

ULVILAN KAUPUNKI

KESKUSTAAJAMAN YLEISKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS



1 JOHDANTO

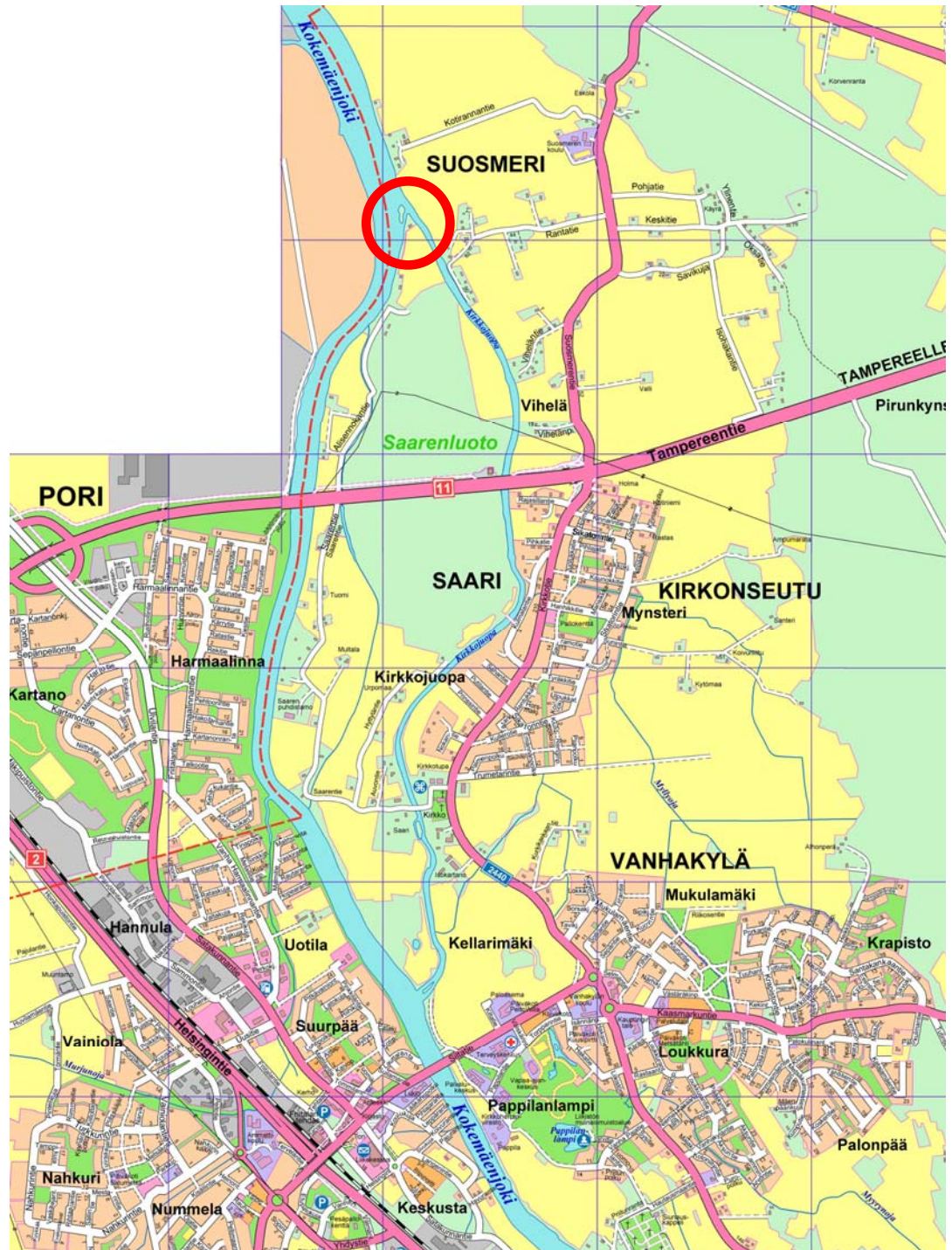
1.1 Tunnistetiedot

ULVILAN KAUPUNKI **Keskustaajaman yleiskaavan muutos**

Kaavoituspäätös:	valtuusto 30.1.2012 § 6
Vireilletulo:	16.4.2012
Luonnos nähtävillä:	xx.xx. – xx.xx.2012 (KHALL § xx)
Ehdotus nähtävillä:	xx.xx. – xx.xx.2012 (KHALL § xx)
Kaupunginhallitus:	xx.xx.2012 (KHALL § xx)
Valtuusto:	xx.xx.2012 (VALT § xx)
Saanut lainvoiman:	xx.xx.2012
Suunnittelija:	ULVILAN KAUPUNKI MAANKÄYTTÖOSASTO 30.9.2012 asti Kaavoitusarkkitehti Susanna Roslöf susanna.roslof@ulvila.fi Loukkurantie 1, 28450 VANHA-ULVILA p. (02) 677 4511, fax (02) 6774 798 1.10.2012 alkaen

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ulvilan keskustaajaman yleiskaavan muutosalue sijaitsee noin 4,5 kilometriä kaupungin keskustaajamasta pohjoiseen Saaren kaupunginosassa (24). Suunnittelualue käsittää yksityisen maanomistajan tilan (886-410-1-27, Tukkuisuuli), jonka pinta-ala on noin 0,35 ha.



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ulvilan Keskustaajaman yleiskaavan tarkoituksena on ollut yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä eri toimintojen ja rakentamattomina säilytettävien alueiden yhteen sovittaminen.

Keskustaajaman yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleispiirteisenä aluevarausyleiskaavana.

Ulvilan Keskustaajaman yleiskaavan muutostyön tavoitteena on tutkia voimassa olevassa yleiskaavassa erityisiä luonnonarvoja omaavaksi retkeily- ja ulkoilualueeksi osoitetun alueen muuttamista pientalovaltaiseksi asuinalueeksi yksityisen maanomistajan tilan osalta.

Yleiskaavan muutostyössä tutkitaan alueen soveltuvuus asuinpientalovaltaiseksi alueeksi huomioiden tulvasuojeluun liittyvät asiat, läheisen teollisuusalueen suoja- vyöhyke, maaperän vakaus ja soveltuvuus omakotitalorakentamiseen sekä alueen erityiset luontoarvot ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Keskustaajaman yleiskaavan muutos on tarkoituksena laatia oikeusvaikutteisena yleispiirteisenä aluevarausyleiskaavana.

1.4 Kaavan oikeusvaikutukset

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §). Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettua asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 42.3 §).

Yleiskaavan muutos korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyt yleiskaavan.

Muita kaikkia oikeusvaikutteisia yleiskaavoja koskevia oikeusvaikutuksia ovat yleinen viranomaisvaikutus (MRL 42.2 §). Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Tarpeen mukaan yleiskaavassa voidaan antaa ehdollinen tai ehdoton rakentamisrajoitus (MRL 43.1 ja 43.2 §), määräaikainen rakentamisrajoitus (MRL 43.3 §), kieltö purkaa rakennusta ilman lupaa (MRL 127.1 §) ja toimenpiderajoitus (MRL 43.2 §).

Yleiskaavassa voidaan antaa myös suojelumääräyksiä (MRL 41.2 §) sekä määrätä tietty alue suunnittelutarvealueeksi (MRL 16.3 §) tai kehittämisalueeksi (MRL 111 §).

Yleiskaava voi olla myös tietyn alueen lunastamisen perustana (MRL 99.3 §). Ympäristöministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

1.5 Sisällysluettelo

1	JOHDANTO	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	4
1.4	KAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET	4
1.5	SISÄLLYSLUETTELO	5
1.6	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	6
1.7	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	6
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	7
2.2	YLEISKAAVAN MUUTOKSEN KESKEINEN SISÄLTÖ	9
2.3	TOTEUTTAMINEN	10
3	LÄHTÖKOHDAT	11
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	11
3.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus</i>	11
3.1.2	<i>Luonnonympäristö</i>	11
3.1.3	<i>Rakennettu ympäristö</i>	12
3.1.4	<i>Maisema</i>	13
3.1.5	<i>Väestö ja asuminen</i>	14
3.1.6	<i>Palvelut</i>	14
3.1.7	<i>Maanomistus</i>	15
3.1.8	<i>Kunnallistekniikka</i>	15
3.1.9	<i>Liikenne</i>	15
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	15
3.2.1	<i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</i>	15
4	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	20
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	20
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	20
4.3.1	<i>Osalliset</i>	20
4.3.2	<i>Vireilletulo</i>	21
4.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i>	21
4.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö</i>	21
5	YLEISKAAVAN TAVOITTEET	22
5.1	LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	22
5.1.1	<i>Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset tavoitteet</i>	22
5.1.2	<i>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</i>	22
5.1.3	<i>Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet</i>	24
5.2	PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET, TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN	25
5.2.1	<i>Osallisten tavoitteet</i>	25
5.2.2	<i>Kaupungin asettamat tavoitteet</i>	25
6	YLEISKAAVAN KUVAUS JA VAIKUTUKSET	26
6.1	KOKONAISRAKENNE	26
6.2	ALUEVARAUKSET	26
6.2.1	<i>Vaihtoehto 0</i>	26
6.2.2	<i>Vaihtoehto 1</i>	27
6.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	27
6.3.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	27

6.3.2	<i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i>	28
6.3.3	<i>Ympäristön häiriötekijät</i>	28
6.4	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	29
6.4.1	VAIHTOEHTO 0.....	29
6.4.2	VAIHTOEHTO 1.....	29
7	YLEISKAAVAN TOTEUTUS	31
7.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	31
7.2	TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	31

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ote Satakunnan maakuntakaavasta
2. Ote Ulvilan virkistysosayleiskaavasta
3. Voimassa olevat yleiskaavat
4. Maisemarakenne
5. Rakennusinventointi
6. Ote keskustaajaman alueen luontoselvityksestä
7. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen tulvan leviämistä koskeva kartta
8. Maanomistuskartta
9. Tilastolomake
10. Palauteraportti

1.7 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.4.2012, täyd. 18.4.2012 ja 8.6.2012

Ulvilan Keskustaajaman alueen luontoselvitys 2001 (Turun yliopisto, Satakunnan ympäristöntutkimuskeskus, Tutkimusraportti 1/2001, Kari Karhu).

Keskustaajaman rakennusinventointi 1993-1999 Anneli Björkvist. Päivitys: Satakunnan Museo, rakennustutkija Liisa Nummelin 28.11.2003.

Satakuntaliiton maakuntakaavaa varten on laadittu mm. seuraavat selvitykset:

1. Maakunnan tarkoituksenmukainen alue- ja yhdyskuntarakenne: Satakunnan aluerakenne (15.2.2008)
2. Maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaaliminen: Satakuntalaiset kulttuuriympäristöt (28.5.2007)
3. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys: Satakunnan viher- ja virkistysverkkoselvitys, 2005-2006, (16.8.2006)

Porin seudun PARAS -kaupunkiseutus suunnitelma (2008)

Porin seudun rakennemalli 2020

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Poikkeaminen suunnittelutarpeesta

Ennen varsinaisen yleiskaavaprosessin vireilletuloa kiinteistön edelliset omistajat hakivat poikkeamislupaa olemassa olevan, 127 kerrosneliömetriä käsittävän huonokuntoisen uittomiesten majoitusrakennuksen kunnostamiseksi ja muuttamiseksi I 2/3 kerroksiseksi lomarakennukseksi sekä 149 kerrosneliömetrin suuruisen talousrakennuksen kunnostamista noin 3500 neliömetrin suuruisella tilalla Tukkiisuuli RN:o 1:27 Ulvilan kaupungin Saaren kylässä, Saaren pohjoisessa kaupunginosassa (24).

Poikkeamisluvan kohteena ollutta rakennusta oli aikoinaan käytetty Kokemäenjoen tukinuittoiminnan aikana majoitusrakennuksena. Vuosikymmeniä autiona ollut ja huonokuntoinen rakennus oli täysin kunnostettu loma-asunnoksi ilman asianmukaisia poikkeamis- ja rakennuslupia. Kyseessä on ollut kokonaan uuden rakennuksen rakentamiseen verrattavasta rakentamistoimenpiteestä.

Maankäyttöosaston esitti hallitukselle, ettei se lausuntonaan puolla poikkeamishakemusta. Perusteluina maankäyttöosasto esitti seuraavaa:

Kun otetaan huomioon koko Saarenluodon oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus pääosin ulkoilualueena tai maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta ja erityisesti nyt hakemuksen kohteena olevan tilan yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus ja siten suunnitellun rakennushankkeen yleiskaavan vastaisuus, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus sekä se, ettei hankkeelle ole esitetty erityisiä syitä, ei rakennushankkeelle ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia edellytyksiä.

Lisäselvitysten jälkeen kaupunginhallitus päätti (3.12.2007 § 469) kuitenkin ilmoittaa alueelliselle ympäristökeskukselle, että Ulvilan kaupunki puoltaa hakemusta ja edellyttää, että täytetty vesiuoma saatetaan ennalleen.

Lounais-Suomen ympäristökeskus hylkäsi hakemuksen (5.6.2008). Perusteluina ympäristökeskus esitti:

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa maankäyttötavoite on toteuttaa alue retkeily- ja ulkoilualueena. Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos ja lomarakennuspaikan muodostaminen Saarenluodon pohjoiskärkeen virkistysaluekokonaisuuden kannalta keskeiselle paikalle luodon kärkeen vaikeuttaa yleiskaavan toteuttamista.

Hakemuksen mukainen lomarakennuspaikan muodostaminen ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 172 § mukaisia edellytyksiä suunnittelutarpeesta poikkeamiseen.

Rakennuslupa

Nykyinen maanomistaja Leena Kaunisto lunasti kiinteistön kokonaan itselleen 27.9.2008. Kaunisto jätti rakennuslupahakemuksen 13.11.2009, jossa haettiin lupaa uittoyhdistyksen vanhan majoitusrakennuksen kunnostamiseen ja muuttamiseen uudisrakennukseksi verrattavalla tavalla.

Rakennusvalvonta antoi kielteisen rakennuslupapäätöksen 20.5.2011 seuraavin perustein:

Hankkeessa on kyse rakennuksen rakentamisesta ranta-alueella. ELY-keskus ei ole myöntänyt poikkeusta ranta-alueen suunnittelutarpeesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan perusteena. Poikkeamisesta ranta-alueella säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 kohdassa seuraavasti: Kunta ei saa myöntää poikkeusta kun kyse on uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, ellei kyse ole olemassa olevan asuinrakennuksen laajentamisesta tai korvaamisesta.

Maanomistajan esitys yleiskaavan muuttamiseksi ja lunastusvaatimus

Maanomistaja esitti yleiskaavan muuttamista hallitukselle 21.12.2008 päivätyllä kirjeellään. Esityksessä pyydettiin, että yleiskaavaa muutetaan siten, että se mahdollistaisi asumisen käyttötarkoituksen.

Päätöksenteon tueksi maankäyttöosasto pyysi lausuntoa Lounais-Suomen ympäristökeskukselta (nyk. Varsinais-Suomen ELY-keskus). Lausunnossa todettiin, ettei ympäristökeskus ei puolla alueen yleiskaavan muuttamista. Ympäristökeskuksen lausunnossa esitettiin, että yleiskaavan tavoitteen mukaisesti kaupungin tulisi toteuttaa alue palvelemaan kuntalaisia retkeily- ja virkistysalueena.

Maanomistaja peruutti hakemuksen yleiskaavan muuttamiseksi 27.4.2009 samana päivänä, jolloin kaupunginhallituksen piti käsitellä yleiskaavan muutosasiaa.

Maankäyttöosasto pyysi myös Porin kaupungin tekniseltä palvelukeskukselta lausuntoa tulvasuojeluun liittyvistä vedenkorkeuksista. Lausuntopyynnössä oli kyse myös muista Saarenluodon ja Suosmeren alueen kiinteistöistä.

Maanomistaja pyysi laittamaan kaavamuutosasian uudelleen vireille 14.5.2010. Kaupunginhallitus käsitteli kaavamuutosasiaa 7.6.2010 (khal § 213) ja päätti siirtää asian käsittelyä lisäselvitysten saamiseksi.

Maankäyttöosasto pyysi Satakuntaliitolta lausuntoa yleiskaavan muuttamisesta Saarenluodon pohjoiskärjen osalta. Lausunnon mukaan Satakuntaliitto ei puolla Ulvilan keskustaajaman osayleiskaavan muuttamista.

Lisäselvitysten jälkeen kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 25.10.2010 (khal § 346) puoltaa kaavamuutoshakemusta.

Vuoden 2010 lokakuussa maanomistaja esitti kaupunginhallitukselle Tukki-suuli -kiinteistön lunastamista perustuen alueen virkistyskaavaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaupunginhallitus käsitteli 8.11.2010 (khal § 363) lunastusvaatimusta ja päätti siirtää asian käsittelyä kunnes on tiedossa ELY-keskuksen kanta osayleiskaavan muuttamiseen ja kaupunki on laatinut kiinteistöä koskevan hinta-arvion.

Keskustaajaman yleiskaavan muutoksesta järjestettiin viranomaisneuvottelu 18.1.2011. Varsinais-Suomen ELY-keskus ilmoitti kantanaan, ettei kaavamuutokselle ole perusteita eikä rakennuksen muuttamiselle loma-asunnoksi ole myönnetty poikkeuslupaa. Neuvottelussa Satakuntaliitto esitti, että alue on myös maa-

kunnallisesti merkittävä virkistysalue ja sen säilyminen on myös seudullinen pitkän tähtäimen tavoite.

Tammikuussa 2011, viranomaisneuvottelun jälkeen, maanomistaja perui lunastusvaatimuksen ja kaupunginhallitus päätti 7.2.2011 (khal § 57), että kaupunginhallitus toteaa Tukkiisuuli -kiinteistön lunastusvaatimusasian rauenneen ja valmistelu asiassa lopetetaan.

Maankäyttöosasto esitti kaupunginhallitukselle, ettei viranomaisneuvottelun kannanotot huomioon ottaen ole perusteita ryhtyä yleiskaavaa muuttamaan maanomistajan esittämällä tavalla. Kaupunginhallitus käsitteli yleiskaavan muutosta 2.1.2012 (khal § 4) maankäyttöosaston esityksen ja viranomaisneuvottelussa esiin tulleiden kannanottojen perusteella ja päätti, että maanomistajan hakemaa kaavamuutosta ryhdytään välittömästi tekemään. Kaupunginhallituksen ehdotus tuli valtuuston päätökseksi 30.1.2012 (valt § 6) äänestyksen jälkeen.

Keskustaajaman yleiskaavan muutos kaavaprosessin vaiheet

Maankäyttöosasto laati keskustaajaman yleiskaavan muutoksesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Suunnitelma asetettiin nähtäville 16.4.2012 alkaen. Kaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitettiin kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä (Satakunnan Kansa, Ulvilan Seutu, Uusi Aika, Lalli ja Satakunnan Työ), virallisella ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Maankäyttöosasto esitti kaupunginhallitukselle, että valtuusto määrää Keskustaajaman yleiskaavan muutosalueelle MRL:n 38 §:n tarkoittaman rakennuskiellon sekä MRL:n 128 §:n tarkoittaman toimenpiderajoituksen. Kaupunginhallitus päätti 21.5.2012 (khal § 158), että yleiskaavan muutoksen koskiessa ainoastaan Tukkiisuuli -nimistä tilaa RN:o 1:27, ei muutosalueelle ole tarvetta määrätä MRL:n 38 §:n tarkoittamaa rakennuskieltoa eikä MRL:n 128 §:n tarkoittamaa toimenpiderajoitusta.

Keskustaajaman yleiskaavan muutoksesta järjestettiin viranomaisaloitusneuvottelu 30.5.2012.

2.2 Yleiskaavan muutoksen keskeinen sisältö

Valmisteluvaiheessa Keskustaajaman yleiskaavan muutoksen edellytyksiä on tutkittu kahden vaihtoehdon avulla.

Voimassa oleva yleiskaava: Vaihtoehto 0

Vaihtoehto 0 tarkoittaa, ettei yleiskaavaa muuteta Saarenluodon pohjoiskärjen osalta vaan alue säilytetään erityisiä ympäristöarvoja omaavana retkeily- ja ulkoilalueena (VR-1/s), jonka ympäristö säilytetään.

Voimassa oleva yleiskaava perustuu pitkän aikavälin tavoitteeseen muodostaa Saarenluodosta maakunnallisesti merkittävä virkistysalue ulkoilureitteineen. Yleiskaavassa osoitetut ulkoilureitit kulkevat Saarenluodossa etelästä pohjoiseen aina kaavamuutosalueelle asti. Yleiskaavassa vanhojen tukinuittoa palvelleiden rakennusten kohdalle on merkitty virkistyskohdemerkintä. Alueelle saa yleiskaavan mukaan rakentaa ulkoilukäyttöä palvelevia pienehköjä rakennuksia ja raken-

nelmiä. Saaren pohjoisosassa on osoitettu kevyen liikenteen silta Kirkkojuovan yli kohti Suosmeren kylää.

Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 on tarkasteltu yleiskaavassa erityisiä ympäristöarvoja omaavan retkeily- ja ulkoilualueen (VR-1/s) muuttamista pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Pientalovaltaisen asuntoalueen kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa pientalon sekä muita asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Saviluoto säilyy edelleen retkeily- ja virkistysalueena (VR-1/s). Koska suunnittelualue on kooltaan ainoastaan 0,35 ha, sisältäen Saviluodon saaren, käytännössä kaavamerkintä tarkoittaa yhtä omakotitalotonttia.

2.3 Toteuttaminen

Voimassa oleva yleiskaava: Vaihtoehto 0

Retkeily- ja ulkoilualueen toteuttajana on ensisijaisesti kunta. Keskustajaaman yleiskaavaa laadittaessa Saarenluodon retkeily- ja ulkoilualueen, virkistyskohteiden ja ulkoilureittien toteutuminen on suunniteltu tapahtuvan pitkällä aikajänteellä. Virkistysalue on tarkoitettu kaikkien kuntalaisten käyttöön. Yleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen siltayhteys yli Kirkkojuovan edesauttaa alueen saavutettavuutta Suosmeren suunnasta. Suunnittelualueelle osoitettu virkistyskohdemerkintä on yleiskaavaa laadittaessa suunniteltu levähdys- tai nuotiopaikaksi. Yleiskaavan ulkoilureitistön perustamiseksi on laadittava ja vahvistettava ulkoilureittisuunnitelma sekä pidettävä paikalla ulkoilureittitoimitus.

Vaihtoehto 1

Vaihtoehto 1 on kokonaan yksityisen maanomistajan toteutettavissa oman aikataulun mukaisesti. Ennen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä, alueelle tulee laatia asemakaava, jossa esitetään eri alueiden rajat ja käyttötarkoitus, rakentamisen määrä sekä rakennusten sijoitusta ja rakentamistapaa koskevat periaatteet. Alueen asemakaavoituksessa tulee huomioida alueen kulttuurihistoriallinen arvo, alueen erityiset luontoarvot, maaperän ominaisuudet sekä tulvasuojelun erityiskysymykset.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Saarenluoto on pitkänomainen saari, joka jää Kokemäenjoen ja sen sivuhaaran, Kirkkojuovan väliin. Saarenluodon halki itä-länsisuunnassa kulkee valtatie 11 Porista Tampereelle. Kokemäenjoen vastarannalla sijaitsee Porin kaupungin Koivistonluodon ja Harmaalinnan kaupunginosat sekä niiden välissä Metallinkylän teollisuusalue. Kirkkojuovan vastarannalla sijaitsee Ulvilan kaupungin Suosmeren kylä ja hieman etelämpänä Mynsterin ja Kellarimäen kaupunginosat.

Saarenluodossa sijaitsee Ulvilan Saaren kartano. Kartanoa vastapäätä Kirkkojuovan toisella puolella ovat Ulvilan keskiaikainen kirkko, Ulvilan pappilat, Isonkartanon ja Trumetarin tilat. Saarenluodon eteläosa kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Ulvilan kirkko ja ympäristö). Saarenluodon pohjoiskärki kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (kh-1, Harjunpäänjoen kulttuurimaisema).

Saarenluodon eteläosan virkistysalueella on ulkoilureitti ja luontopolku. Virkistysalueelle pääsee Kirkkojuovan yli riippusiltaa pitkin.

3.1.2 Luonnonympäristö

Koko Saarenluoto on pinnanmuodostukseltaan melko tasaista. Pohjoispuolella maasto laskee valtatie reunasta pohjoiseen mentäessä +5.00 metristä +2.00 metriin. Saarenluodon eteläosa puolestaan nousee valtatie reunasta etelään suuntaan +5.00 metristä +7.50 metriin. Maaperä Saarenluodossa on karkeaa hiekkaa ja paikoin karkeaa silttiä. Suunnittelualueella maaperä muodostuu karkeasta siltistä. Alueella ei ole tehty kattavia selvityksiä maaperästä. Ennen yleiskaavan ehdotusvaihetta tulee selvittää maaperän kantavuus ja rakennettavuus.

Saarenluoto on vanhaa suistoaluetta. Alueella esiintyy Kokemäenjoen erikoisluontotyyppi päkki. Päkki on muinaisen suiston juovasta maankohoamisen ja umpeenkasvun tuloksena syntynyt ja siksi pitkänomainen luhtavaiheen kautta kehittynyt korpi. Ulvilan Keskustaajaman alueen luontoselvityksen mukaan päkit ovat oikeastaan geomorfologisina muodostelmina vielä arvokkaampia kuin ekosysteemeinä ja ne saattavat olla valtakunnallisessa tarkastelussa koko Kokemäenjokilaakson suurin erikoisuus. Päckialueiden kulutuskestävyys on heikko. Luontoselvityksen mukaan sekä Saaren pohjoisella että eteläisellä päkkialueella tavattiin valtakunnallisesti huomionarvoisia linnuista uhanalainen tiltalti. Pohjoisella päkkialueella tavattiin myös maakunnallisesti huomionarvoisia linnuista silmällä pidettäväksi lajiksi luokiteltu teeri. Saaren eteläosassa sijaitsee myös koi-vumetsän alue, joka on liito-oravan lisääntymis- tai ainakin levähdyspaikka. Koi-vumetsän alue koostuu päkkialueesta, puna-ailakkityypin tuoreesta lehtipuulehdosta sekä hiirenporras-käenkaali –tyypin kosteasta lehtipuulehdosta.

Luontoselvityksessä mainitaan, että Kirkkojuopa on savihiesupohjainen Kokemäenjoen sivuhaara, jossa on vain muutamia kivikoita. Jäät, tulvat ja vedenkorkeuden vaihtelut hidastavat juovan umpeenkasvua. Alueella esiintyviä maakunnallisesti huomionarvoisia putkilokasveja ovat isohierakka, ojakaali ja vesinenätti.

Keskustaajaman alueen luontoselvityksessä myös Keskustaajaman yleiskaavan muutosalue on arvioitu kulutuskestävyydeltään erittäin heikoksi. Luonnon kulutuskestävyyden tarkastelu perustuu kasvillisuusanalyysiin. Kasvillisuuden lisäksi analyysissä otetaan huomioon maalaji ja pinnanmuodot. (LIITE 6)

Lähde:

Ulvilan Keskustaajaman alueen luontoselvitys: Kari Karhu, 2001

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Saarenluoto on alkujaan ollut Saaren kartanon maita. Saaren vuokra-alueiden järjestely eli torppien yksityistäminen alkoi vuonna 1923 ja lohkotut alueet merkittiin maarekisteriin 21.11.1925. Vuoden 1925 kiinteistötoimituksessa ovat muodostuneet Tenhon tila, edellisen pohjoispuolella sijaitseva Kotipirtin tila, Kokemäenjoen rannalla sijaitsevat Koivulan, Rinteen ja Saarenmajan tilat. Tenhon ja Koivulan tilat ovat vanhimpia Saaren kartanon torppia.

Tenhon maatilan eteläosaan on vuonna 1976 rakennettu paritalo alkujaan vuokratulle maalle. Paritalon rakennuspaikka on vuonna 2008 lohkottu kahdeksi tilaksi. Yleiskaavan muutosalueelle sijoittuva Tukki-suuli niminen tila on niin ikään lohkottu alkujaan Saaren kartanon maista. Nykyisessä muodossa tila on ollut vuodesta 2006 lähtien.

Tenhon tila sijaitsee kaavamuutosalueen eteläpuolella Kokemäenjoen rannassa avoimen peltomaiseman laidassa. Tenhon tilan yksityistämisen aikoihin tilalla tuolloin asuneen Gröndahlin suvun pääelinkeinona oli kalastus ja maanviljely. 1920-luvun alusta tilan uusi isäntä Kaarlo Tenho toimi myös uittoyhdistyksen uittopääällikkönä. Tilan nykyinen päärakennus on pystytetty aiemman paikalle vuonna 1923. Pihapiirissä on kivinavetta vuodelta 1917 ja kookas piharakennus 1800-luvun lopulta.

Koivulan tila sijaitsee noin puoli kilometriä Tenhon tilasta lounaaseen Kokemäenjoen rannalla. Saaren kartanon torppana toimineen tilan pääelinkeinona on myös ollut kalastus ja maanviljely. Päärakennus on rakennettu 1900-luvun alussa.

Rinteen rakennuspaikka on aikanaan myös erotettu Saaren kartanon maista. Rakennuspaikka sijaitsee noin 200 metriä Koivulan tilan eteläpuolella. Päärakennus on pystytetty 1930-luvulla.

Kokemäenjoen käyttö tukinuittoon alkoi 1800-luvun alkupuoliskolla. Vuonna 1857 sallittiin höyrysahojen perustaminen ja Porin seudulle perustettiin useita sahoja. Aluksi jokainen saha uitti puutavaransa erikseen, mutta raaka-ainemäärien lisääntyessä yksityisuitto kävi hankalaksi ja alettiin puuhata yhteisuittoa Kokemäenjoelle. Vuonna 1876 perustettiin Kokemäen uittoyhtiö -niminen osakeyhtiö, jonka tehtäväksi tuli yhteisuitto Kokemäenjoessa.

Uittoa vaikeutti aluksi kalastuksen takia rajoitetut uittoajat. Vuonna 1925 saatiin uusi uittosääntö, jonka jälkeen uitto Kokemäenjoessa oli luvallista kaikkina niinä vuoden- ja vuorokaudenaikoina, joina luonnonolosuhteet sen sallivat. Vuonna 1925 perustettiin Porissa Kokemäenjoen Uittoyhdistys, joka toimi väliaikaisena aina vuoteen 1929. Kokemäenjoen Uittoyhtiö lopetti tällöin virallisesti toimintansa siirtämällä tehtävänsä vastaperustetulle yhdistykselle. Vuosina 1936-1942 Kokemäenjoen Uittoyhdistykseen liitettiin Loimaanjoen ja Kouvatsanjoen Lautausyhdistykset ja Valkiakosken Uittoyhdistys.

Saarenluodon erottelu- ja varastopaikka on syntynyt kun 1900-luvun alussa Saarennogan poikki kaivettu ja paalutettu kanava alkoi madaltua ja muuttui lopulta uittokelvottomaksi. Vuonna 1922 siirrettiin erottelupaikka joen pääuoman puolelle, jolloin Saviluoto paalutettiin. Suunnittelualueella sijaitseva rakennus on rakennettu vuonna 1925. Rakennus toimi lauttausmiehistön asuntopaikkana ja Saaren työnjohtajan ja työläisten asuntona. Tukiinmittotoiminta päättyi vuonna 1961 ja uittoyhdistys lakkautettiin vuonna 1967. Tästä lähtien rakennukset ovat olleet tyhjiin.

Rakennusinventoinnin mukaan majoitusrakennuksella ja talousrakennuksilla on vähäisempää kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennuksella on kuitenkin sekä teollisuushistoriallista että maisemallista merkitystä. Rakennusinventointia tehdessä vuosina 1993-1999 on arvioitu, että kohteessa on väistävää rakennuskantaa. (LIITE 5)

Tilan siirryttyä yksityiselle omistajalle autioitunutta ja ilkeän runtelemaa rakennusta ryhdyttiin kunnostamaan ilman asianmukaista lupaa vuonna 2007. Korjaustöiden yhteydessä oli rakennuksen toinen pää purettu ja tehty alkuperäisestä poikkeava parveke. Lisäksi rakennuksen sisäänkäyntiosaa oli muutettu. Maanomistaja on vuonna 2009 hakenut toimenpiteille rakennuslupaa. Lupaa ei ole voitu jälkikäteen myöntää koska kyseessä on ollut ranta-alueelle sijoittuva uudisrakentamiseen rinnastettava rakennustoimenpide.

Lähteet:

Keskustaajaman rakennusinventointi 1993-1999 Anneli Björkvist. Päivitys: Satakunnan Museo, rakennustutkija Liisa Nummelin 28.11.2003.

Ulvila maisemassa: Sari Viertiö, Anne Rihtniemi-Rauh, Tapio Salminen, Janne Lampolahti: Hämeen kirjapaino, Tampere 2000

Suomen Elinkeinoelämän Keskusarkiston artikkeli Kokemäenjoen uittoyhdistyksestä

3.1.4 Maisema

Saarenluoto on sekä kulttuurihistoriallisesti että ympäristöllisesti merkittävä kohde. Luodon huomiota herättävin erityispiirre on kärkiosa, joka jättää suunnittelualueen kahden joenuoman risteysalueelle.

Suunnittelualueen eteläpuolella avautuu peltoalue, joka haarautuu Saarenluodon rantoja myötäileviksi peltokaistaleiksi. Keskelle Saarenluotoa jää metsäalue päkkeineen.

Kirkkojuovan itäpuolella aukeavat Suosmeren laajat peltoalueet. Kokemäenjoen vastarannalla Porin puolella on tiivis omakotitaloalue. (LIITE 4)



Kuva 2: Ilmakuva Saarenluodon pohjoisosasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella.

3.1.5 Väestö ja asuminen

Tilastokeskuksen mukaan Ulvilan kaupungissa oli vuoden 2011 lopussa 13 554 asukasta. Saaren kaupunginosassa asuu tilastokeskuksen tietojen mukaan 66 asukasta, joista 59 asuu Saaren eteläosassa ja 7 Saaren pohjoisosassa. Kaavamuuotosalueella ei ole asukkaita.

Saarenluodossa yleisin asumismuoto on pientalo. Alueella sijaitsee yksi paritalo ja ainoastaan muutama vapaa-ajan asunto.

3.1.6 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Ulvilan Friitalan ja Vanhakylän julkisiin palveluihin. Lähimmät Ulvilan kaupungin kaupalliset palvelut sijaitsevat Vanhakylässä. Ulvilan keskustan palvelut sijaitsevat 6,5 kilometrin (tiestöä pitkin) ja Porin itäkeskuksen kauppakeskus palveluineen sijaitsee noin 3,5 kilometrin (tiestöä pitkin) etäisyydellä suunnittelualueesta.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualue käsittää yhden kiinteistön (RN:o 886-410-1-27, Tukkiisuuli), joka on yksityisessä omistuksessa. (LIITE 8)

Alue on ollut Suomen Valtion/Metsähallituksen omistuksessa vuoteen 2003 asti, jolloin Uitto-Saari -nimisestä tilasta (RN:o 886-410-1-25) myytiin määräala Antti Sippolalle. Vuonna 2005 Antti Sippola myi 2/3 Tukkiisuuli -nimisestä tilasta (RN:o 886-410-1-27) ja tilalla sijaitsevista rakennuksista Kalevi Sippolalle ja Leena Kaunistolle. Antti Sippolan osuus kiinteistöstä siirtyi vuonna 2006 Sakari Sippolan omistukseen, joka taas myi edelleen osuutensa Jukka Sippolalle. Vuoden 2008 syyskuuhun asti omistajina olivat Jukka ja Kalevi Sippola sekä Leena Kaunisto. Kiinteistö siirtyi kokonaan Leena Kauniston omistukseen 26.9.2008 tehdyllä kaupalla. Kaunisto on myynyt 13.8.2012 kiinteistöstä määräosan (1/5) omistamalleen Sartimel Oy -nimiselle yritykselle.

3.1.8 Kunnallistekniikka

Saarenluodon länsireunassa kulkee Harjavalta - Pori siirtoviemäri. Siirtoviemäri kulkee myös halki kaavamuuotosalueen. Saarenluodossa ei ole kunnallista viemäriverkostoa. Lähin viemäriinjohto kulkee Suosmeren kylän puolella Rantatien päässä. Vesijohtolinjo ulottuu alle sadan metrin etäisyydelle kaavamuuotosalueesta.

Paikallisen sähköverkoston 20kV:n yhdyslinjo kulkee kaavamuuotosalueen kaakkoisreunan yli pohjois-etelä-suunnassa. Johtokadun vaara-alue on 10 metriä.

3.1.9 Liikenne

Saarenluodon halki kulkee valtatie (vt 11) Porista Tampereelle. Kaavamuuotosalueelle johtaa Saarenluodon länsireunaa pohjois-eteläsuunnassa kulkeva Alisennokantie. Alisennokantie liittyy etelässä Pori-Tampere valtatiehen. Alisennokantie on yksityistie, joka päättyy Tenhon tilalle. Tenhon tilalta kaavamuuotosalueelle johtaa yksityisen maanomistajan tilan halki peltotie (vanha kulkuoikeus).

Valtatien pohjoispuolella kulkee kevyenliikenteen väylä. Porin suunnasta tuleva väylä jatkuu idässä sekä Suosmeren suuntaan että valtatiehen ali Kirkkotien reunaan ja edelleen kohti Vanhankylän keskustaa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000. Päätös on saanut lainvoiman 26.11.2001. Maankäyttö- ja rakennuslain 24.2 §:n mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Tavoitteet on jaettu alueidenkäyttöä ja alueiden käytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleiskaavassa tulevat sovellettaviksi yleistavoitteet ja erityistavoitteista ne, joita ei ole kohdennettu maakunnan suunnittelulle tai maakuntakaavoitukselle. Tavoitteet on ryhmitelty sisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Valtioneuvosto on tarkistanut alueidenkäyttötavoitteita (hyväksytty 13.11.2008). Tarkistetut tavoitteet astuivat voimaan 1.3.2009. Tarkistuksessa kiinnitettiin erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja liikennemäärien hillintään, alueidenkäytön energiakysymyksiin, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen ja Helsingin seudun asuntotuotantoon, liikenteeseen ja maankäyttöön.

Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 30.11.2011. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk). Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnittelun alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita. (LIITE 1)

Merkintää koskee seuraava suunnittelumääräys:

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

Merkintää koskee seuraava kehittämissuositus:

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

Merkinnällä -kk1 osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämissuunnitelma, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkon pitkän aikavälin alueidenkäytöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita.

Merkintää -kk1 koskee seuraava suunnittelumääräys:

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

Suunnittelualue sijaitsee myös matkailun kehittämissuunnitelma-alueella (mv). Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.

Merkinnällä -mv2 osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

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.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Merkinnällä osoitetaan ulkoilun, retkeilyn ja virkistyskäytön kannalta merkittävät alueet. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Virkistysaluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen virkistyskäytön ja virkistyskäytön kehittämisedellytysten turvaamiseen.

Lisäksi aluetta koskee seuraava rakentamismääräys:

Alueilla sallitaan yleistä ulkoilu-, retkeily ja virkistyskäyttöä palvelevan rakentamisen lisäksi jo olemassa olevien rakennusten korjaus-, muutos- ja laajentamistyöt.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa myös valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (kh-1, Harjunpäänjoen kulttuurimaisema).

Aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Suunnittelualue kuuluu myös teollisuuden suojavyöhykkeeseen (sv-1). Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla alueiden käyttöä on läheisen alueen toiminnan tai muun ympäristöönsä käyttörajoituksia aiheuttavan luonteen vuoksi rajoitettava. Kyseistä aluetta koskevalla merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke).

Aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys:

Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toimintoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa selvitysalueeksi osoitetulla alueella (se). Merkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden käyttöä ei ole voitu ratkaista maakuntakaavaa laadittaessa, mutta jotka merkittävyytensä vuoksi katsotaan tarpeelliseksi osoittaa maakuntakaavassa alueeseen kohdistuvien intressien johdosta. Alueidenkäytön ratkaiseminen edellyttää lisäselvityksiä tai jatkosuunnittelua. Merkinnällä se-1 osoitetaan Kokemäenjoen jokisuiston tulvariskin selvitysalue.

Suunnittelualueelle on osoitettu myös Harjavalta-Pori siirtoviemäri. Maakunta-kaavassa merkinnällä osoitetaan vesihuollon kannalta tärkeät siirtoviemärit. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Virkistysosayleiskaava

Ulvilan Keskustaajaman virkistysosayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa vuonna 1980. (LIITE 2)

Virkistysosayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu ulkoilualueeksi (VU). Virkistysosayleiskaavan mukaan Saaren ulkoilualueen tarkoituksena on palvella pääasiallisesti taajamaväestön sekä vuorokausivapaan että viikonloppuvapaan virkistystarvetta. Saarella on virkistysalueena paitsi paikallista myös laajempaa, ylikunnallista merkitystä. Osayleiskaavassa Saaren ulkoilualueelle on osoitettu polkureitistö ja kuntorata. Näiden lisäksi varusteisiin kuuluu juomavesi ja käymälä. Virkistysosayleiskaavan mukaan Saaren alueelle tulisi laatia käyttösuunnitelma, jossa määritellään eri toimintojen sijoitus, aluetarve, rakenteet, yhteysverkosto ja toteuttamiskustannukset. Ulkoilualueelle tulisi olla häiriötön kevyen liikenteen yhteys sekä julkisen liikenteen yhteys.

Yleiskaava

Ulvilan kaupungin Keskustaajaman yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.10.2005 ja lainvoiman yleiskaava on saanut 21.6.2007. (LIITE 3)

Ulvilan Keskustaajaman yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi, jolla on erityisiä luontoarvoja (VR-1/s). Alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita elinympäristöjä. Aluetta hoidettaessa ja käsiteltäessä on säilytettävä alueen luonnon ominaispiirteet. Merkinnällä on osoitettu alueet luontoselvityksen perusteella.

Ympäristön säilyttämistä ohjaavaa merkintää (/s) koskee seuraava määräys: Alueen kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostyömenpiteet tulee toteuttaa siten, että ympäristön kulttuurihistoriallinen ja/tai kaupunkikuvallinen luonne säilyy. Alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä tulee varata Satakunnan Museolle mahdollisuus lausuntoa varten. Merkinnällä on osoitettu alueet/pihapiirit rakennusinventointien perusteella. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu virkistyskohde. Alueelle saa rakentaa ulkoilukäyttöä palvelevia pienehköjä rakennuksia ja rakennelmia.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Rakennusinventointi

Keskustaajaman rakennusinventointi on laadittu vuosina 1993-1999 Anneli Björkvistin toimesta. Satakunnan Museon rakennustutkija Liisa Nummelin on tehnyt päivityksen inventointiin vuonna 2003. Rakennusinventoinnin mukaan kyseessä on kohde, jolla on vähäisempää kulttuurihistoriallista arvoa. Luettelointiperusteena on rakennuksen teollisuushistoriallinen ja maisemallinen merkitys. Inventoinnin mukaan kohteessa on väistävää rakennuskantaa. (LIITE 5)

Luontoselvitys

Ulvilan Keskustaajaman alueen luontoselvityksen on laatinut Kari Karhu 2001. Luontoselvitys laadittiin Keskustaajaman yleiskaavan perusselvitykseksi. (LIITE 6)

Tulvasuojelu

Kokemäenjoen tulvasuojelua koskeva selvitys on vielä kesken. Viranomaisaloitustusneuvottelussa tuotiin esiin ELY-keskuksen näkökanta tulvasuojelun osalta:

Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Kokemäenjoessa Porin alueella on määritely julkaisussa: "Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Varsinais-Suomessa ja Satakunnassa". Julkaisun sivulla 26 on esitetty Tiimannin yläpuolella alimmaksi suositeltavaksi rakentamiskorkeudeksi N60 +4,20. Julkaisun tiedot eivät ulotu tätä ylemmäksi.

Kokemäenjoen uoman poikkileikkauspinta-ala ei oleellisesti muutu seuraavan kahden kilometrin matkalla yläjuoksulle päin mentäessä, joten joen vedenpinnan pituuskaltevuudeksi voidaan ottaa Tiimannista ylöspäin n. 20 cm/1000 m. Tämän mukaan päästään seuraaviin suositeltaviin alimpiin rakentamiskorkeuksiin: Saarenluodon pohjoiskärki N60+ 4,30 ja Pori-Tampere tiesillan yläpuoli N60+ 4,60.

Porin tulvasuojeluhankkeen laserkeilausaineistoa käyttämällä ELY-keskuksessa on tehty tulvan leviämistä esittävä kartta. Kartassa tason 3,00 alapuolinen alue näkyy sinisellä käyrällä rajattuna. Kiinteistölle 1:27 johtava tiealue suurelta osalta tason 3,00 alapuolella. Samoin tontista suurin osa on tason 3,50 alapuolella.

Ajanjaksolla 1921- 2010 vedenkorkeus on ollut yli 80 kertaa korkeuden 3,20 yläpuolella ja 20 kertaa korkeuden 3,50 yläpuolella kun vedenpinnan pituuskaltevuudeksi havaintopisteestä alkaen otetaan 0,20m/km. Tulvat ovat olleet pääasiassa talvitulvia, joiden kesto on ollut useita päiviä.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kiinteistöä ympäröivän maaperän korkeus-asema on alhainen. Tulvatilanteessa kiinteistölle ei pääse ja kunnallistekniikan toimivuus tulvatilanteessa ei täytä edellytyksiä vakituiseen asumiseen vaikka alin perustamistaso täytyisikin. (LIITE 7)

Emätilatarkastelu

Emätilatarkastelun tarpeesta on keskusteltu viranomaisneuvotteluissa. Kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa ELY-keskuksen kanssa käydyssä keskustelussa todettiin, ettei emätilatarkastelua ole tarpeen laatia. Saarenluodon alueelle ei sijainnin ja pientalovaltaisen rakennuskannan vuoksi sovellu suoraan rakentamisen mahdollistava rantaosayleiskaava vaan kyseessä on taajama-alueita koskeva aluevarausyleiskaava. Näin ollen loma-asutuksen määrää mitoittavaa emätilatarkastelua ei ole tarpeen laatia.

Rakennusjärjestys

Ulvilan valtuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 30.1.2002 ja se on tullut voimaan 1.2.2002.

Rakennuskiellot

Alueelle ei ole asetettu rakennuskieltoa tai toimenpiderajoitusta.

Pohjakartta

Ulvilan Keskustaajaman yleiskaavan muutoksessa on pohjakarttana käytetty Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa vuodelta 2002.

4 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Yleiskaavan suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslain 36 §:n mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla.

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. (MRL 38 §).

Ulvilan Keskustaajaman yleiskaavan muutokseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan tarpeesta ja aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus käsitteli yleiskaavan muutosta 2.1.2012 (khal § 4) maankäyttöosaston esityksen ja viranomaisneuvottelussa esiin tulleiden kannanottojen pohjalta, mutta päätti kuitenkin, että maanomistajan hakemaa kaavamuutosta ryhdytään välittömästi tekemään. Kaupunginhallituksen ehdotus tuli valtuuston päätökseksi 30.1.2012 (valt § 6) äänestyksen jälkeen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyö järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti siten, että osallisilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Ulvilan keskustaajaman yleiskaavan muutoksessa osallisia ovat:

- suunnittelualueella sijaitsevien ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajat ja asukkaat
- kaupungin eri hallintokunnat
- Porin kaupunki
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakuntaliitto
- Satakunnan Museo
- Satakunnan Aluepelastuslaitos
- Turvatekniikan keskus (TUKES)
- muut henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

4.3.2 Vireilletulo

Keskustaajaman yleiskaavan muutos on tullut vireille 16.4.2012. Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä (Satakunnan Kansa, Ulvilan Seutu, Uusi Aika, Lalli ja Satakunnan Työ) sekä kaupungin internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ulvilan Keskustaajaman yleiskaavan muutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta ilmoitettiin kaupungin ilmoitustaululla, virallisissa ilmoituslehdissä sekä kaupungin internet-sivuilla (www.ulvila.fi). Suunnittelualueen maanomistajalle sekä naapureille lähetettiin tieto kaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kirjeitse. Porin kaupungille tiedotettiin asiasta sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavaprosessin ajan maankäyttöosastolla ja kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan kaavoitustyön kuluessa.

Kaupunginhallitus hyväksyy yleiskaavan luonnoksen ja päättää asettaa sen nähtäville. Yleiskaavan muutosluonnoksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla, virallisissa ilmoituslehdissä sekä kaupungin internet-sivuilla (www.ulvila.fi). Luonnos on nähtävillä maankäyttöosastolla, osoitteessa Loukkurantie 1, sekä kaupungin internet-sivuilla. Luonnoksen nähtävilläoloaikana voi jättää kirjallisen mielipiteen maankäyttöosastolle. Luonnosvaiheessa pyydetään viranomaisilta lausunnot.

Saatujen mielipiteiden ja viranomaisten lausuntojen pohjalta laaditaan yleiskaavan muutoksesta ehdotus, joka hyväksytään kaupunginhallituksessa ja päätehtään asettaa nähtäville MRL:n 65 §:n edellyttämällä tavalla. Ehdotuksen nähtävilläoloaikana voi jättää kaupunginhallitukselle osoitetut muistutukset maankäyttöosastolle. Ehdotusvaiheessa pyydetään viranomaisilta lausunnot. Muistutusten ja lausuntojen perusteella voidaan kaavaan tehdä vähäisiä korjauksia. Mikäli muutokset ovat merkittäviä, kaava asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Kaupunginhallitus esittää yleiskaavan muutoksen hyväksymistä valtuustolle. Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa 30 päivän aikana hallinto-oikeuteen. Myös alueellinen ympäristökeskus voi antaa oikaisukehotuksen yleiskaavasta. Mikäli kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta, eikä oikaisukehotusta anneta, kuulutetaan kaava lainvoimaiseksi valitusajan päätyttyä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ennen kaavaprosessi alkua on maankäyttöosasto pyytänyt lausuntoa Lounais-Suomen ympäristökeskukselta (nyk. Varsinais-Suomen ELY-keskus), Satakuntaliitolta ja Turvatekniikan keskukselta (TUKES) sekä Porin kaupungin tekniseltä palvelukeskukselta. Ennen kaavaprosessin aloituspäätöstä järjestettiin keskustaajaman muutoksen edellytyksistä viranomaisneuvottelu 18.1.2011. Varsinainen Keskustaajaman yleiskaavan muutoksen viranomaisaloitusneuvottelu pidettiin 30.5.2012.

5 YLEISKAAVAN TAVOITTEET

5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

5.1.1 Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset tavoitteet

MRL 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

- 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;
- 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;
 - 2 a) riittävän asuntotuotannon edellytyksiä;
- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;
- 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;
- 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;
- 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;
- 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;
- 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;
- 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä;
- 10) palvelujen saatavuutta; sekä
- 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

MRL 39 §:ssä yleiskaavalle on asetettu sisältövaatimukset. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

5.1.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

VAIHTOEHTO 0

Vaihtoehto 0 eli nykyinen voimassa oleva yleiskaava, jossa suunnittelualue on merkitty retkeily- ja ulkoilualueeksi vastaa hyvin toimivan aluerakenteen tavoitetta hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita, edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Vaihtoehto vastaa myös tavoitetta; eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, siltä osin kun kyseessä on elinympäristöjen ekologinen kestävyys. Saarenluodossa on luontoarvoja, joiden säilyminen turvataan osoittamalla alue virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Saarenluoto virkistysalueena on seudullisesti merkittävässä asemassa tiivistyvässä Porin keskustaajama-alueessa, joka ulottuu Porista aina Harjavaltaan asti.

Toisaalta vaihtoehto toteuttaa myös tavoitteen kohtaa, jossa esitetään, että suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia. Saarenluodon virkistysalueelta on luotu viheryhteyksiä asuinalueille idän ja etelän suuntaan aina Pappilanlammen ulkoilupuistoon ja Liikistön muinaismuistoalueelle asti.

Elinympäristön laatuavoitteeseen on kirjattu myös, että alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäyttöavoitteiden mukaan haitallisia terveysriskejä tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys.

Alueidenkäyttötavoitteiden mukaan on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Alueidenkäytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueelle. Tavoitteisiin on myös kirjattu, että yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Osoittamalla Saarenluoto virkistys- ja ulkoilukäyttöön ennalta ehkäistään teollisuuden riskitekijöitä sekä varaudutaan ilmastonmuutoksen aiheuttamiin tulvahuippuihin.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat -tavoitekohdan tarkoituksena on edistää kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä. Tavoitteena on alueidenkäytöllä edistää elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Tavoitekohdan yhdeksi erityistavoitteeksi on merkitty, että alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota. Vaihtoehto 0 toteuttaa tavoitekohtaa säilyttämällä alueen rakennusperintöä ja elinkei-

nohistoriaa. Toisaalta vaihtoehto edistää Saarenluodon kärjen luonnon arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä.

VAIHTOEHTO 1

Vaihtoehdossa 1 tutkitaan virkistys- ja ulkoilukäyttöön osoitetun Saarenluodon pohjoisosan muuttamista pientalovaltaiseksi alueeksi. Vaihtoehto 1 vastaa toimivan aluerakenteen tavoitetta, jossa kiinnitetään huomiota olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen.

Toisaalta myös vaihtoehto 1 toteuttaa tavoitteen -eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, kohtaa, jossa esitetään, että suunnittelussa on edistettävä olemassa oleva rakennuskannan hyödyntämistä.

Valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

5.1.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Vaihtoehto 0 toteuttaa Satakunnan maakuntakaavan tavoitteita. Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa virkistysalueeksi (V) osoitetulla alueella, jonka suunnittelumääräyksessä edellytetään, että alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen virkistyskäytön ja virkistyskäytön kehittämisedellytysten turvaamiseen.

Suunnittelualue sijaitsee myös matkailun kehittämisvyöhykkeeksi osoitetulla alueella (mv), jonka suunnittelumääräyksessä todetaan, että vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen. Yleiskaavan ulkoilu- ja retkeilyalueen merkintä toteuttaa virkistysalueen ja matkailun kehittämisvyöhykkeen suunnitteluperiaatteita.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa myös valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (kh-1, Harjunpäänjoen kulttuurimaisema). Vaihtoehto 0 toteuttaa myös tämän alueen suunnittelumääräystä, jossa todetaan, että kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Maakuntakaavassa teollisuuden suojavyöhykettä koskeva suunnittelumääräys edellyttää, että suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Vaihtoehdossa on teollisuuden aiheuttamat riskit minimoitu osoittamalla alueelle ulkoilu- ja virkistysaluetta.

Vaihtoehto 1 toteuttaa Saviluodon retkeily- ja virkistysalueen osalta maakunta-kaavan tavoitteita. Pientalovaltaisen alueen osalta vaihtoehto ei toteuta maakunta-kaavan tavoitteita.

Virkistysosayleiskaava

Vaihtoehto 0 toteuttaa virkistysosayleiskaavan tavoitetta muodostaa Saarenluodosta ulkoilualue. Vaihtoehto 1, jossa alueesta muodostetaan pientalovaltainen alue, on virkistysosayleiskaavan tavoitteiden vastainen.

5.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

5.2.1 Osallisten tavoitteet

Suunnittelualueen maanomistajan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa Ulvilan Keskustaajaman yleiskaavaa siten, että se mahdollistaisi asumisen käyttötarkoituksen. Vaihtoehto 1:ssä vastataan tähän osallisen tarpeeseen. Muiden osallisten mahdolliset tavoitteet tarkentuvat kaavamuutosprosessin aikana.

5.2.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupunki on päätöksellään (valt 30.1.2012 § 6) asettanut tavoitteekseen muuttaa Ulvilan kaupungin Keskustaajaman yleiskaavaa maanomistajan esittämällä tavalla. Tavoitteena on muuttaa voimassa olevassa yleiskaavassa erityisiä luontoarvoja omaavaksi retkeily- ja ulkoilualueeksi osoitettu alue pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi Saarenluodon pohjoiskärjen, kiinteistön RN:o 886-410-1-27, Tukki-suuli, osalta. Vaihtoehdossa 1 on tutkittu kaupungin asettamaa tavoitetta.

6 YLEISKAAVAN KUVAUS JA VAIKUTUKSET

6.1 Kokonaisrakenne

VAIHTOEHTO 0

Vaihtoehdossa 0 Keskustaajaman yleiskaavaa ei muuteta jolloin Saarenluodon pohjoisosan asukasmäärä ei nouse. Alue säilyy yhtenäisenä retkeily- ja ulkoilu-alueena, jolla on erityisiä luontoarvoja. Yleiskaavassa esitetty virkistysalueen kohdemerkintä mahdollistaa taukopaikan muodostamisen ja ulkoilureittien merkinnät mahdollistavat ulkoilureitistöjen muodostamisen alueelle, joten virkistyspalveluiden taso nousee kaavan toteutuessa. Retkeily- ja ulkoilualueen pinta-ala on noin 3600 m². (LIITE 9)

VAIHTOEHTO 1

Vaihtoehdossa 1 Keskustaajaman yleiskaavaa muutetaan ja Saarenluodon pohjoiskärjen osalle muodostuu pientalovaltainen asuntoalue, jonka pinta-ala on noin 2150 m². Alueelle on mahdollista muodostaa yksi rakennuspaikka. Tällöin asukasmäärä nousee mahdollisesti 1-5 asukkaalla. Saviluoto säilyy retkeily- ja ulkoilu-alueena, jolla on erityisiä luontoarvoja. Retkeily- ja ulkoilualueen pinta-ala on noin 1450 m². (LIITE 9)

6.2 Aluevaraukset

6.2.1 Vaihtoehto 0:

Virkistysalueet:

Voimassa olevan Keskustaajaman yleiskaavan viher- ja virkistysalueet pohjautuvat vuoden 1980 virkistysosayleiskaavaan.

Virkistys ja vapaa-ajan toiminnot muodostavat tasaisen verkoston yleiskaava-alueelle. Verkoston tavoitteena on tarjota selkeitä yhteyksiä ulkoilun ja liikunnan tarpeisiin. Kokemäenjoen rannassa on osoitettu yhtenäinen virkistysalue Saaresta Pappilanlammen ulkoilupuiستoon ja joen rantaa Ravanin leirille asti. Yleiskaavan viheralueet muodostuvat sekä rakennetuista että luonnontilaisina hoidettavista puistoalueista ja näitä yhdistävistä ulkoilu- ja viherreiteistä.

Ulkoilureittivaroituksia on osoitettu vihervyöhykkeille Kokemäenjoen rantaan, Saaren ulkoilualueille, Pappilanlammen ja Friitalan ulkoilupuiستojen alueille sekä asuntoalueiden välille.

Viherverkolla on toiminnallisen tehtävän lisäksi myös ekologinen merkitys. Tavoitteena on, että monimuotoinen luonnonympäristö eläimistöineen säilyy kaupungissa rakennetun ympäristön toimintojen rinnalla.

Yleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualueiksi, joilla on erityisiä luontoarvoja (VR-1) on osoitettu Saaren ulkoilualue. Koska alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita elinympäristöjä, tulee alueen rakentaminen, kunnostustoimenpiteet ja käyttö suunnitella siten, ettei alueen biologista monimuotoisuutta vaaranneta.

Suojelumerkintä:

Alueet, joilla ympäristö säilytetään (/s), on merkitty voimassa olevaan yleiskaavaan vuosina 1993-2003 tehtyjen rakennusinventointi- ja kulttuuriselvitysten perusteella.

6.2.2 Vaihtoehto 1

Korttelialueet:

Yleiskaavan muutosta kuvaavassa vaihtoehto 1:ssä on osoitettu Saarenluodon pohjoiskärkeen pientalovaltaista aluetta (AP). Uusi asuinalue sijoittuu etäämmälle voimassa olevan yleiskaavan asuin-alueista. Yleiskaavan periaatteena on ollut sijoittaa uudet asuntoalueet nykyisten asuntoalueiden välittömään läheisyyteen.

Muut alueet:

Saviluoto on osoitettu edelleen retkeily- ja ulkoilualueeksi, jolla on erityisiä luontoarvoja. Alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita elinympäristöjä. Aluetta hoidettaessa ja käsiteltäessä on säilytettävä luonnon ominaispiirteet. Merkinnällä on osoitettu kohteet luontoselvityksen perusteella.

Suojelumerkintä:

Alueet, joilla ympäristö säilytetään (/s), on merkitty voimassa olevaan yleiskaavaan vuosina 1993-2003 tehtyjen rakennusinventointi- ja kulttuuriselvitysten perusteella.

6.3 Kaavan vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Vaihtoehto 0 ei aiheuta muutoksia väestörakenteessa. Vaihtoehto 1:ssä väestö kasvaa yhden talouden eli mahdollisesti noin 1-5 henkilön verran. Uusien asukkaiden tulo suunnittelualueelle aiheuttaa muutoksia alueen väestömäärän lisäksi myös väestön rakenteeseen ja sosiaaliseen toimintaympäristöön.

Yhdyskuntarakenne ja kaavatalous

Vaihtoehto 0 tukee rakennetun ympäristön lomaan suunniteltua virkistys- ja ulkoilualueiden verkostoa. Vaihtoehto 0 ei edellytä merkittäviä yhdyskuntateknisiä toimenpiteitä tai rakenteellisia investointeja.

Vaihtoehto 1:n uusi pientalovaltainen asuinalue sijoittuu etäämmälle Ulvilan kaupungin julkisista ja kaupallisista palveluista. Lähin alakoulu, Suosmeren koulu, sijaitsee noin neljän kilometrin etäisyydellä asuinalueesta ja Vanhankylän koulu noin 5,5 kilometrin etäisyydellä. Yläkouluun, Ulvilan yhteiskouluun on yli 7 kilometrin matka ja lähimpään bussipysäkkiin on matkaa asuinalueelta 2,5 kilomet-

riä. Uudelle asuinalueelle sijoittuvat koululaiset ovat nykykäytänteiden mukaan koko peruskoulun ajan koulukyydityksen piirissä.

Yleiskaavassa pientalovaltaiseksi alueeksi osoitetun alueen (vaihtoehto 1) ensisijainen toteuttamistapa on asemakaavoitus. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisesti asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Kaavoituksen yhteydessä tulee määritellä asemakaavoitettavan alueen yhteydet laajempaan liikenneverkkoon. Näin ollen asemakaavoitettavaksi tulee mahdollisesti myös katuyhteys tontille.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kadunpidon järjestäminen kuuluu kunnalle. Kadunpito käsittää kadun suunnitteleminen, rakentamisen ja sen kunnossa- ja puhtaanapidon sekä muut vastaavat toimenpiteet.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee tutkittavaksi myös liittyminen kunnallisteknisten järjestelmien piiriin. Vesijohtolinja sijaitsee alle sadan metrin etäisyydellä ja viemäriverkosto Rantatien päässä Kirkkojuovan itäpuolella.

Alueen asemakaavoittaminen ja kunnallistekniikan järjestäminen aiheuttaa mahdollisesti kustannuksia kunnalle sekä yksityiselle maanomistajalle.

6.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaihtoehdossa 0 on huomioitu luonnon monimuotoisuuden säilyminen retkeily- ja ulkoilualueen aluevarausmerkinnän lisämääräyksessä.

Vaihtoehdossa 1 Saviluodolle sijoittuvassa, retkeily- ja ulkoilualueen aluevarausmerkinnän lisämääräyksessä on huomioitu luonnon monimuotoisuuden säilyminen. Pientalovaltaisen asuinalueen toteutuessa luonnon monimuotoisuuden säilyminen alueella vaarantuu.

6.3.3 Ympäristön häiriötekijät

Kokemäenjoen tulvasuojelun liittyvät selvitykset ovat vielä kesken. Alustavien selvitysten ja asiantuntijalausuntojen ja -kommenttien perusteella voidaan todeta, että suunnittelualueella on tulvan vaara mahdollinen. Jos tulvavaara-alueelle osoitetaan vaihtoehdon 1 mukaisesti pientalovaltaista aluetta, on Ulvilan kaupunki velvollinen korvaamaan mahdolliset tulvan aiheuttamat vahingot.

Kokemäenjoen vastarannalla sijaitsee merkittävä teollisuusalue, jonka suoja- vyöhykkeellä alue sijaitsee. Osoitettaessa suunnittelualueelle vaihtoehdon 1 mukaisesti pientalovaltaista aluetta ovat alueen asukkaat teollisuuden onnettomuus- riskialueella.

Vaihtoehdossa 1, tulee maaperän kannattavuus ja rakennettavuus selvittää ennen yleiskaavan ehdotusvaihetta.

6.4 Kaavamerkinnyt ja -määräykset

6.4.1 VAIHTOEHTO 0

Muut alueet:

VR-1: Retkeily- ja ulkoilualue, jolla on erityisiä luontoarvoja.
Alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita elinympäristöjä. Aluetta hoidettaessa ja käsiteltäessä on säilytettävä luonnon ominaispiirteet. Merkinnällä on osoitettu kohteet luontoselvityksen perusteella.

Suojelumerkintä:

/s: Alue, jolla ympäristö säilytetään.
Alueen kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että ympäristön kulttuurihistoriallinen ja/tai kaupunkikuvallinen luonne säilyy. Alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä tulee varata Satakunnan Museolle mahdollisuus lausuntoa varten. Merkinnällä on osoitettu alueet/pihapiirit rakennusinventointien perusteella.

Kohdemerkintä:

Virkistyskohde on osoitettu symbolilla. Alueella saa rakentaa ulkoilukäyttöä palvelevia pienehköjä rakennuksia ja rakennelmia.

6.4.2 VAIHTOEHTO 1

Korttelialueet:

AP Pientalovaltainen asuntoalue.
Alue merkintä sisältää myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

Muut alueet:

VR-1: Retkeily- ja ulkoilualue, jolla on erityisiä luontoarvoja.
Alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita elinympäristöjä. Aluetta hoidettaessa ja käsiteltäessä on säilytettävä luonnon ominaispiirteet. Merkinnällä on osoitettu kohteet luontoselvityksen perusteella.

Suojelumerkintä:

/s: Alue, jolla ympäristö säilytetään.
Alueen kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat

vat korjaus- ja muutostoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että ympäristön kulttuurihistoriallinen ja/tai kaupunkikuvallinen luonne säilyy. Alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä tulee varata Satakunnan Museolle mahdollisuus lausuntoa varten. Merkinnällä on osoitettu alueet/pihapiirit rakennusinventointien perusteella.

Kumpaakin vaihtoehtoa koskevat seuraavat yleiset määräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa sekä rakennussuunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston antamat melutasoja koskevat ohjearvot ja alueella aiemmin vuonna 1999 tehty meluselvitys ja sen perusteella esitetyt meluntorjuntatoimenpiteet.

Asuinalueella tärinä ei saa ylittää VTT:n ohjearvoja (0,6 mm/s vanhoilla asuinalueilla ja 0,3 mm/s uusilla asuinalueilla).

Virkistysalueiden yksityiskohtaisessa kaavoituksessa tulee ottaa huomioon virkistysosayleiskaavan (1980) määräykset ja ohjeet.

7 YLEISKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Vaihtoehto 0:ssa toteuttajana on ensisijaisesti kunta. Keskustaajaman yleiskaavaa laadittaessa Saarenluodon retkeily- ja ulkoilualueen, virkistyskohteiden ja ulkoilureittien toteutuminen on suunniteltu tapahtuvan pitkällä aikajänteellä. Yleiskaavan ulkoilureitistön perustamiseksi on laadittava ja vahvistettava ulkoilureittisuunnitelma sekä pidettävä paikalla ulkoilureittitoimitus.

Vaihtoehto 1:ssä toteuttajana on yksityinen maanomistaja. Toteutus ajoittuu yksityisen maanomistajan tavoitteiden ja tarpeiden mukaisesti.

7.2 Toteutuksen seuranta

Voimassa olevan Keskustaajaman yleiskaavan tavoitevuosi on 2020. Kaavan toteutuneisuutta arvioidaan viimeistään kun Keskustaajaman yleiskaavaa ryhdytään tavoitevuoden tienoilla tarkistamaan.

Susanna Roslöf 13.9.2012
Kaavoitusarkkitehti
ULVILAN KAUPUNKI