöisesti 4 metrin etäisyysvyöhykkeenä korttelin ulkorajasta. Kaavan yleismääräyksissä on lisäksi määrätty, että asuinrakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 metriä, ellei asemakaavassa ole erikseen osoitettu suurempaa etäisyyttä- Talous- tai autosuojarakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on puolestaan oltava vähintään 2 metriä, ellei asemakaavassa ole erikseen

[38] Vrt. HL 434/2003, 6 §.
[39] Ks. esim. Arkkitehtuurimuseo 2024.

osoitettu suurempaa etäisyyttä. Kuitenkin, mikäli talous- tai autosuojarakennus rakennetaan alle 4 metrin päähän naapuritontin rajasta, tulee rakennuksessa huomioida rakenteellinen paloturvallisuus. Rakennusten sijoittelua ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi ohjata kaavalla tämän tarkemmin, koska rakentaminen on tähänkin asti ollut alueella vapaata ja rakentamistavat epäyhtenäisiä.

Kaikki kaavaan merkityt rakennusoikeudet on osoitettu korttelikohtaisina tehokkuuslukuina (*e*), jotka osoittava korttelin tonteilla käytettäväksi sallitun enimmäisrakennusoikeuden suhteessa tontin pinta-alaan. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus huomioiden tehokkuuslukujen määrittelyn perusteena on käytetty aluetta ympäröivien asemakaavoitettujen korttelien tehokkuutta, joka on pääsääntöisesti e=0.25. Tehokkuuslukua täydentää yleismääräys, jonka mukaan asuinrakennusoikeuden enimmäismäärä kullakin kaavan mukaisella tontilla on 350 kerrosneliömetriä ja kokonaisrakennusoikeuden enimmäismäärä 600 kerrosneliömetriä. Määräyksellä on pyritty estämään kohtuuttoman suurten rakennusoikeuksien muodostuminen kaavassa tonteiksi osoitettaville suurille, jo rakennetuille kiinteistöille.

Kaikilla korttelialueilla kaikkien uudisrakennusten pääasiallisena rakennusmateriaalina määrätään käytettäväksi puuta rakentamisen kestävyysvaatimuksia[40] silmällä pitäen. Talousrakennukset määrätään rakennettaviksi asuinrakennuksia matalampina ja kaupunkikuvaan sopeutuvina. Rakentamistapaa tai rakennusten ulkoasua ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi ohjata tämän tarkemmin, koska alueen toteutunut rakennuskanta on rakentamistavaltaan ja ulkoasultaan kirjavaa ja epäyhdenmukaista.

Kullekin tontille on varattava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti rakennettaessa yksiasuntoisia erillispientaloja ja vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti rakennettaessa kaksiasuntoisia erillispientaloja. Autopaikkamääräyksillä pyritään turvaamaan tonttien tarkoituksenmukainen järjestely autopaikkojen tarve huomioiden. Pysyviä pysäköinti- ja säilytyspaikkoja saa määräysten mukaan rakentaa ainoastaan henkilö- ja pakettiautoille. Kaavalla ei suoraan haluta kieltää pakettiautoa suurempien ajoneuvojen säilytystä tonteilla, mutta pysyvien raskaiden ajoneuvojen säilytyspaikkojen, kuten suurten kuorma-auto- tai konehallien, rakentaminen pientaloalueelle halutaan kaavamääräyksillä estää.

Vaatimukset alueidenkäytön ja rakentamisen kestävyydestä on pyritty huomioimaan uudisrakennusten pääasiallista rakennusmateriaalia koskevan määräyksen lisäksi myös tonttien istutuksia koskevissa yleismääräyksissä. Tonttien pinta-alasta vähintään 50 prosenttia määrätään istutettavaksi. Prosenttiosuus vastaa suurin piirtein suunnittelualueen tehokkaimmin rakennettujen tonttien vapaa-alueiden pinta-alaa suhteessa koko tontin pinta-alaan. Istutettavaksi määrätyn vähimmäispinta-alan lisäksi uusilla tonteilla olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Mikäli olemassa olevilla tonteilla kaadetaan puita, tulee kutakin kaadettua täysikasvuista puuta kohti istuttaa vähintään yksi uusi lehtipuu, jonka tulee niin ikään antaa kasvaa täysikasvuiseksi ja jonka tulee olla lajiltaan ja lajikkeeltaan sellainen, että se on täysikasvuisena vähintään 3 metriä korkea.

5.2.2 Muut alueet

Kaavalla ei muodostu uusia katuja, mutta alueella jo olemassa olevia teitä tai katuja osoitetaan kaavassa asemakaavakaduiksi. Olemassa olevien katujen tai teiden vakiintunet nimet säilyvät ennallaan lukuun ottamatta Pikkuhakantien keskivaiheilta kaakkoon haarautuvaa umpikatua, jolle on osoitejärjestelmän ja kadunnimistön selkeyden vuoksi an-

[40] Ks. esim. AkL 132/1999, 1.1 §; 12 §.

nettu oma nimi (Pikkuhakanpolku) sekä Toivolantien luoteisosasta koilliseen haarautuvaa umpikatua, joka on nimetty Palovainion katujen luontoaiheista nimistöä mukaillen Lillukanvarreksi. Katualueet ovat pääsääntöisesti 8–10 metriä leveitä. Pikkunhakantien katualue on kuitenkin jouduttu tekemään paikoitellen tätä kapeammaksi kiinteistöolosuhteista ja olemassa olevien rakennusten ja kunnallisteknisten järjestelmien sijainneista johtuen. Umpikujien päissä kääntöpaikoille on pyritty varaamaan katualuetta leveyssuunnassa 16 metriä leveä ja syvyyssuunnassa niin ikään 16 metriä. Kuitenkin myös kääntöpaikoille varattujen katualueiden koosta ja muodosta on jouduttu edellä mainituista syistä paikoin tinkimään.

Kaikkien katualueiden sisäpuoliset kulmat on viistetty noin 6 metrin etäisyydeltä lasketusta kulmapisteestä. Katualuetta on pyritty muodostamaan mahdollisimman vähän suhteessa kaavalla muodostuvaan uuteen rakennusoikeuteen siinä määrin, kuin se on ollut alueen toteutunut tilanne huomioon ottaen mahdollista.

Tonttien kautta kulkevia ajoyhteyksiä on jouduttu osoittamaan alueen toteutuneen tilanteen mukaisesti Palovainion (9.) kaupunginosan korttelin 448 tontin 11 läpi tontille 12 sekä korttelin 454 tontin 7 läpi tontille 8. Lisäksi Palovainion (9.) kaupunginosan korttelin 454 tonttien 1, 2, 4, 5, 7, 8 ja 9 sekä Hormiston (13.) kaupunginosan korttelin 715 tontin 2 rajoja on muutettu siten, ettei tonteille tarvitsisi osoittaa ajoyhteyksiä toisten tonttien kautta tai siten, että ajoyhteydet on saatu järjestettyä muuten tarkoituksenmukaisesti.

Virkistysalueiksi on kaavassa osoitettu suunnittelualueen keskellä sijaitseva Friitalan ulkoilupuiston osa sekä ulkoilupuistoa ympäröivään tieverkkoon yhdistävät kapeat kaistaleet Palokujan kaakkoispuolella, Toivolantien eteläpuolella, Pikkuhakantien päässä ja Pikkuhakanpolun kääntöpaikan pohjoispuolella. Lisäksi virkistysalueiksi on osoitettu Santamäentietä Eliaksentiehen ja Pikkuhakantiehen yhdistävät kapeat kaistaleet, suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevan Hormistonpuiston ja Pikkuhakanpolun pään yhdistävä kapea virkistysaluekaistale sekä Toivolantien keskivaiheilla tien koillispuolella sijaitseva pieni rakentamaton kiinteistö. Kaikki edellä mainitut alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi, jotka on varattu kaupungin tarpeisiin (VL/k). Perusteena merkinnälle on yhtäältä alueiden luonne metsäisinä virkistysalueina, joita ei kuitenkaan ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi[41] sekä alueille suunnittelualuetta ympäröivissä asemakaavoissa osoitetut merkinnät. Friitalan ulkoilupuiston alueiden merkintää on lisäksi täydennetty indeksillä -2 (lähivirkistysalue, jolla on erityisiä luontoarvoja). Merkinnän selityksen mukaan aluetta hoidettaessa on huolehdittava täysikasvuisen puuston ja latvuspeitteisyyden säilymisestä sekä latvuspeitteisyyden lisääntymisestä vähäpuisilla ja puuttomilla alueilla. Lähivirkistysalueille on osoitettu ohjeellisina ulkoilureittejä, jotka yhdistävät alueita toisiinsa ja ympäröivään katuverkkoon sekä kaksi ohjeellista rakennusalaa yhdyskuntateknisille rakennuksille ja rakennelmille. Lisäksi Friitalan ulkoilupuistossa sijaitseva, keskustaajaman yleiskaavan 2045 luontoselvityksessä määritelty linnustollisesti arvokas alue on merkitty kaavaan erityisaluemerkinnällä (luo-3).

5.3 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 24,1 hehtaaria. Asemakaavalla osoitetaan 60 rakennettua kiinteistöä, kiinteistön osaa tai kiinteistöryhmää toteutuneiden käyttötarkoitustensa mukaisilla korttelialueilla sijaitseviksi tonteiksi sekä muodostetaan 4 uutta ohjeellista asuintonttia kiinteistöistä 886-401-3-510 Hiidenmäki ja 886-401-3-834 Ruohola. Kaavassa on yhteensä 64 tonttia, joista 61 on osoitettu enintään kaksiasuntoisille erillispientaloille, 2 yksiasuntoisille erillispientaloille ja 1 asuin-, liike- ja toimistorakennuksille.

[41] Vrt. Haapanala ym. 2003, 53.

Asuintoiminnoille varattuja korttelialueita on kaavassa yhteensä 114 573 neliömetriä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue mukaan luettuna. Rakennusoikeutta on yhteensä 26 653 kerrosneliömetriä. Olemassa olevaa tietä tai katua osoitetaan asemakaavakaduksi kadun keskilinjan mukaan mitattuna yhteensä noin 1 126 metriä pois lukien suunnittelualueen luoteisreunaan jäävä Palokujan osa. Katualuetta on kaavassa kaikkiaan yhteensä 14 119 neliömetriä. Koko suunnittelualueen aluetehokkuus (e_a) on 0,11, keskimääräinen korttelitehokkuus (e_k) 0,24 ja keskimääräinen tonttitehokkuus (e_t) 0,24. Katua on kaavassa yhtä tonttia kohti noin 17,6 metriä ja katualuetta vastaavasti 221 neliömetriä. Alueen kokonaisrakennusoikeuden suhde katualueen pinta-alaan on 1,89.[42]

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavassa käytetyt kaavamerkinnät ja -määräykset ovat AkL 206.2 § nojalla säädetyn ympäristöministeriön asetuksen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kaavoissa käytettävistä merkinnöistä mukaisia. Luettelo kaavamerkinnöistä ja määräyksistä on selostuksen liitteenä[43].

5.5 Nimistö

Kaavassa kaduiksi osoitetut olemassa olevat tiet on nimetty niiden olemassa olevien vakiintuneiden nimien mukaisesti. Poikkeuksena ovat Pikkuhakantien keskivaiheilta kaakkoon haarautuva umpikatu sekä Toivolantien luoteisosasta koilliseen haarautuva umpikatu, joille on annettu uudet nimet osoitejärjestelmän ja kadunnimistön selkeyden takia. Pikkuhakantieltä haarautuvan umpikadun nimeksi on valittu *Pikkuhakanpolku* Kotimaisten kielten keskuksen Hyvän nimistön oppaassa esitettyjen periaatteiden[44] ja muodostuvan katuhierarkian mukaisesti. Toivolantieltä haarautuva umpikatu on puolestaan nimetty Palovainion katujen luontoaiheista nimistöä mukaillen *Lillukanvarreksi*.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Koska kaavassa on kyse lähinnä olemassa olevan pientaloalueen asemakaavoittamisesta ja alueen vähäisestä täydentämisestä, ovat kaavan vaikutukset suunnittelualueen ja lähialueiden ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön vähäiset. Alueelle osoitettavien uusien tonttien toteutuminen ja rakentuminen saattaa tuottaa suunnittelualueelle ja lähialueille yhdyskuntarakenteen tiivistymiseen liittyviä yleisiä subjektiivisia viihtyvyyshaittoja. Virkistysalueiden pinta-ala kuitenkin lisääntyy hieman ja alueen kytkeytyminen Friitalan ulkoilupuistoon paranee kaavan myötä, minkä voidaan katsoa vaikuttavan sekä suunnittelualueen että lähialueiden ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön myönteisesti siitäkin huolimatta, että alueen yhdyskuntarakenne hieman tiivistyykin. Toisaalta kortteleiden ja tonttien väleistä kulkevat virkistysyhteydet saattavat heikentää koettua asumisviihtyvyyttä niillä kiinteistöillä, joiden vierestä virkistysyhteydet kulkevat.

Koska kaavassa osoitettavat uudet tontit tukeutuvat liikenteellisesti alueen nykyiseen katuverkkoon, aiheuttaa kaavan toteutuminen todennäköisesti henkilöautoliikennemäärien

[42] Tarkemmat pinta-alatiedot ks. liite 1.
[43] Liite 3.
[44] Kotus 2024.

vähäistä lisääntymistä suunnittelualueen ja lähialueiden katuverkossa. Tämä saattaa heikentää asumisviihtyvyyttä erityisesti Santamäentien ja Pikkuhakantien ympäristössä. Uusien tonttien määrä on kuitenkin niin pieni, että myös liikennemäärien lisääntymisestä aiheutuvaa mahdollista haittaa voitaneen pitää vähäisenä.

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

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

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

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

Kaavan vaikutusten ilmastoon voitaneen katsoa olevan etupäässä haitallisia. Yhdyskuntatekniikan parantaminen ja rakennusten rakentaminen tuottavat väistämättä hiilidioksidipäästöjä. Myös alueelle mahdollisesti rakennettavien uusien asuinrakennusten käyttäminen – kuten kaikki muukin eläminen – tuottaa väistämättä hiilidioksidipäästöjä, minkä voidaan katsoa olevan ilmastolle etupäässä haitallista[45]. Kaavan toteuttamisen myötä menetetään lisäksi noin 6 439 neliömetrin laajuinen alue havumetsää Hormiston (13.) kaupunginosan korttelin 718 uusien tonttien 3 ja 6–8 tieltä, jolloin kyseessä oleva metsä lakkaa toimimasta hiilinieluna tai -varastona[46].

Kaavan toteuttamisen haitallisia ilmastovaikutuksia on kuitenkin pyritty lieventämään esimerkiksi määräämällä uudisrakennukset rakennettaviksi pääasiassa puusta ja määräämällä rakentamattomat tontin osat istutettaviksi lehtipuin ja pensain. Kaavan aiheuttamaa metsäalan menetystä kompensoi osaltaan kaavassa osoitettava lisäys lähivirkistysalueiden laajuuteen sekä tonteille istutettaviksi määrätyt pihapuut, joiden voidaan katsoa lisäksi vaikuttavan myönteisesti alueen pienilmastoon[47] sekä auttavan alueen hulevesien hallinnassa[48].

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

[46] *Hiililaskentatyökalu kaavoittajalle Suomen kuntiin 2.0* -työkalulla (Pirkanmaan ELY-keskus 2023) asemakaavan seurantalomakkeen pohjalta tehdyn erittäin karkean laskelman mukaan metsäalueen korvautumisesta asuintonteilla aiheutuisi noin 211 t CO_2-ekv. suuruinen hiilivaraston menetys.

[47] Ks. esim. Bowler ym. 2010.

[48] Ks. esim. Berland ym. 2017.

5.6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

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

Edellä mainituin perustein myös kaavan vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen voitaneen pitää vähäisinä. Luonnon monimuotoisuus on pyritty suunnittelualueella huomioimaan turvaamalla viherverkostojen ja -käytävien[49] sekä puuston latvuspeiton määrän säilyminen tai lisääntyminen kaavassa.

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

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

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

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

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

Kuten edellä jo todettiin, tulevat liikennemäärät suunnittelualueen eteläosan ja lähialueiden tie- ja katuverkossa sekä Santamäentiellä ja Pikkuhakantiellä kaavan myötä todennäköisesti lisääntymään. Alueelle kaavoitettavien tonttien lukumäärän ja sitä kautta myös liikennemäärien lisääntymisen voitaneen kuitenkin katsoa olevan niin vähäisiä, ettei niiden voitane katsoa aiheuttavan liikenteellisiä ongelmia.

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

5.6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutusten kaupunkikuvaan ja maisemaan voidaan katsoa olevan erittäin vähäisiä lukuun ottamatta Santamäentien itäpuolta ja Pikkuhakantien länsipuolta, jossa yhdyskuntarakenteen tiivistymisen myötä osa havumetsästä korvautuu pientalotonteilla. Kaavalla ei voitane katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia myöskään kulttuuriperintöön, koska suunnittelualueella ei ole tähänastisissa inventoinneissa todettu olevan erityisiä kaavoissa huomioitavia kulttuuriperintöarvoja.

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

5.6.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavan voimaantuloa mahdollisesti seuraava kunnallistekniikan parantaminen ja mahdollinen uudisrakentaminen luovat työtilaisuuksia maanrakennus- ja rakennusalan yrityksille. Uusien tonttien muodostamisen voidaan puolestaan katsoa edistävän kaupungin alueen tontti- ja kiinteistömarkkinaa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen edellyttää kaduiksi ja muiksi yleisiksi alueiksi osoitettujen alueiden saattamista kaupungin omistukseen, kaavan mukaisten uusien tonttien muodostamista olemassa olevista kiinteistöistä 886-401-3-510 Hiidenmäki ja 886-401-3-834 Ruohola sekä niiden kiinteistöjen keskinäisten rajojen muuttamista, jotka on kaavassa osoitettu Palovainion (9.) kaupunginosan korttelin 454 tonteiksi 1, 2, 4, 5, 7, 8 ja 9. Lisäksi kaavan toteuttaminen edellyttää, että nykyisin kaupungin omistama kiinteistö kaavan mukaisen Pikkuhakanpolun päässä liitetään Hormiston (13.) kaupunginosan korttelin 715 tontiksi 2 osoitettuun kiinteistöön.

Kaavan toteuttaminen edellyttää myös osoitemuutoksia Hormiston (13.) kaupunginosassa nykyisen Pikkuhakantien varrella sijaitsevilla kiinteistöillä sekä Palovainion (9.) kaupunginosassa niillä kiinteistöillä, joille ajo tapahtuu uuden Lillukanvarsi-nimisen umpikadun kautta. Myös suunnittelualueen muuhun osoitenumerointiin joudutaan todennäköisesti tekemään joitakin muutoksia, mutta nämä ratkaistaan myöhemmin erillisillä päätöksillä.

Alueen kunnallistekniikan ja kiinteistötoimitusten tarkempi suunnittelu voi todennäköisesti alkaa vuonna 2027 asemakaavan saatua lainvoiman. Kunnallistekniikan ja uusien asuinrakennusten rakentaminen alueelle on mahdollista tarvittavien kiinteistötoimitusten ja kunnallisteknisten suunnitelmien valmistuttua.

Liite 1: Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Ulvila	**Täyttämispvm**	27.5.2026
Kaavan nimi	Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaava ja Palovainion asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	6.2.2026
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	25.9.2025
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	285/10.02.03/2024
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	24,0734	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	23,8402
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,2332

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	**24,0735**	**100,00**	**26653**	**0,11**	**24,0735**	**26653**
A yhteensä	11,4573	47,6	26653	0,23	11,4573	26653
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	11,2043	46,5	0	0,00	11,2043	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,4119	5,9	0	0,00	1,4119	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**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	**24,0735**	**100,00**	**26653**	**0,11**	**24,0735**	**26653**
A yhteensä	11,4573	47,6	26653	0,23	11,4573	26653
AO-2	11,0115	96,1	25538	0,23	11,0115	25538
AO-1	0,3194	2,8	799	0,25	0,3194	799
AL-2	0,1264	1,1	316	0,25	0,1264	316
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	11,2043	46,5	0	0,00	11,2043	0
VL/k	0,3468	3,1	0	0,00	0,3468	0
VL-2/k	10,8575	96,9	0	0,00	10,8575	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,4119	5,9	0	0,00	1,4119	0
Kadut	1,4119	100,0	0	0,00	1,4119	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2

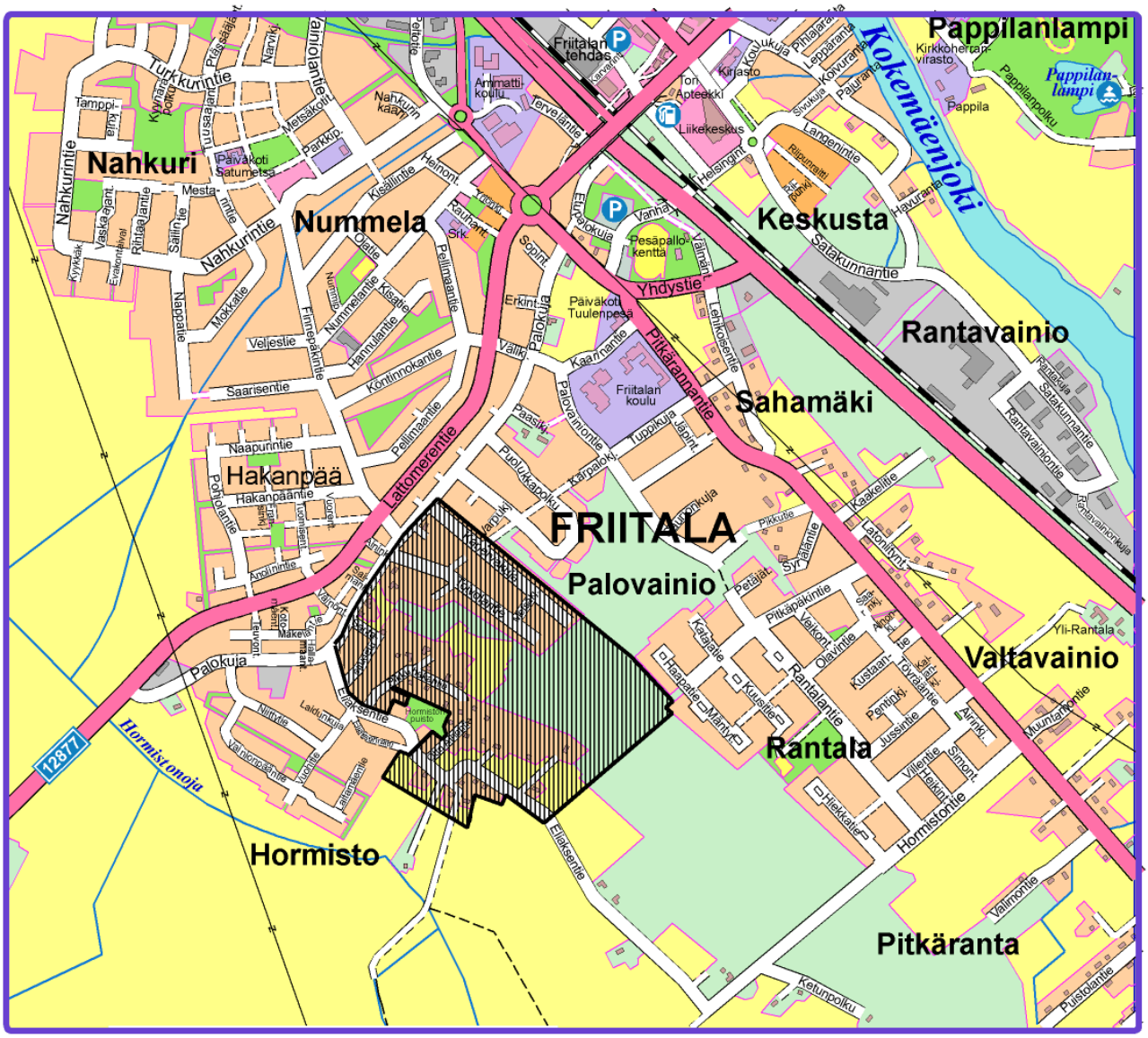
ULVILAN KAUPUNKI
Maankäyttöosasto

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Diaari 109/10.02.03/2016

Palovainion, Hormiston ja Rantalan asemakaavat sekä Palovainion asemakaavan muutos koskevat:

Friitalan ja Rantalan kylien tiloja



1. Suunnittelualue

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee seuraavia kansilehdellä esitettyjä tiloja Ulvilan kaupungin Friitalan kylässä:

Palovainion kaupunginosa:

METSÄRANTA	3:505	METSIKKÖ	3:743
SAARANPELTO	3:720	KANTOLA	3:737
METSÄNIITTY	3:503	OKSAMÄKI	3:283
METSÄVIRTA	3:215	HELLEMÄKI	3:390
VIHERMÄ	3:726	LISÄHELLE	3:621
METSÄPELTO	3:504	PALOVAINIO	86:45
ARVINPELTO	3:725	HIILEMÄKI	1:89
TIEHAARA	3:217	SARANPÄÄ	3:320
EEVALA	3:382	LEHMUSKUJA	3:321
KAIJALA	3:383	MÄNTYVAINIO	3:492
RAIMOLA	3:253	PALOVAINIO	86:45
TUULIRANTA	3:381	KANERVIKKO	3:493
UUTELA	3:254	LISÄKANERVIKKO	3:493
VAINIONPÄÄ	3:767	ONNELA	3:762
VOHLAKARI	3:184	PIKKUPÄKKI	3:495
PAAVOLA	3:837	RANTAKAISLA	3:585
TOIVOLA	3:836	RANTAHEINÄ	3:586
KOTIPIRTTI	3:193	SUOSYRJÄ	3:506
OTTOLA	3:194	NELJÄ	3:507
LEHTOMAA	3:191	KOLME	3:526
ILMALA	3:517	SUOPOHJA	3:528
EINOLA	3:516	PIKKUAUKEE	3:211
METSIKKÖ	3:743	MARTTILA	3:212
OJALA	3:415	SARASTE	3:213
JÄRVELÄ	3:416	ALEKSI	3:863
KANGASHARJU	3:188	HUHTANEN	3:182
RITVALA	3:370	VEIKKOLA	3:183
VIHERLAAKSO	3:190	PÄKKI	3:186
TOIVOLA	3:189	KALLIONIEMI	3:278
HIIDENMÄKI II	3:842	SAVIOJA	3:279
SUVELA	3:280	VIITONEN	3:559
KUUSIMAA	3:560	KEROKOSKI	3:618
MÄNTYMAA	3:619		

Hormiston kaupunginosa:

VAINIONPÄÄ	3:767	MÄKILÄ	3:500
MILLENIUM	3:819	UIMALA	3:200
SANTA	3:844	NOTKO	3:201
SANTAKULMA	3:845	RIIHILÄ	3:202
SANTAPERÄ	3:846	MÄNTYMÄKI	3:207
PEKANTALO	3:765	HIILEMÄKI	1:89
HARMAJA	3:44	LOUHIMÄKI	1:90
TALOVÄHÄTALO	3:545	KATAJISTO	4:181
ROMUKULMA	3:546	RINNE II	4:180
METSIKKÖ	3:743	RINNE I	4:178
HANNUNMAA	3:490	KARI	4:216
TUNTURI	3:833	HIILIMÄKI	4:77
METSÄPELTO	3:757	MÄNTYMÄKI	4:76
RUOHOLA	3:834	KUUSIMÄKI	4:66
HIIDENMÄKI	3:510	HUHTAMAA	4:65
KOTIMÄKI	3:509	KARIKKO	3:763
SANTAMÄKI	3:744	KUIVIKKO	3:663
METSIKKÖ	3:743	KUJANKYLKI	3:224
KATAJAMÄKI	3:840	TAKA-HORMISTO	4:64
PAKA	3:195	ARVELA	1:525
NUMMIO	3:196	KANTA	1:36
PIKKUPÄKKI	3:197	PIHLAJASAARI	4:218
METSÄPELTO	3:198	KARIMAA	4:217
HIIDENMÄKI II	3:842	KASKI	1:270
RAJU	3:499	KASKISTO	1:107

Rantalan kaupunginosa:

PALOVAINIO	86:45	KUNTA-ARVELA	1:353
HIILEMÄKI	1:89	KUUSIMÄKI	4:66
METSÄLÄ	1:30		

Ulvilan kaupungin Rantalan kylässä

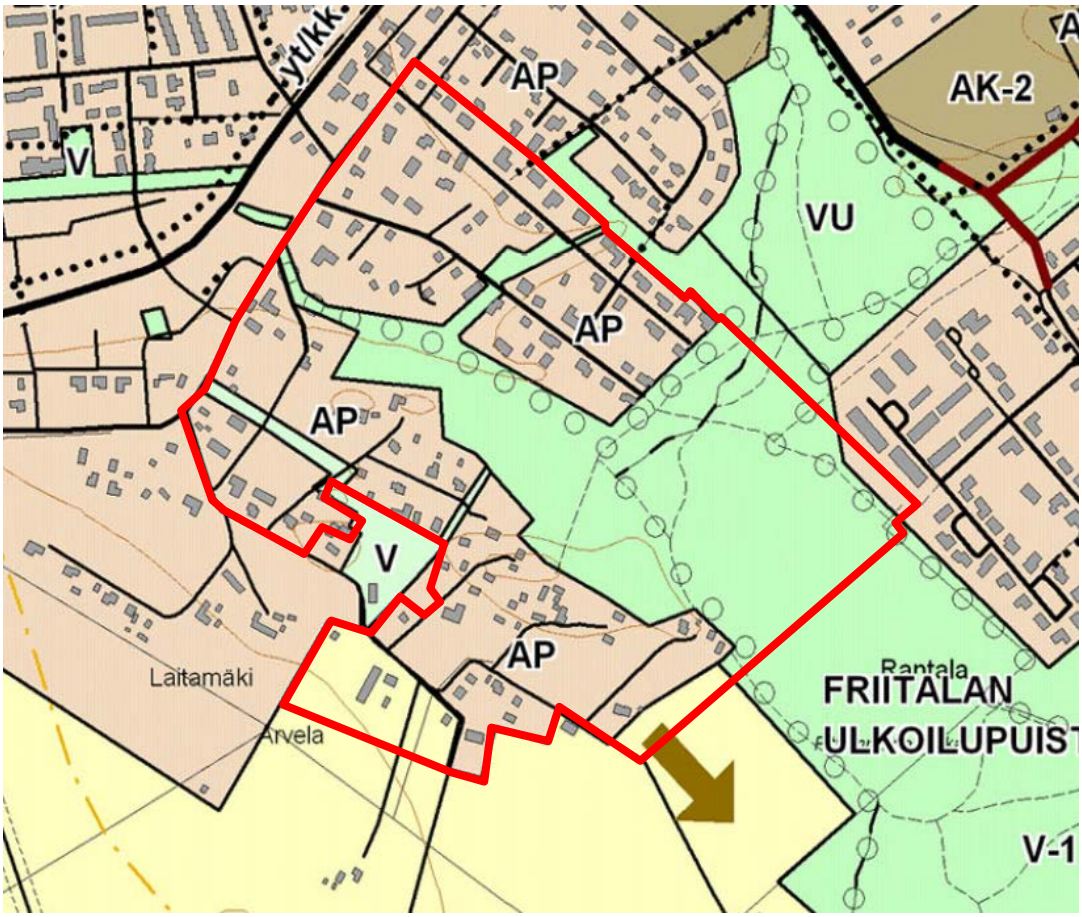
Rantalan kaupunginosa:

RANTALA 1:355

Palovainion, Hormiston ja Rantalan asemakaavoja laajennetaan yleiskaavan mukaisesti Palokujan kaakkoispuolisella alueella, joka rajoittuu pohjoisessa Palovainion ja etelässä Hormiston asemakaavaan. Idässä alue rajoittuu Rantalan asemakaavan mukaiselta Pitkäpäkintieltä Eliaksentielle.

Palovainion asemakaavan muutos koskee Kanervakujaan rajoittuvia tontteja sekä katu- ja puistoalueita.

Kaava-alueen rajaus on osoitettu etusivun kartassa ja ao. yleiskaavaotteessa. Alue saattaa muuttua työn kuluessa.



2. Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelun tarkoituksena on voimassa olevan oikeusvaikutteisen Keskustaajaman osayleiskaavan mukaisesti osoittaa pientaloalue Palokujan kaakkoispuoliselle alueelle, joka rajoittuu pohjoisessa Palovainion ja etelässä Hormiston asemakaavaan. Idässä alue rajoittuu Rantalan asemakaavan mukaiselta Pitkäpäkintieltä Eliaksentielle.

Kanervakujaan liittyvillä tonteilla asuntojen lukumäärään, rakennusoikeuteen, rakennusrajoihin ja rakennusten etäisyyksiin toisistaan ja rajoista liittyvät ristiriidat korjataan.

Työn kuluessa saattaa tulla esiin myös kaavanmuutos- tai muita kaavoitustarpeita.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Palovainion, Hormiston ja Rantalan asemakaavojen laajentaminen sisältyy Ulvilan kaupungin kaavoituskatsauksen 2016 kaavoitusohjelmaan, kohde nro 6.

4. Vaikutusalue

Asemakaavan vaikutukset kohdistuvat todennäköisesti eniten kaava-alueen ja sen lähialueen ympäristöön ja maisemaan.

5. Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien tilojen omistajat, lähialueiden maanomistajat ja asukkaat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Muita osallisia ovat ainakin kaupungin hallintokunnat ja lautakunnat sekä Varsinais-Suomen ELY-keskus. Yhteisöistä osallisia ovat Ulvilan Omakotiyhdistys ry ja Ulvilan ympäristöseura ry.

6. Selvitettävät vaikutukset

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa ratkaisun merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua.

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön yhteydessä.

Todennäköisesti merkittävimmät asemakaavan vaikutukset, joita suunnittelun yhteydessä tulee selvittää, ovat:

-vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, maaperään ja pohjavesiolosuhteisiin

-vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

-vaikutukset liikenteeseen ja liikenneverkkoon

-vaikutukset yhdyskuntatekniikkaan

-sosiaaliset vaikutukset

7. Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu kaupungin ilmoitustaululla, Ulvilan Seudussa sekä kaupungin internet-sivuilla (www.ulvila.fi). Myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu kaupungin internet-sivuilla ja sitä on saatavissa kaupungintalon maankäyttöosastolta, osoite Loukkurantie 1. Sitä täydennetään tarpeen mukaan kaavoitustyön kuluessa.

Alueelle laaditaan ensin asemakaavaluonnos, josta kuullaan osallisia ja he voivat esittää siitä kysymyksiä ja mielipiteitä joko suullisesti tai kirjallisesti.

Saatujen mielipiteiden pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville MRL:n 65 §:n edellyttämällä tavalla. Lopullinen asemakaavaehdotus saatetaan valtuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä neuvotellaan eri viranomaistahojen ja kaupungin hallintokuntien kanssa sekä pyydetään tarvittaessa lausuntoja.

8. Yhteystiedot

Asemakaavan laatii kaupungin maankäyttöosasto ja sen valmistelusta saa lisätietoja kaavoituspäällikkö Mikko Nurmiselta, p. 0400-134718 tai kaavoitusinsinööri Pauli Kekiltä, p. 0400-134622, sähköposti: etunimi.sukunimi@ulvila.fi.

9. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi esittää yhteystiedoissa mainituille henkilöille.

Ulvilassa 15.3.2016
Täydennetty 4.5.2016
Maankäyttöosasto

Liite 3

Ulvila

Kaupunkikehitys 17.9.2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaava ja Palovainion asemakaavan muutos

Koskee lähivirkistysaluetta sekä asemakaavoittamattomia pientalo-, tie- ja metsäalueita ja liikerakennusten aluetta

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



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 Palovainion (9.), Rantalan (10.) ja Hormiston (13.) kaupunginosissa noin 1,5 km linnuntietä keskustasta lounaaseen likimain Eliaksentien, Palokujan, Friitalan ulkoilupuiston ja Kanervakujan lounaispuolisten asuinpientalotonttien rajaamalla alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 24,1 hehtaaria. Alueen tarkempi rajaus on osoitettu kannessa olevassa kartassa. Rajausta saatetaan muuttaa tai tarkentaa kaavoitustyön edetessä.

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

886-401-1-30	Metsälä *
886-401-1-590	Hormisto 1 *
886-401-1-89	Hiilemäki *
886-401-3-184	Vohlakari
886-401-3-186	Päkki *
886-401-3-188	Kangasharju
886-401-3-189	Toivola
886-401-3-190	Viherlaakso
886-401-3-191	Lehtomaa
886-401-3-193	Kotipirtti
886-401-3-194	Ottola
886-401-3-195	Paka
886-401-3-196	Nummio
886-401-3-197	Pikkupäkki
886-401-3-198	Metsäpelto
886-401-3-200	Uimala
886-401-3-201	Notko
886-401-3-202	Riihilä
886-401-3-215	Metsävirta
886-401-3-216	Syrenilä
886-401-3-217	Tiehaara
886-401-3-253	Raimola
886-401-3-254	Uutela
886-401-3-280	Suvela
886-401-3-283	Oksamäki
886-401-3-370	Ritvala
886-401-3-381	Tuuliranta
886-401-3-382	Eevala
886-401-3-383	Kaijala
886-401-3-390	Hellemäki
886-401-3-415	Ojala
886-401-3-416	Järvelä
886-401-3-44	Harmaja
886-401-3-490	Hannunmaa
886-401-3-499	Raju
886-401-3-500	Mäkilä
886-401-3-503	Metsäniitty
886-401-3-504	Metsäpelto
886-401-3-505	Metsäranta
886-401-3-510	Hiidenmäki
886-401-3-516	Einola
886-401-3-517	Ilmala
886-401-3-545	Talovähätalo
886-401-3-546	Romukulma
886-401-3-560	Kuusimaa
886-401-3-596	Hakanpää
886-401-3-619	Mäntymaa
886-401-3-621	Lisähelle
886-401-3-663	Kuivikko
886-401-3-720	Saaranpelto
886-401-3-725	Arvinpelto
886-401-3-726	Vihermä
886-401-3-737	Kantola
886-401-3-743	Metsikkö *
886-401-3-744	Santamäki
886-401-3-757	Metsäpelto
886-401-3-763	Karikko
886-401-3-765	Pekantalo
886-401-3-767	Vainionpää
886-401-3-819	Millenium *
886-401-3-833	Tunturi
886-401-3-834	Ruohola
886-401-3-836	Toivola
886-401-3-837	Paavola

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

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

3 Suunnittelun tavoitteet

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

4 Suunnittelutilanne

Maakuntakaavat

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).

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 suojavyöhykemerkinnän (sv) lisääminen Satamaidon tuotantolaitokselle.

Yleiskaavat

Tämän asemakaavan vireilletuloajankohtana voimassa olleessa Ulvilan kaupungin keskustaajaman yleiskaavassa (lainvoimainen 21.6.2007) alue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Suunnittelualueen keskellä sijaitseva Friitalan ulkoilupuiston osa on osoitettu virkistysalueeksi, jolla on erityisiä luontoarvoja (V-1).

Tämän asemakaavan suunnittelualueen osalta 12.3.2026 voimaan tulleessa keskustaajaman yleiskaavassa 2045 käyttötarkoitusaluemerkintöjen rajoja on karkeistettu, Friitalan ulkoilupuistoon on merkitty linnustollisesti arvokas alue (luo-3) ja suunnittelualueen kaakkoispuolelle on merkitty tieliikenteen yhteystarve.

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.
- Lohman, Elise ja Kimmo Koski. 2024. *Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045. Matkailuselvitys.* Sitowise Oy.
- Lohman, Elise. 2024. *Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045. Maisema- ja virkistysverkostoselvitys.* Sitowise Oy.
- Nurmi, Leena ja Emma Lottanen. 2024. *Ulvilan kaupunki. Ulvilan keskustaajaman yleiskaava 2045. Maaperä- ja rakennettavuuskartoitus.* Sitowise 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)
- 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
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- muut ilmoituksensa mukaan

7 Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen asemakaavan laatimisen tarve tunnistettiin ensimmäisen kerran kaupunginhallituksen 10.3.2014 § 68 hyväksymässä *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2014*, jossa se esiintyi asemakaavakohteiden listalla varauksena numerolla 22. Vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa (KH 1.2.2016 § 16) hanke oli noussut kohteeksi numero 6 ja merkitty aloitettavaksi 1–2 vuoden aikajänteellä. Kaavahanke laitettiin vireille ja sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 23.3.2016 diaarinumerolla 109/10.02.03/2016. Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitettiin *Ulvilan Seutu* -lehdessä, Ulvilan kaupungin internetsivuilla (www.ulvila.fi) ja kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Ulvila. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 mielipidettä. Kaavoitus jäi

tuolloin kuitenkin kesken, eikä mielipiteisiin annettu vastineita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma jäi nähtäville.

Kaupunginhallituksen 26.2.2024 § 49 hyväksymässä *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2024* hanke oli noussut asemakaavakohteeksi numero 2 ja kirjattu vireillä olevaksi. Kaupunki käynnisti alueen asemakaavoituksen uudelleen vuoden 2024 puolivälissä. Kaavoituksen käynnistyttyä uudelleen laadittiin päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos, ja kaavahanke päätettiin kuuluttaa vireille uudelleen uudella diaarinumerolla ja uudella aluerajauksella. Kaavan uudelleenvireilletulosta ilmoitetaan kuten kaavan vireilletulostakin. Samalla asetetaan nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos, ja ne ovat nähtävillä kaupungin internet-sivuilla ja kaupunkikehityksen ilmoitustaululla 25.9.–27.10.2025 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 vähintään 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.

Ehdotusvaiheessa laaditaan maankäyttösopimusluonnokset (AkL 91 b §) ja neuvotellaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta (AkL 91 a §) niiden maanomistajien kanssa, joiden omistamista kiinteistöistä on tarkoitus muodostaa kaavalla uusia tontteja. Maankäyttösopimusmenettely ei koske niitä maanomistajia, joiden omistamiin alueisiin sovelletaan kiinteistönmuodostamislain (KmL) 62–63 §:n säännöksiä tontinosien lunastamisesta.

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), 5.2 §), 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 valituksen tekemisestä julkaistaan kaavan hyväksymispäätöksen sisältävän pöytäkirjan liitteenä.

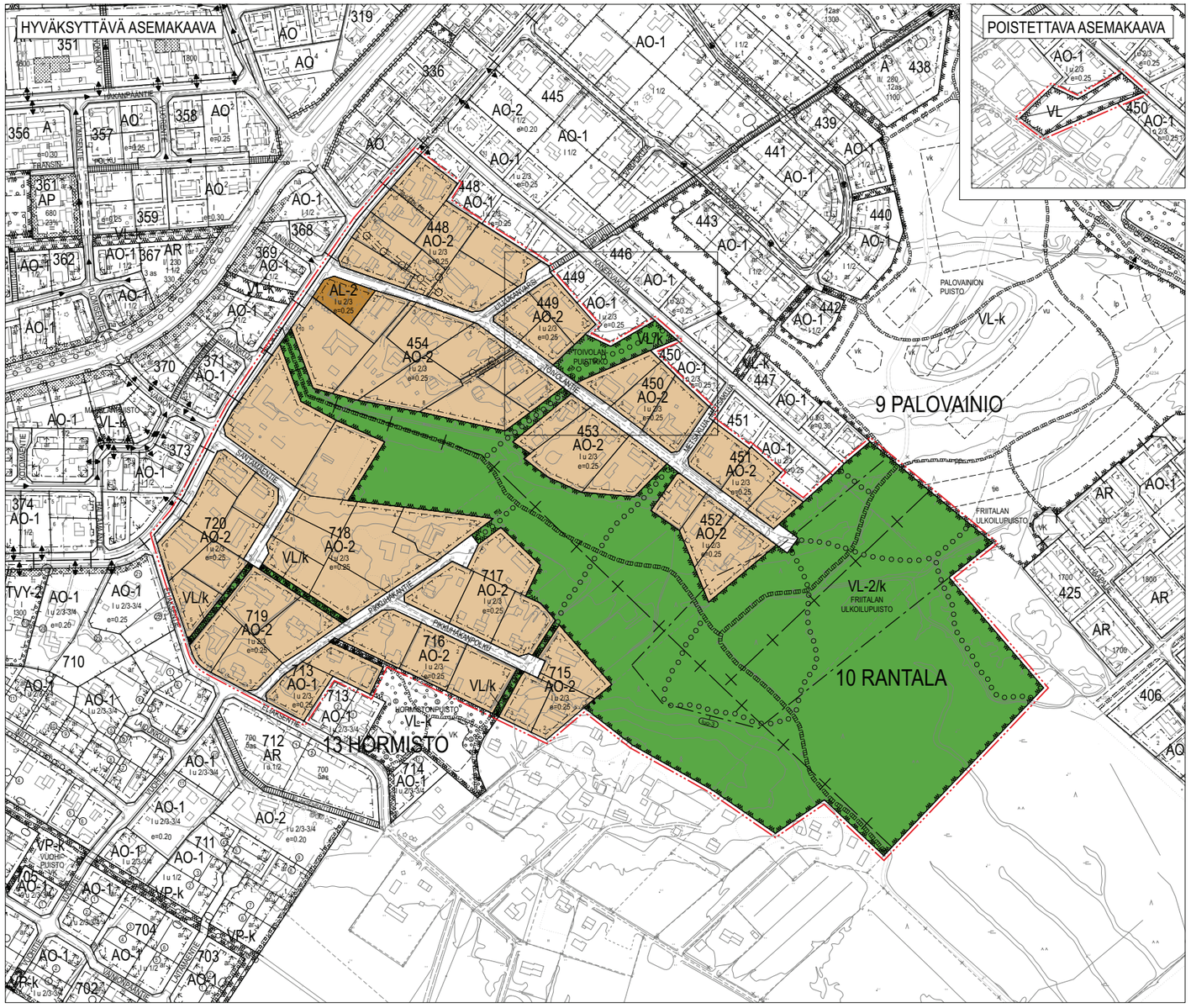
8 Vaikutusten arviointi

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.

Liite 4



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO-1	Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue. Kullekin kaavan mukaiselle tontille saa rakentaa vain yhden asuinrakennuksen.
AO-2	Enintään kaksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue. Kullekin kaavan mukaiselle tontille saa rakentaa vain yhden asuinrakennuksen.
AL-1	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kullekin kaavan mukaiselle tontille saa rakentaa vain yhden asuin-, liike- ja toimistorakennuksen, jossa saa olla enintään kaksi asuntoa.
VL	Lähivirkistysalue.
VL-2	Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä luontoarvoja. Alueella on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita elinympäristöjä. Aluetta hoidettaessa on huolehdittava täysikasvuisen puuston ja latvuspeitteisyyden säilymisestä sekä latvuspeitteisyyden lisääntymisestä vähäpuisilla ja puuttomilla alueilla.
/k	Alue on varattu kaupungin tarpeisiin.
	3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
9 PALO	Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi.
448	Korttelin numero.
11	Ohjeellisen tontin numero.
TOIVOLANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
I u 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
et	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.
	Katu.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
ajo(448-12)	Ajoyhteys. Suluissa oleva merkintä osoittaa korttelin osat, joille ajo kyseisen alueen kautta on sallittu.
luo-3	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Linnustollisesti arvokas alue. Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee huomioida linnuston kannalta merkittävät luontoarvot.
	3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Rakennusoikeus:

Asuinrakennusoikeuden enimmäismäärä on kullakin kaavan mukaisella tontilla 350 kerrosneliömetriä ja kokonaisrakennusoikeuden enimmäismäärä 600 kerrosneliömetriä.

Rakentamistapa:

Kaikkien uudisrakennusten tulee olla pääosiltaan puurakenteisia, ja niiden julkisivujen tulee olla puuverhottuja ja peittomaalattuja. Julkisivuissa tulee ensisijaisesti käyttää maanläheisiä tai murrettuja värisävyjä, pääasiallinen julkisivuväri ei saa olla puhtaan valkoinen, harmaa tai musta. Rakennusten kattomuodon on oltava pääosiltaan tasalappeinen satulakatto. Talousrakennusten on oltava asuinrakennuksia matalampia, ja niiden ulkoasun on sopeuduttava ympäristön muihin rakennuksiin ja kaupunkikuvaan. Asuinrakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 metriä, ellei asemakaavassa ole erikseen osoitettu suurempaa etäisyyttä. Talous- tai autosuojarakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 2 metriä, ellei asemakaavassa ole erikseen osoitettu suurempaa etäisyyttä. Kuitenkin, mikäli talous- tai autosuojarakennus rakennetaan alle 4 metrin päähän naapuritontin rajasta, tulee rakennuksessa huomioida rakenteellinen paloturvallisuus.

Autopaikat:

Tontille on varattava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti rakennettaessa yksiasuntoisia rakennuksia ja vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti rakennettaessa kaksiasuntoisia rakennuksia. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla tontille on lisäksi varattava tarvittava määrä autopaikkoja asiakkaille. Tontille saa rakentaa pysyviä pysäköinti- ja säilytyspaikkoja ainoastaan henkilö- ja pakettiautoille.

Piha-alueet ja istutukset:

Tontin pinta-alasta vähintään 50 % tulee olla istutettua. Uusilla tonteilla olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Mikäli olemassa olevilla rakennetuilla tonteilla kaadetaan puita, on kutakin kaadettua täysikasvuista puuta kohti istutettava vähintään yksi uusi lehtipuu, jonka tulee antaa kasvaa täysikasvuiseksi ja jonka tulee olla lajiltaan ja lajikkeeltaan sellainen, että se on täysikasvuisena vähintään 3 metriä korkea. Mitä edellä määrätään tonttien istutuksista, ei koske asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita.

Hulevedet:

Pihojen päällystämistä vettäläpäisemättömillä materiaaleilla tulee mahdollisuuksien mukaan välttää. Vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyviä hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tai imeyttää tontilla. Mitä edellä määrätään tonttien hulevesien käsittelystä, ei koske asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita.

ULVILAN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys

PALOVAINION, RANTALAN JA HORMISTON ASEMAKAAVA JA PALOVAINION ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaava koskee: Asemakaavan selostuksen sivuilla 15–16 lueteltuja kiinteistöjä eli lähivirkistysaluetta sekä asemakaavoittamattomia pientalo-, tie- ja metsäalueita ja liikerakennusten aluetta.

Asemakaavalla muodostuu: Korttelit 448–454, 715–721 ja osa korttelista 713 sekä katu- ja virkistysalueita.

NÄHTÄVILLÄ	Luonnos: 25.9.–27.10.2025	Ehdotus: 19.3.–18.5.2026	Diaarinumero: 285/10.02.03/2024 (109/10.02.03/2016)

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

8.11.2024

Katarina Virri, maankäyttöinsinööri

Luonnos päivätty	17.9.2025
Ehdotus päivätty	12.3.2026
Ehdotus korjattu	17.9.2026

Juha Viitala, kaupunkisuunnittelun johtaja

Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä	N2000
Mittakaava	1:2000

0 100 m

Kaupunginhallitus	21.9.2026 § 212
Valtuusto	2.11.2026 § 54
Voimaantulo	xx.xx.xxxx

Kirsi Sarmo-Lehtimäki, hallintopäällikkö

LIITE 5: PALAUTERAPORTTI

Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaava ja Palovainion asemakaavan muutos

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

1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet 2
1.1 Varsinais-Suomen ELY-keskus (24.11.2025) 2
1.2 Satakuntaliitto (4.12.2025) 3
1.3 Satakunnan museo (24.11.2025) 3
1.4 Ulvilan kaupungin lupalautakunta (29.10.2025) 3
1.5 Ulvilan kaupungin tekninen lautakunta (11.11.2025) 4
1.6 Caruna Oy (26.11.2025) 4
1.7 DNA Oyj (26.11.2025) 5
1.8 Ulvilan vihreät ry (27.10.2025) 5
1.9 Yhteenveto yksityishenkilöiden jättämistä mielipiteistä 6
2 Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset 7
2.1 Lupa- ja valvontavirasto (13.5.2026) 7
2.2 Satakunnan Museo (18.5.2026) 7
2.3 Ulvilan kaupungin lupalautakunta (5.5.2026) 7
2.4 Ulvilan kaupungin tekninen lautakunta (23.4.2026) 7
2.5 Caruna Oy (15.5.2026) 8
2.6 DNA Oyj (20.3.2026) 8
2.7 Yhteenveto yksityishenkilöiden jättämistä muistutuksista 8

1 LUONNOKSESTA SAADUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET

1.1 Varsinais-Suomen ELY-keskus (24.11.2025)

Lausunto:

[V]iitaten lausuntopyyntöön asemakaavaluonnoksesta ”Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaavaluonnos, Ulvila”, Varsinais-Suomen ELY-keskus esittää kaavaluonnoksesta seuraavat kommentit:

Hulevesi

Hulevesien käsittelystä tonteilla (esim. imeytys) olisi hyvä olla kaavamääräys.

Ilmastovaikutukset

Kaavaselostuksessa on arvioitu ilmastonmuutoksia asianmukaisesti. Puurakentamisen kaavamääräys on ilmaston ja kestävän rakentamisen kannalta hyvä.

Luonnonsuojelu

Asemakaavassa olisi hyvä olla virkistysaluetta koskeva määräys metsänhoitotavasta, esim. jatkuvapeitteinen metsänkasvatus.

Liikenne ja infrastruktuuri

ELY-keskus toteaa, että asemakaavaluonnoksessa on annettu määräyksiä autopaikoista korttelialueelle. Autopaikkojen lisäksi myös pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta on hyvä antaa määräyksiä niin määrästä kuin laadusta mm. runkolukittavuudesta ja sääsuojasta korttelialueelle. Määräykset pyöräpysäköinnistä asemakaavassa johtavat todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin.

Vastine:

Kaavan yleismääräyksiin liitetään tarpeellisiksi katsotut määräykset tonttien hulevesien käsittelystä.

Kaavan virkistysaluetta koskevia määräyksiä tarkennetaan, ja niihin sisällytetään tarpeellisiksi katsotut alueen hoitotoimenpiteitä koskevat kohdat.

Ulvilan kaupunki ei katso tarkoituksenmukaiseksi ohjata polkupyöräpysäköintiä korttelialueilla, joilla sallitaan ainoastaan enintään kaksiasuntoisten asuinpientalojen rakentaminen. Kaupunki luottaa siihen, että rakentajat toteuttavat asuinrakennusten yhteyteen polkupyörien pysäköintiin ja säilytykseen soveltuvat ja asuinpientalon asujaimiston tarpeisiin riittävät ulkovarastotilat ilman polkupyöräpysäköinnin järjestämistä koskevia erillisiä kaavamääräyksiäkin. Näin ollen kaupunki ei katso tarpeelliseksi lisätä kaavaan erillisiä polkupyöräpysäköintiä koskevia määräyksiä.

1.2 Satakuntaliitto (4.12.2025)

Lausunto:

Satakuntaliitto toteaa, että Ulvilan kaupungin Palovainion (9.), Rantalan (10.) ja Hormiston (13.) asemakaavan suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Ulvilan kaupungin keskustaajaman yleiskaava (lainv. 21.6.2007). Alueidenkäyttölain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Alueidenkäyttölain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Satakuntaliitto toteaa, että asemakaavan ja asemakaavan muutosluonnoksen maankäyttöratkaisu on suunnittelua ohjaavan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella eikä muilla perustein lausuttavaa Ulvilan kaupungin Palovainion (9.), Rantalan (10.) ja Hormiston (13.) asemakaavan luonnoksesta. Mikäli asemakaavamuutoksen suunnittelualueen rajaus ja maankäyttöratkaisun sisältö jatkossakin säilyy luonnoksen kaltaisena, ei Satakuntaliitolla ole tarvetta myöskään ehdotusvaiheen lausuntoon eikä viranomaisneuvotteluun.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.3 Satakunnan museo (24.11.2025)

Lausunto:

Satakunnan Museo näkee, että suunnittelualueen rakennetun kulttuuriympäristön nykytilanne on kuvattu kattavasti kaavaselostuksessa. Satakunnan Museo toteaa, että rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta museolla ei ole oman toimialansa puitteissa kaavaluonnoksesta lausuttavaa.

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.4 Ulvilan kaupungin lupalautakunta (29.10.2025)

Lausunto:

Lupalautakunnalla ei ole Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.5 Ulvilan kaupungin tekninen lautakunta (11.11.2025)

Lausunto:

Tekninen lautakunta esittää lausuntonaan, että asemakaavoituksen päivittyminen jo rakennetuilla alueilla on erittäin kannatettavaa kunnallisteknisten järjestelmien rakentumisen kannalta. Nyt esillä olevassa kaavaluonnoksessa on huomioitu riittävällä tavalla mahdollisesti myöhemmin asemakaavoitukseen tulevan Pitkäpäkintien jatkeen osalta. Positiivisena yksityiskohtana on huomioitu Pikkuhakantien tonttien rajanvedon päivittäminen.

Tekninen lautakunta pyytää kaupunkikehityksen vastuualuetta huomioimaan, että kaavaluonnoksen mukaisen kortteli 448 tontin nro 12 osalta täytyy jo lopullista kaavaa laatiessa muodostaa vesihuollon järjestelmiä varten rasite Toivolantie suuntaan saman korttelin tontin nro seitsemän (7) läpi. Molemmat tontit ovat rakentuneita.

Vastine:

Tontin 448-12 ja Toivolantien välille osoitetaan korttelialueen läpi kulkeva maanalaiselle johdolle varattu alueen osa.

1.6 Caruna Oy (26.11.2025)

Lausunto:

Nykyinen sähkönjakeluverkko 20 kV ja 0,4 kV

Kaava-alueella sijaitsee Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa liitteen 1 mukaisesti. Kartassa keskijännitejohdot (20 kV) on merkitty sinisellä ja pienjännitejohdot (0,4 kV) vihreällä sekä vaaleanpunaisella. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisinä viivoina ja maakaapelit katkoviivoina. Puistomuuntamot näkyvät violetteina neliöinä ja pylväsmuuntamot ympyröinä. Lisäksi 110 kV:n voimajohdot on merkitty punaisella viivalla, ja sähköasemat punaisina neliöinä.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavoituksen myötä alueen sähkönkulutuksen arvioidaan kasvavan, mikä edellyttää sähköverkon vahvistamista. Alueelle tullaan tarvitsemaan uusia maakaapelointeja ja puistomuuntamoita sähkönjakelun toimitusvarmuuden turvaamiseksi. Pyydämme, että asemakaavakarttaan merkitään ohjeelliset 20 m² määräalat uusille puistomuuntamoille liitteen 2 mukaisiin sijainteihin.

Siirtokustannusten jako

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 tässä vaiheessa muuta huomautettavaa. Pyydämme kohteliaimmin, että meille ilmoitetaan, kun kaava on saanut virallisen vahvistuksen.

Vastine:

Asemakaavakarttaan merkitään lausunnon mukaisesti ohjeelliset noin 20 m² rakennusalat yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja rakennelmille (et). Rakennusalojen sijainteja kuitenkin muutetaan hieman ehdotetusta virkistysalueiden käytettävyyttä silmällä pitäen. Suunnittelualuetta laajennetaan koillisreunasta käsittämään myös kaupungin omistama kiinteistö *886-401-3-186 Päkki*, ja toinen edellä mainituista rakennusaloista osoitetaan sille.

1.7 DNA Oyj (26.11.2025)

Lausunto:

DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan keskustaajaman suuralueen Friitalan (101.) tilastoalueen Palovainion (9.), Rantalan (10.) ja Hormiston (13.) kaupunginosiin sijoittuvan asemakaavaluonnoksen 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.

1.8 Ulvilan vihreät ry[1] (27.10.2025)

Mielipide:

Ulvilan Vihreät ry on tutustunut Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaavan selostukseen ja saanut kahdelta kaupungin asukkaalta yhteydenoton, minkä takia pyydämme huomioimaan kaavan jatkokäsittelyssä seuraavat näkökulmat:

1. Ennen kaavan sisältämään lähivirkistysalueeseen kohdistuvia metsän- ja muita luonnonhoidollisia toimenpiteitä on välttämätöntä kartoittaa alueen kasvi- ja eliölajien monimuotoisuus sekä muut luontoarvot, jolloin mahdollisilla toimenpiteillä ei vaaranneta niitä. Toimenpiteet pitää valikoida siten, että ne tukevat luonnon monimuotoisuutta ja muita luontoarvoja.

2. Kaavan seurauksena tehtävissä maansiirto- yms. toimenpiteissä on huomioitava, että mahdolliset vieraslajit eivät pääse leviämään.

Vastine:

Ulvilan kaupunki katsoo, että alueen luontoarvot on kartoitettu riittävällä tarkkuudella vireillä olevan keskustaajaman luontoselvityksessä. Luontoselvityksessä todettu ja yleiskaavassa huomioitu linnustollisesti arvokas alue on merkitty kaavaan luo-3-merkinnällä. Kaavan virkistysaluetta koskeviin määräyksiin sisällytetään kuitenkin tarpeellisiksi katsotut alueen hoitotoimenpiteitä koskevat kohdat (ks. myös Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto).

[1] Mielipiteenantajan kanssa käyty neuvottelu 27.10.2025.

Maanmuokkaustöiden yhteydessä tapahtuvan mahdollisten vieraslajien leviämisen estämisestä vastaa vieraslajilain (1709/2015) 4 ja 5 §:n mukaisesti kiinteistön omistaja tai maa-aineksen käsittelystä vastaava muu toimija.

1.9 Yhteenveto yksityishenkilöiden jättämistä mielipiteistä

Kaavaluonnoksesta saatiin kahdeksan (8) mielipidettä suunnittelualueella asuvilta tai siellä kiinteistön omistavilta yksityishenkilöiltä. Suurin osa mielipiteistä koski alueen tieverkkoa ja lähivirkistysalueita yhdistäviä, kaavan mukaisten tonttien välistä kulkevia viheryhteyksiä/ulkoilureittejä. Viheryhteyksien/ulkoilureittien merkitsemistä kaavaan vastustettiin viidessä (5) mielipiteessä.

Kaavaluonnoksen mukaisen Pikkuhakantien keskivaiheilta kaakkoon haarautuvan tienosan uudelleennimeämistä vastustettiin neljässä (4) mielipiteessä. Kahdessa (2) mielipiteessä ehdotettiin Pikkuhakantien katualuetta pienennettävän ja/tai katualueen linjausta muutettavan.

Yhdessä (1) mielipiteessä huomautettiin, että kaavaluonnoksen mukainen, Friitalan ulkoilupuiston osalle osoitettu käyttötarkoitusmerkintä (kaupungin tarpeisiin varattu lähivirkistysalue, VL/k) poikkeaa voimassa olevan yleiskaavan käyttötarkoitusmerkinnästä (virkistysalue, jolla on erityisiä luontoarvoja, V-1), ja että yleiskaavan mukaisen merkinnän sisältö täytyisi huomioida paremmin asemakaavassa.

Muut mielipiteissä käsitellyt asiat koskivat yksittäisiin kiinteistöihin ja niiden asemakaavalliseen tilanteeseen liittyviä yksityiskohtia. Mielipiteenantajien yksityisyydensuojan takia mielipiteet ja niihin annetut vastineet jätetään julkaisematta. Kaupunginhallituksen mielipiteisiin antamat vastineet toimitetaan henkilökohtaisesti mielipiteiden antajille.

2 EHDOTUKSESTA SAADUT LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET

2.1 Lupa- ja valvontavirasto (13.5.2026)

Lausunto:

Lupa- ja valvontavirastolla ei käytettävissä olevilla tiedoilla ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2.2 Satakunnan Museo (18.5.2026)

Lausunto:

Satakunnan Museolla ei ole oman toimialansa puitteissa lausuttavaa otsikon [Ulvila, Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaava ja Palovainion asemakaavan muutos, ehdotus] asiassa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2.3 Ulvilan kaupungin lupalautakunta (5.5.2026)

Lausunto:

Lupalautakunnalla ei ole Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaavaehdotuksesta ja Palovainion asemakaavan muutosehdotuksesta huomautettavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2.4 Ulvilan kaupungin tekninen lautakunta (23.4.2026)

Lausunto:

Tekninen lautakunta esittää lausuntonaan, että asemakaavoituksen päivittyminen jo rakennetuilla alueilla on erittäin kannatettavaa kunnallisteknisten järjestelmien rakentumisen kannalta. Nyt esillä olevassa kaavaehdotuksessa on huomioitu riittävällä tavalla mahdollisesti myöhemmin asemakaavoitukseen tulevan Pitkäpäkintien jatkeen osalta. Positiivisena yksityiskohtana on huomioitu Pikkuhakantien tonttien rajanvedon päivittäminen.

Tekninen lautakunta pyysi 11.11.2025 lausunnossaan kaupunkikehityksen vastuualuetta huomioimaan, että kaavaluonnoksen mukaisen kortteli 448 tontin nro 12 osalta täytyy jo lopullista kaavaa laatiessa muodostaa vesihuollon järjestelmiä varten rasite Toivolantien suuntaan saman korttelin tontin nro seitsemän (7) läpi. Asia on huomioitu. Samoin muutkin lisätarkennukset ja huomiot ovat sellaisia, että tekninen toimiala alueiden kunnossapidosta vastaavana tahona voi kaavan tultua hyväksytyksi niitä asian- ja tarkoituksenmukaisesti ja erityisesti asemakaavamääräysten mukaisesti ylläpitämään.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2.5 Caruna Oy (15.5.2026)

Lausunto:

Palovainion, Rantalan ja Hormiston asemakaavan ja Palovainion asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksen kaavakarttaan on merkitty asianmukaisesti ET-merkinnällä Caruna Oy:n kaavaluonnosvaiheessa lausumat varaukset uusia puistomuuntamoita varten. Caruna Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta tai lisättävää kaavaluonnosvaiheessa annettuun lausuntoon.

Pyydämme saada tiedoksi, kun asemakaava ja asemakaavan muutos on hyväksytty ja saanut lainvoiman.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2.6 DNA Oyj (20.3.2026)

Lausunto:

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.

2.7 Yhteenveto yksityishenkilöiden jättämistä muistutuksista

Kaavaehdotuksesta saatiin kuusi (6) muistutusta suunnittelualueella asuvilta tai siellä kiinteistön omistavilta yksityishenkilöiltä. Kolmessa (3) muistutuksessa kommentoitiin alueen tieverkkoa ja lähivirkistysalueita yhdistäviä, kaavan mukaisten tonttien välistä kulkevia viheryhteyksiä/ulkoilureittejä, kahdessa (2) kaavan mukaisten kortteli- ja käyttötarkoitusalueiden rajoja sekä kaavassa osoitettua tonttijakoa, kahdessa (2) Pikkuhakantien keskivaiheilta kaakkoon haarautuvan tienosan uudelleennimeämistä ja yhdessä (1) Pikkuhakantien katualueen leveyttä ja/tai katualueen linjausta.

Muut muistutuksissa käsitellyt asiat koskivat yksittäisiin kiinteistöihin ja niiden asemakaavalliseen tilanteeseen liittyviä yksityiskohtia. Muistutuksenantajien yksityisyydensuojan takia muistutukset ja niihin annetut vastineet jätetään julkaisematta. Kaupunginhallituksen muistutuksiin antamat vastineet toimitetaan henkilökohtaisesti muistutuksenantajille.