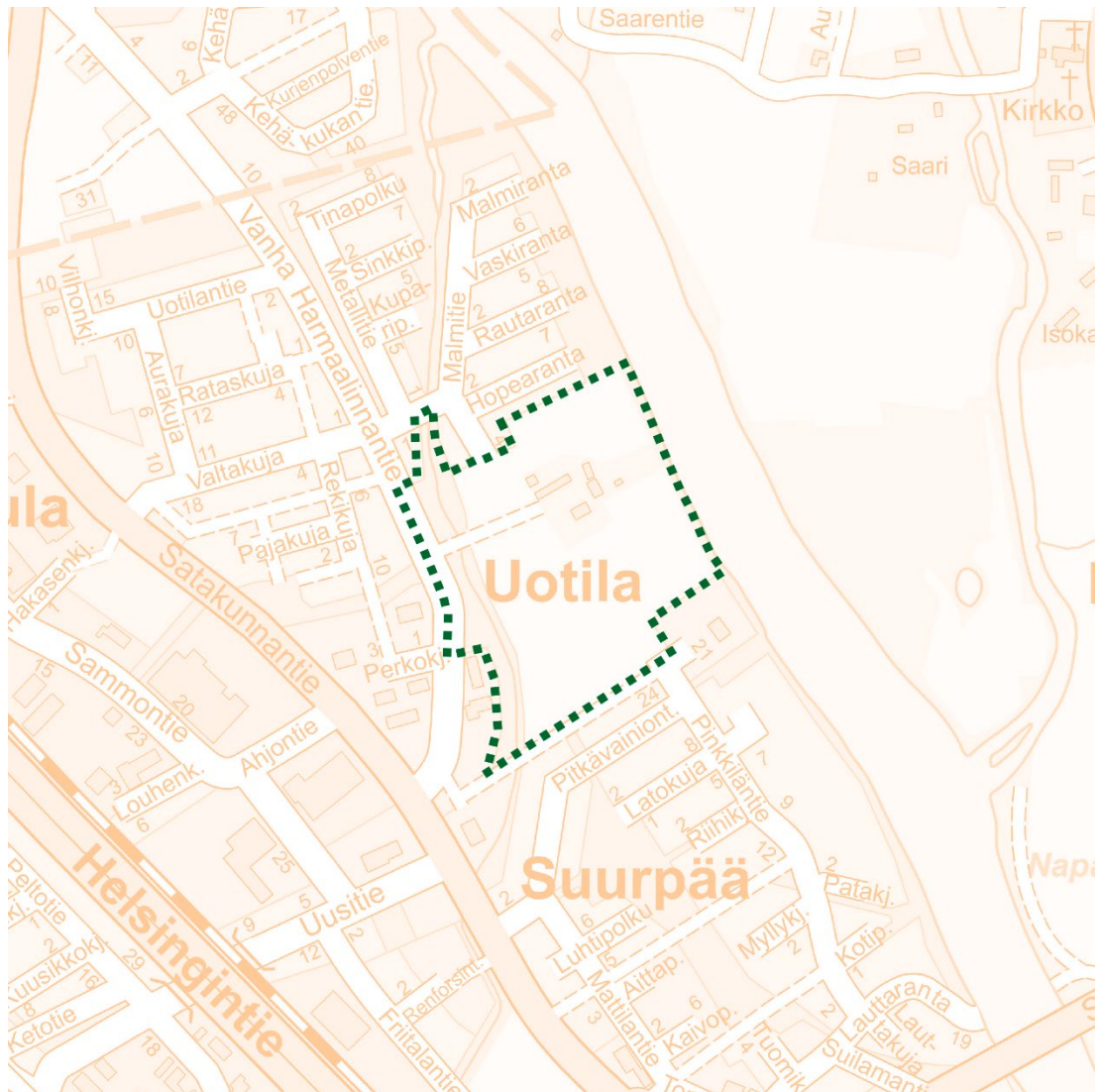


Asemakaavan selostus

Uotilan asemakaavan muutos

Koskee maatalous-, puisto- ja katualueita sekä osaa korttelista 105 ja korttelin 136 tontteja 3 ja 4

Diaarinumero 144/10.02.03/2024



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan nimi:

Uotilan asemakaavan muutos

Diaarinumero:

144/10.02.03/2024

Asemakaava koskee:

Uvilan kaupungin Friitalan (101.) suuralueen Uotilan (3.) kaupunginosan kiinteistöjä 886-401-71-3 Kivi-Mattila, 886-401-3-831 Kuntamattila, 886-401-27-15 Malminpää ja 886-401-3-659 Saaritie eli maatalous-, puisto- ja katualueita sekä osaa korttelista 105 ja korttelin 136 tontteja 3 ja 4.

Asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 143–145 sekä katu-, puisto- ja pysäköintialueita.

Kaavan tarkoitus:

Muodostetaan 14 uutta asuintonttia, joista 8 tonttia on varattu yksiasuntoisille erillispientaloille, 5 enintään kaksiasuntoisille erillispientaloille ja 1 rivitaloille tai erillispientaloille sekä tonttien tarvitsemat katu- ja puistoalueet. Poistetaan voimassa olevan kaavan mukaiset korttelin 136 tontit 3 ja 4. Lisäksi muutetaan maatalousalueen talouskeskuksen rakennusala ja käyttötarkoitusmerkintää sekä osa korttelin 105 pysäköinnille osoitetusta liikerakennusten korttelialueesta yleiseksi pysäköintialueeksi.

Kaavan laatija:

Uvilan kaupunki
Kaupunkikehitys
Loukkurantie 1
28450 Vanha-Uvila
p. 02 677 4511
kaupunkikehitys@ulvila.fi
www.ulvila.fi

Asiaa hoitaa:

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

Vireilletulo:

16.5.2024

Hyväksyminen:

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

xx.xx.2024 § xx

xx.xx.2024 § xx

Voimaantulo:

xx.xx.0000

SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä	4
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.2	Asemakaavan sisältö	4
1.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
2	Suunnittelun lähtökohdat	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.2	Suunnittelutilanne	11
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
3.1	Asemakaavan tarve	17
3.2	Osallistaminen ja vuorovaikutus	17
3.3	Asemakaavan tavoitteet	18
4	Asemakaavan kuvaus	20
4.1	Kaavan rakenne	20
4.2	Aluevaraukset	21
4.3	Kaavan vaikutukset	23
4.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	25
4.5	Nimistö	25
5	Asemakaavan toteutus	26
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
5.2	Toteuttamisen ajoitus ja vaiheistus	26

LIITELUETTELO

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 13.5.2024
- 2 Pienennös asemakaavakartasta ja -määräyksistä
- 3 Pienennös asemakaavan havainnekuvasta (laaditaan ehdotusvaiheessa)

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT

- Ahlman, Santtu ja Johanna Vesamäki. 2023. *Uvilan keskustaajaman yleiskaava-alueen luontoselvitys 2023*. Pori: Ahlman Group Oy.
- Alinen, Jouni. 2016. *Uvilan kaupunki, Sepäntie ja malmitie. Kolmen tontin pohjatutkimus*. Pori: Ramboll Finland Oy.
- Halonen, Minna, Ivelina Mechkarova ja Iina Hokkanen. 2024. *Uvilan keskustaajama. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi*. Tampere: Sitowise Group Oyj.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vainio-Mattilan tilan nykyisen viljelyalueen ulkolaidoille sijoittuvan pien- ja rivitalojen rakentamisen mahdollistavan asemakaavan muutoksen laatiminen on ollut mukana Ulvilan kaupungin kaavoituskatsauksessa vuodesta 2016 asti. Vainio-Mattilan tila oli tuolloin vaihtanut omistajaa, ja kaupunki oli omistajanvaihdoksen yhteydessä ostanut osan tilan viljelymaasta tulevaa kaavoitusta silmällä pitäen. Alueen kaavoitus on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

Luonnosvaiheessa alueelle laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (ks. liite 1) ja asemakaavaluonnos (ks. liite 2). Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta ilmoitettiin 16.5.2024 *Uvilan Seutu* -lehdessä, kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla, minkä lisäksi siitä ilmoitettiin kirjeitse suoraan kaavahankkeen osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 17.5.–17.6.2024 väliseksi ajaksi kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululle. Asemakaavaluonnoksesta saatiin xx lausuntoa ja xx mielipidettä.

Asemakaavaluonnoksen sekä siitä saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, joka asetettiin maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 27 §:n mukaisesti nähtäville xx.xx.–xx.xx.2024 väliseksi ajaksi kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululle. Nähtäville asettamisesta ilmoitettiin xx.xx.2024 *Uvilan Seutu* -lehdessä, kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla. Asemakaavaehdotuksesta saatiin xx lausuntoa ja xx muistutusta. Lausuntoihin ja muistutuksiin annettiin vastineet ja asemakaavaehdotukseen tehtiin tarvittavat muutokset. Muutosten vähäisyyden takia asemakaavaa ei asetettu uudelleen nähtäville.

Lopullinen asemakaava saatettiin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.2024 § xx.

1.2 Asemakaavan sisältö

Kaavan tavoitteena on lisätä kaupungin houkuttelevaa tonttitarjontaa osoittamalla suunnittelualueelle uusia tontteja yksi- ja kaksiasuntoisille erillispientaloille ja rivitaloille. Tavoitteena on myös mahdollistaa jokiympäristön kehittäminen alueella sekä turvata Vainio-Mattilan tilan rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen. Kaavalla pyritään myös turvaamaan Vainio-Mattilan tilan ja Villa Hellerannan yritystoiminnan kehittämisen mahdollisuudet. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa alueen liikenneyhteyksien kehittyminen voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 143–145 sekä katu-, puisto- ja pysäköintialueita. Asuintontteja muodostuu yhteensä 14, joista 8 on osoitettu yksiasuntoisille erillispientaloille, 5 enintään kaksiasuntoisille erillispientaloille ja 1 erillispien- tai rivitaloille. Asuintoiminnoille varattuja korttelialueita muodostuu yhteensä 21 985 m². Kaikki asuintoiminnoille varatut korttelialueet muodostetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisista maatalousalueista. Uutta katua muodostuu kadun keskilinjan mukaan mitattuna 663 m ja katualuetta 6 689 m². Lisäksi Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen asemakaavaan merkittyä rakennusala ja käyttötarkoituksimerkintää muutetaan. Voimassa olevan asemakaavan mukaisia viher- ja virkistysalueita laajennetaan yhteensä 4 471 m² verran voimassa olevan asemakaavan mukaisille maatalousalueille, minkä lisäksi alueille osoitetaan varauksia virkistyskäyttöä palveleville toiminnoille.

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 6 720 m². Koko suunnittelualan aluetehokkuus (e_a) on 0,06 ja alueväljyys (r_a) 15,78. Keskimääräinen korttelitehokkuus (e_k) asuintoiminnoille varatuilla korttelialueilla on 0,20 ja keskimääräinen tonttitehokkuus (e_t) 0,19. Katua muodostuu yhtä tonttia kohti 47,4 m ja katualuetta vastaavasti 477 m². Alueen kokonaisrakennusoikeuden suhde katualan pinta-alaan on 1,00.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen kunnallistekniikan tarkempi suunnittelu voi todennäköisesti alkaa vuonna 2025 asemakaavan saatua lainvoiman. Kunnallistekniikan rakentaminen voi puolestaan alkaa aikaisintaan vuonna 2026. Alueelle rakentaminen on mahdollista kunnallistekniikan ja tarvittavien kiinteistötoimitusten valmistuttua.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

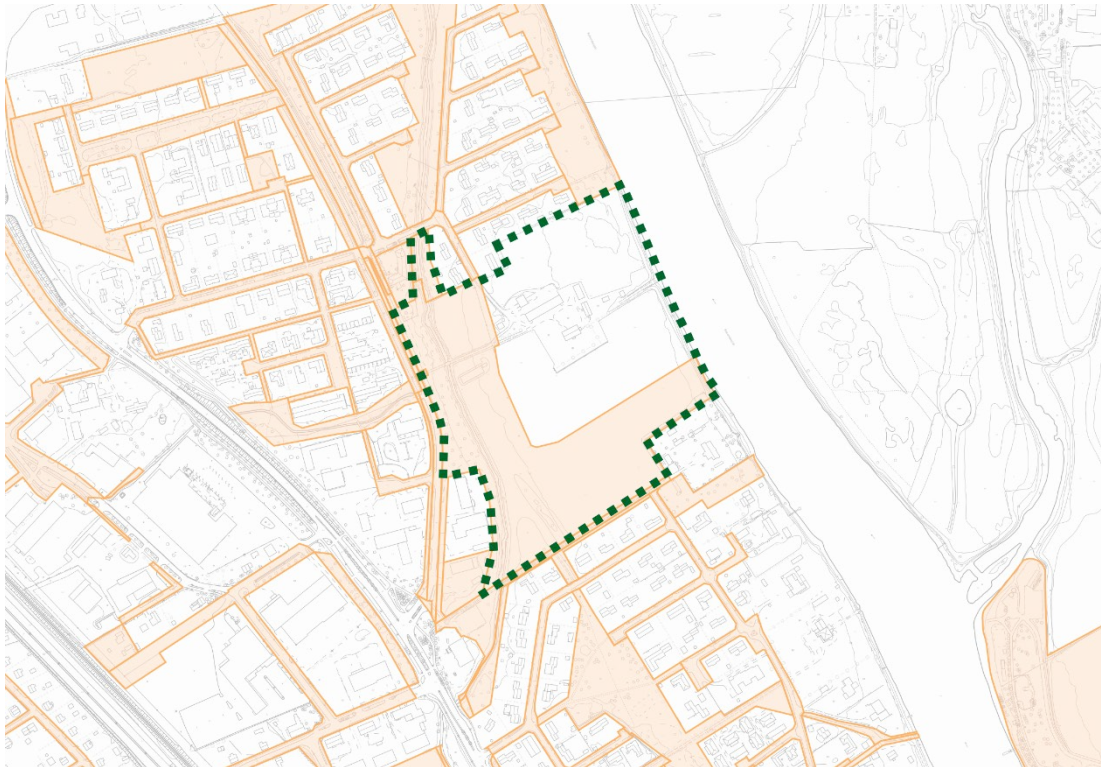
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Suunnitteluala sijaitsee Ulvilan kaupungissa Friitalan (101.) suuralueella Uotilan (3.) kaupunginosassa noin 1 km linnuntietä keskustasta pohjoiseen Kokemäenjoen ja Vanhan Harmaalinnantien sekä Uotilan ja Suurpään pientaloalueiden rajaamalla alueella. Suunnittelualan pinta-ala on noin 11,3 hehtaaria. Alueen tarkempi rajausta on osoitettu kannessa olevassa kartassa. Rajausta saatetaan muuttaa tai tarkentaa kaavoitustyön edetessä.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 886-401-71-3 Kivi-Mattila, 886-401-3-831 Kuntamattila, 886-401-27-15 Malminpää ja 886-401-3-659 Saaritie eli maatalous-, puisto- ja katualueita sekä osaa korttelista 105 ja korttelin 136 tontteja 3 ja 4. Suunnitteluala on Ulvilan kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kiinteistöä 886-401-71-3 Kivi-Mattila, joka on yksityisomistuksessa (kuva 1). Kiinteistö 886-401-71-3 Kivi-Mattila on muodostettu vuonna 2015 Vainio-Mattilan tilan omistajanvaihdoksen yhteydessä lohkomalla se kiinteistöstä 886-401-71-2 Vainio-Mattila. Kaupunki on ostanut lohkomisesta jäljelle jääneen määrällän, joka on vuonna 2016 liitetty viereiseen, niin ikään kaupungin omistamaan kiinteistöön. Kaupungin ostama osuus Vainio-Mattilan tilasta on tällä hetkellä vuokralla Vainio-Mattilan tilan nykyisillä omistajilla. Alueen peltovuokrasopimus on voimassa 31.12.2025 asti.

Maisemaltaan suunnitteluala on pääosin avointa viljeltynä peltona tai niittynä yläpidettyä yhtenäistä maatalousaluetta. Alueen keskellä sijaitsee Vainio-Mattilan tilan talouskeskus pääosin 1900-luvun alussa rakennettuine rakennuksineen. Talouskeskukselle johtaa peltoaukean halki kaksi kapeaa sorapintaista tieuraa: toinen haarautuen Vanhalta Harmaalinnantieltä ja toinen Uotilan pientaloalueelta Malmintien jatkeena. Vanhalta Harmaalinnantieltä haarautuva tieura on reunustettu koi-vuin. Peltoaukeaa rajaavat idässä Kokemäenjoen rantaa mukaileva kapea, luonnontilainen ja kasvillisuudeltaan tiheä puistovyöhyke, lännessä Vanhaan Harmaalinnantiehen rajautuva Pentinpuisto ja pohjoisessa Uotilan pientalotontit pensasaittoineen ja muine pihakasveineen. Pentinpuiston läpi kulkee Kokemäenjokeen laskeva Murjunoja, jonka rantapenkereillä kasvaa niin ikään tiheää rantakasvillisuutta. Vanhalta-Harmaalinnantieltä Vainio-Mattilan tilan talouskeskukselle johtava tieura ylittää Murjunojan kevytrakenteisella puusillalla. Suunnittelualan itäreunassa Kokemäenjoen rannalla sijaitsee jokivesipumppaamo, jolle johtaa etelästä Pinkkiläntieltä peltoaukean reunaa mukaileva huoltoväylä.

Suunnittelualan itäpuolella Kokemäenjoen rannassa sijaitsee teollisuusneuvos Arvi Hellemaan rakennuttama, vuonna 1941 valmistunut ja asemakaavalla suojeltu huvila Villa Helleranta, joka on nykyisin majoituskäytössä. Villa Hellerantaa ympäröivä kasvillisuus sekä villalle johtava, nykyisin kevyen liikenteen väylänä toimiva



Kuva 1: Kartta suunnittelualueen maanomistusoloista (ei mittakaavassa). Kaupungin omistamat maa-alueet merkitty oranssilla täytöllä ja suunnittelualue vihreällä pisteiviivalla.

itä–länsisuuntainen koivukuja rajaavat peltoaukeaa etelässä. Koivukujan eteläpuolelle levittäytyy Suurpään pientaloalue. Alueen itäpuolella virtaa Kokemäenjoki. Pohjois- ja länsipuolilta aluetta ympäröivät Uotilan pientalo- ja yritysalueet sekä niiden läpi kulkeva Vanha Harmaalinnantie.

Sekä suunnittelualue että sen lähiympäristö ovat olleet aina 1960-luvun alkuun asti Vainio-Mattilan tilaan kuuluneita viljelymaita. Villa Helleranta sekä sille johtava koivukuja ovat rakentuneet viljelymaisemaan 1940-luvulla. Uotilan ja Suurpään pientaloalueiden asemakaavoitus kaupungin Vainio-Mattilalta hankkimille maille on käynnistynyt 1960-luvun alussa, ja alueet ovat rakentuneet pääosin 1960–70-lukujen kuluessa. 1970-luvun jälkeen alueiden maisemassa ja rakenteessa on tapahtunut hyvin vähän muutoksia lukuun ottamatta muutamien uusien pientalojen rakentamista Kokemäenjoen ranta-alueille.

Luonnonololtaan suunnittelualue on moni-ilmeinen (kuva 2). Vainio-Mattilan tilan peltoaukea on edelleen viljelykäytössä olevaa maatalousaluetta. Vanha-Harmaalinnantiehen rajautuva Pentinpuisto on koivuin, männyin ja kuusin istutettu hoidettu ja nurmipohjainen puisto. Kokemäenjokeen rajautuva puistoalue on puolestaan luonnontilaista ja hoitamaton joenvarsitiheikkö, jonka valtapuulajeina ovat koivu, leppä ja haapa. Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen pihapiirissä on täysikasvuisia puita ja muuta hoidettua pihakasvillisuutta. Vanhalta Harmaalinnantieltä talouskeskukselle haarautuvaa tieuraa reunustavat koivurivit kuten myös alueen eteläpuolella sijaitsevaa Villa Hellerannalle johtavaa kevyen liikenteen väyläkin.



Kuva 2: Ote maanmittauslaitoksen ortoilmakuvasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty valkoisella pisteiviivalla.

Vainio-Mattilan tilalle johtavan tien varren koivut on uusittu noin kymmenen vuotta sitten. Alueen pelloilla viljellään pääasiassa kevätiljoja, sokerijuurikasta ja perunaa.

Suunnittelualueetta pohjoisessa ja etelässä sivuavat Uotilan ja Suurpään pientaloalueet ovat tyypillisiä 1970-luvun pientaloalueita. Niiden rakennuskanta koostuu pääasiassa matalista ja loivakattoisista yksikerroksisista yksiasuntoisista erillispientaloista. Pihat ovat väljiä ja puistomaisia. Molemmat alueet on arvotettu vireillä olevaa keskustaajaman yleiskaavaa varten tehdyssä rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa historiallisten ja maisemallisten arvojen osalta paikallisesti merkittäviksi. Alueiden muutosherkiksi piirteiksi on arvioitu muun muassa alueiden mittakaava ja koordinaatisto, tonttien puistomaiset piha-alueet, alueiden liittymisen läheisiin puistoalueisiin sekä alueella sijaitsevat puurivit ja koivukujat. (Halonen ym. 2024, 39–44.) Luonnonoloiltaan molemmat alueet vastaavat tavanomaisia pientaloalueita. Villa Hellerannan pihan kasvillisuus on kuitenkin alueiden muiden pientalopihapiirien kasvillisuutta vanhempaa ja runsaampaa. Suunnittelualueella sijaitseva Kokemäenjokea sivuava kapea puistovyöhyke yhdistyy alueen pohjoispuolella Malmipuistoon, joka hoidettu, nurmipohjainen ja vähäpuinen vapaa-ajanpuisto. Malmipuisto ulottuu Kokemäenjoen rantaan seuraten Uotilan pientaloalueen pohjoisreunaan asti, josta se kiertää Murjunojaa mukaillen etelään pientalokorttelien väliin ja yhdistyy sieltä edelleen Pentinpuistoon. Suurpään pientaloalueen keskellä sijaitsee niin ikään hoidettu, nurmipintainen ja vähäpuinen Hellepuisto,

josta johtaa kapea viheryhteys Villa Hellerannalle johtavalle koivukujalle. Lisäksi Vanha Harmaalinnantien länsipuolella suurin piirtein Vainio-Mattilan tilan talouskeskukselta johtavaa koivukujaa vastapäätä sijaitsee Rekipuisto, joka on Murjunojaan laskevaa kapeaa purouomaa ympäröivä puistoalue.

Pentipuiston halki virtaa uomaltaan syvä ja kapea Murjunoja. Suunnittelualue rajautuu itäreunastaan Kokemäenjokeen. Alueen pohjoisosa on ELY-keskuksen tunnistamaa merkittävää tulvariskialuetta, mutta koska suunnittelualueen kohdalla joen rantatörmät ovat korkeat, ei tosiasiallista tulvariskiä ole. Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole merkittäviä pohjavesialueita eikä pohjaveden muodostumisalueita. Alueen pintavedet valuvat suoraan Murjunojaan ja Kokemäenjokeen. Suunnittelualueella ympäröivillä pientaloalueilla on kattava sadevesiviemäriverkosto, jonka kautta pintavesiä johdetaan niin ikään Murjunojaan ja Kokemäenjokeen.

Maastonmuodoiltaan suunnittelualue on varsin tasainen ja pohjakartan mukaan pääsääntöisesti korkeustasossa +5.6...+6.2. Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) 1:20 000 maaperäaineiston mukaan maaperä alueella on karkeaa tai hienoa hiettaa (Kht) ja Murjunojan ympäristössä aivan alueen pohjoisreunassa hienoa hiettaa (Hht). Voimassa olevan asemakaavan mukaisilla Uotilan pientaloalueen korttelin 136 tonteilla 3 ja 4 on tehty vuonna 2016 pohjatutkimukset tonttien rakennettavuuden selvittämiseksi. Tutkimusten mukaan maaperässä on humusmaan alla noin 1,5...2 m paksu hiekkakerros, jonka alla on noin 20 m paksusta savikerroksesta ja noin 6 m paksusta silttikerroksesta koostuva koheesiomaakerrostuma. Näiden alla on puolestaan tiivistä hiekkaa. Tutkimuksissa ei selvitetty pohjavedenpinnan tasoa. Tutkimusten mukaan kaikki alueelle rakennettavat rakennukset on kevytrakenteisiä talousrakennuksia lukuun ottamatta perustettava pohjimmaiseen tiiviiseen hiekkakerrokseen asti ulottuvilla teräsbetonipaaluilla. Tutkimuksissa ei havaittu merkkejä maaperän pilaantuneisuudesta. (Alinen 2016.)

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita tai muita luonnonoloiltaan erityisen arvokkaiksi määriteltyjä alueita. Vireillä olevan keskustaajaman yleiskaavan luontoselvityksen laatimisen yhteydessä suunnittelualueen itäreunassa aivan Kokemäenjoen rannassa on kuitenkin tehty yksittäinen vesisiippahavainto (Ahlman ja Vesämäki 2023, 78). Vesisiippa kuuluu Euroopan unionin luontodirektiivin liitteessä IV a mainittuihin tiukkaa suojelua edellyttäviin eläinlajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla hävittää tai heikentää.

Suunnittelualueen ainoat rakennukset ovat Vainio-Mattilan tilan rakennukset, jotka ovat pääosin hyväkuntoisia ja edelleen asuin- ja maatalouskäytössä. Tilan nykyinen uusklassistisvaikutteinen päärakennus on valmistunut vuonna 1929 ja peruskorjattu vuonna 1964. Päärakennuksen kanssa kulmittain sen länsipuolella sijaitsee 1920-luvulla rakennettu pakarirakennus, ja pakarin pohjoispuolella puolestaan vuonna 1910 valmistunut talli. Tilan päärakennusta vastapäätä sijaitsee vuonna

1895 valmistunut kivinavetta, joka on kuitenkin rakennettu puuosiltaan täysin uudelleen vuonna 1992 tapahtuneen palon jälkeen. Pihapiirin länsireunassa koivukujan pohjoispuolella sijaitsee arviolta 1900-luvun alussa rakennettu valkoiseksi rappu tiilirakenteinen viljamakasiini. Lisäksi kujan eteläpuolella lähellä Murjunojaa erillään muusta pihapiiristä sijaitsee arviolta 1920-luvulta peräisin oleva rankarakenteinen suuli. Tilan uudempia rakennuksia ovat navetan pohjoispuolella sijaitseva korkea kuivaamo, makasiinin yhteydessä sijaitseva peltinen pohjaltaan pyöreä siilo, suulin länsipuolelle pystytetty niin ikään metallirakenteinen siilorakennelma sekä pihapiirin itäpuolelle rakennetut pihasauna ja kellari.

Suunnittelualueella ei ole palveluita lukuun ottamatta Vainio-Mattilan tilan omistajien tilallaan vuodesta 2018 alkaen harjoittamaa *Airbnb*-majoitustoimintaa. Ulvilan kaupungin keskusta kaupallisine palveluineen on kuitenkin alle 5 minuutin ajomatkan ja alle 30 minuutin kävelymatkan päässä suunnittelualueelta. Kaupallisia palveluita ja työpaikkoja on myös läheisillä Uotilan, Hannulan ja Nahkurin yritysalueilla. Lähin päiväkotit sijaitsee Nahkurissa, ja sinne on suunnittelualueelta matkaa noin 1,2 kilometriä. Friitalan koulukeskus on puolestaan noin 2 kilometrin päässä suunnittelualueelta. Ulvilan lukioon ja Sataedun Ulvilan toimipisteeseen on molempiin suunnittelualueelta matkaa noin 1,5 kilometriä. Alueen itäpuolella sijaitseva Villa Helleranta on majoituskäytössä.

Suunnittelualue on vesijohto-, viemäri- ja sadevesiviemäriverkoston ympäröimä. Alueen läpi Malmitylältä Pinkkiläntielle kulkee vesijohtolinja (V 160 M), minkä lisäksi alueen pohjoisreunassa kulkee jokivettä välittävä kasteluvesijohto. Alueen itäreunassa Kokemäenjoen rannassa sijaitsee jokivesipumppaamo, jolta johtaa jokivesiputki (V 280 PEH-10 2011) alueen eteläreunaa pitkin aina Hannulan teollisuusalueen halki osoitteessa Friitalantie 5 sijaitsevalle teollisuuskiinteistölle asti. Pumppaamo ja putkea hallinnoi teollisuuskiinteistön omistava Keskinäinen Kiinteistö Oy Ulvilan Magneettitalo. Itse pumppaamorakennus on pieni ja vaatimaton vaaleanharmaalla aaltopellillä verhoiltu satulakattoinen huoltorakennus, jota ympäröi kaikilta sivuilta yhtenäinen verkkoaita.

Suunnittelualueen ainoat tiet ovat Vainio-Mattilan tilan pihapiiriin johtavat tieurat, jotka ovat kapeita sorapintaisia tieuria. Vanhalta Harmaalinnantieltä Vainio-Mattilan tilan talouskeskukselle johtava tieura ylittää Murjunojan kevytrakenteisella puusillalla, jolla painorajoitus on 3 tonnia. Tieura palvelee lähinnä talouskeskukselle johtavaa ajoittaista henkilöautoliikennettä ja talouskeskuksen raskas liikenne tapahtuu sillan painorajoituksen takia Malmityn kautta. Jokivesipumppaamolle johtava huoltoväylä on niin ikään kapea ja päällystämätön murskepintainen tieura. Suunnittelualueella ei ole päällystettyjä katu- tai pysäköintialueita. Pieni osa Vainio-Mattilan tilan peltoaukeasta suunnittelualueen itäosassa on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa Villa Hellerannan pysäköimispaikaksi, joka ei kuitenkaan ole toteutunut. Suunnittelualueen vastakkaisille reunoille päättyy kaksi päällystet-

tyä ympäröivien pientaloalueiden kokoojavyölinä toimivaa tietä: alueen pohjoispuolella Uotilan pientaloalueelta tuleva Malmintie ja alueen eteläpuolella Suurpään pientaloalueelta tuleva Pinkkiläntie.

Alueeseen ei kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Vanha Harmaalinnantien liikenne ja Uotilan yritysalueen toiminta saattavat aiheuttaa lieviä meluhaittoja aivan suunnittelualueen länsiosille. Lisäksi maataloustoiminnot saattavat aiheuttaa niitä ympäröiville alueille lieviä ja kausittaisia haju- tai pölyhaittoja.

2.2 Suunnittelutilanne

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

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (lainvoimainen 1.7.2019) (kuva 3) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jonka selite on:

”Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen [sic] ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys ja puistoalueita sekä erityisalueita.”

Taajamatoimintojen alueen (A) suunnittelumääräys on:

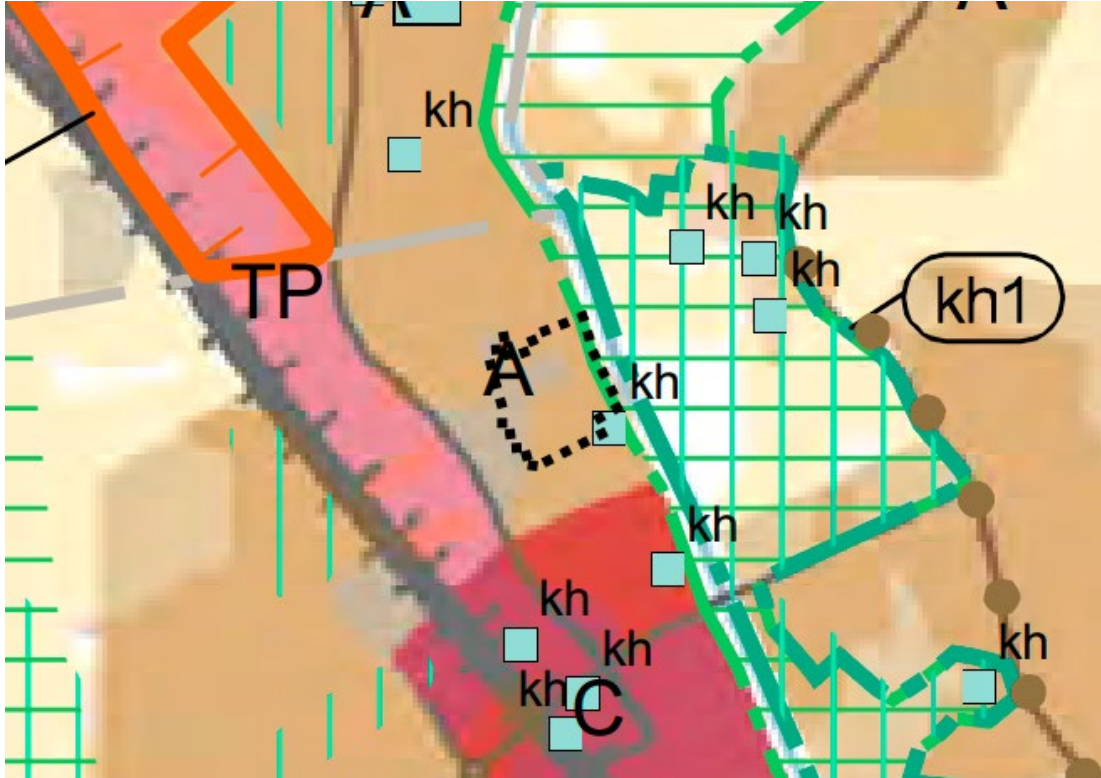
”Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

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 kestäville, korkeatasoisilla alueilla, 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 3: Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2 (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty mustalla pisteiviivalla.

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

Kehittämisperiaatemerkitöjensä osalta vielä voimassa olevassa *Satakunnan maakuntakaavassa* (lainvoimainen 13.3.2013) (kuva 4) alue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle 1 (kk1) ja matkailun kehittämisvyöhykkeelle 2 (mv2). Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen 1 (kk1) selite on:

”Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäyttöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita.”

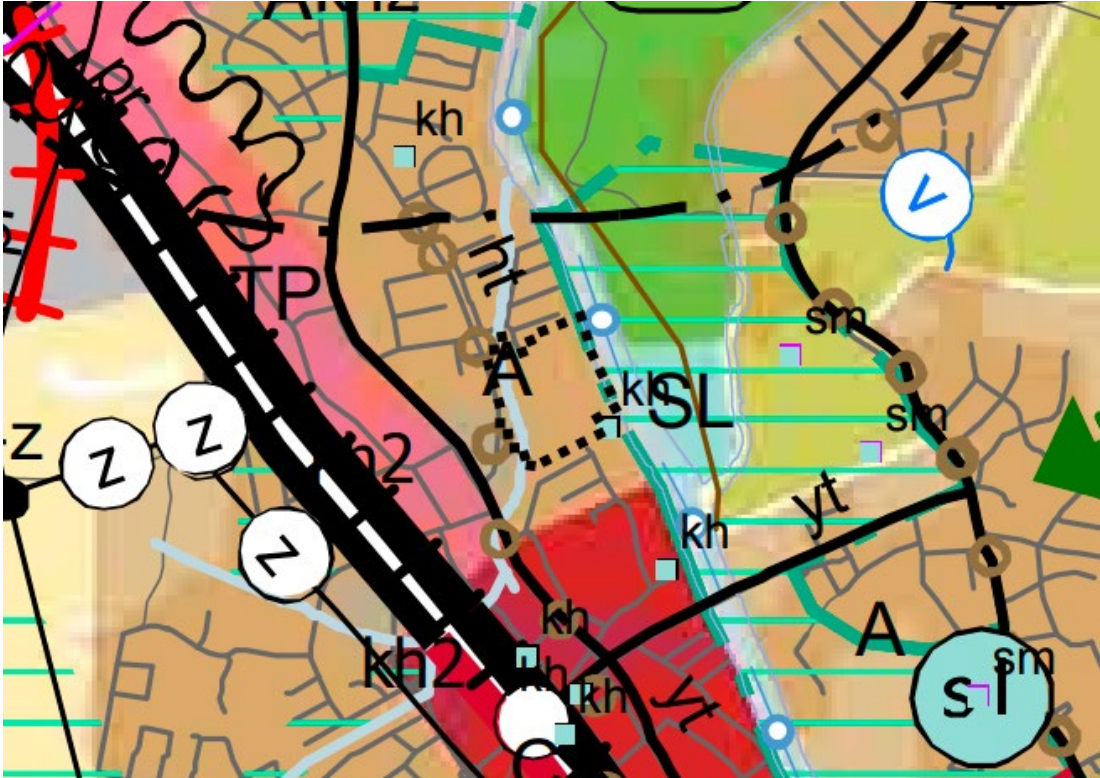
Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen 1 (kk1) suunnittelumääräys on:

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

Matkailun kehittämisvyöhykkeen 2 (mv2) selite on:

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

Kaikille matkailun kehittämisvyöhykkeille yhteinen suunnittelumääräys on:



Kuva 4: Ote Satakunnan maakuntakaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty mustalla pisteviivalla.

“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.

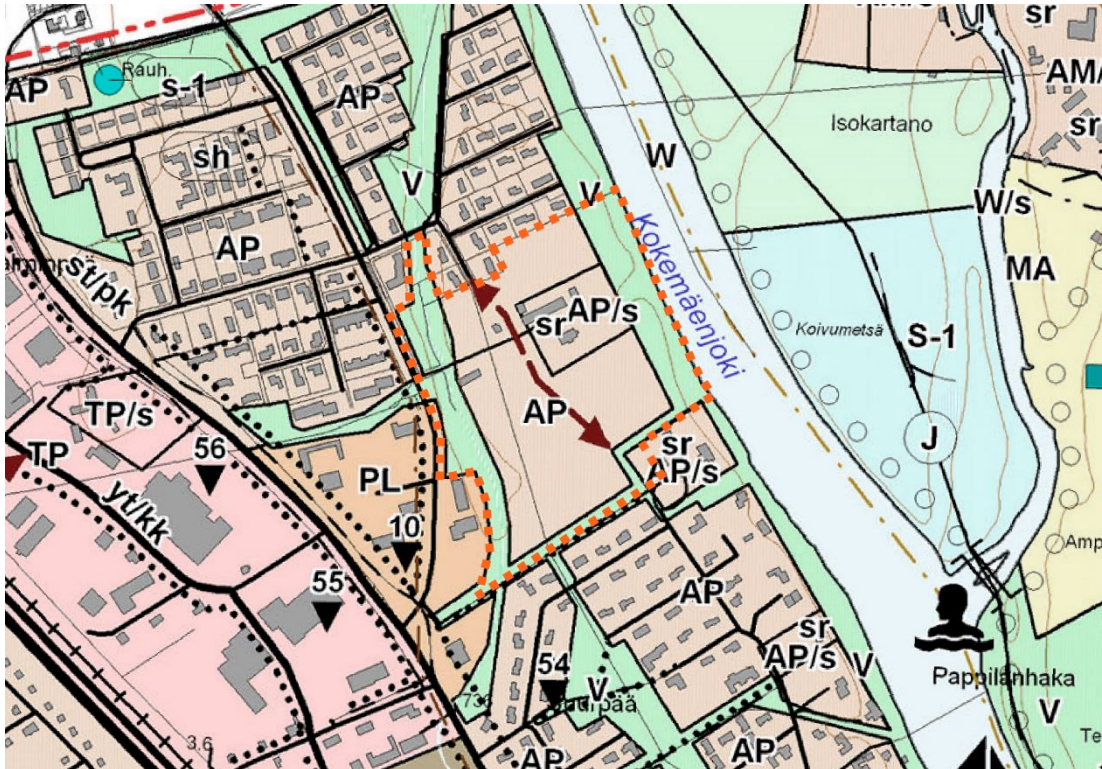
Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.”

Suunnittelualue rajoittuu itäreunastaan vaihemaakuntakaavassa 2 ehdotettuun ja 18.11.2021 vahvistettuun valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA) (Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat). Suunnittelualueeseen nähden joen vastarannalla sijaitsee lisäksi valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) (Ulvilan kirkko ja ympäristö), joka on myös merkitty vaihemaakuntakaava 2:een. Suunnittelumääräys kaikille valtakunnallisesti arvokkaille tai merkittävälle alueille ja kohteille on:

“Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittymistä 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 heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.”



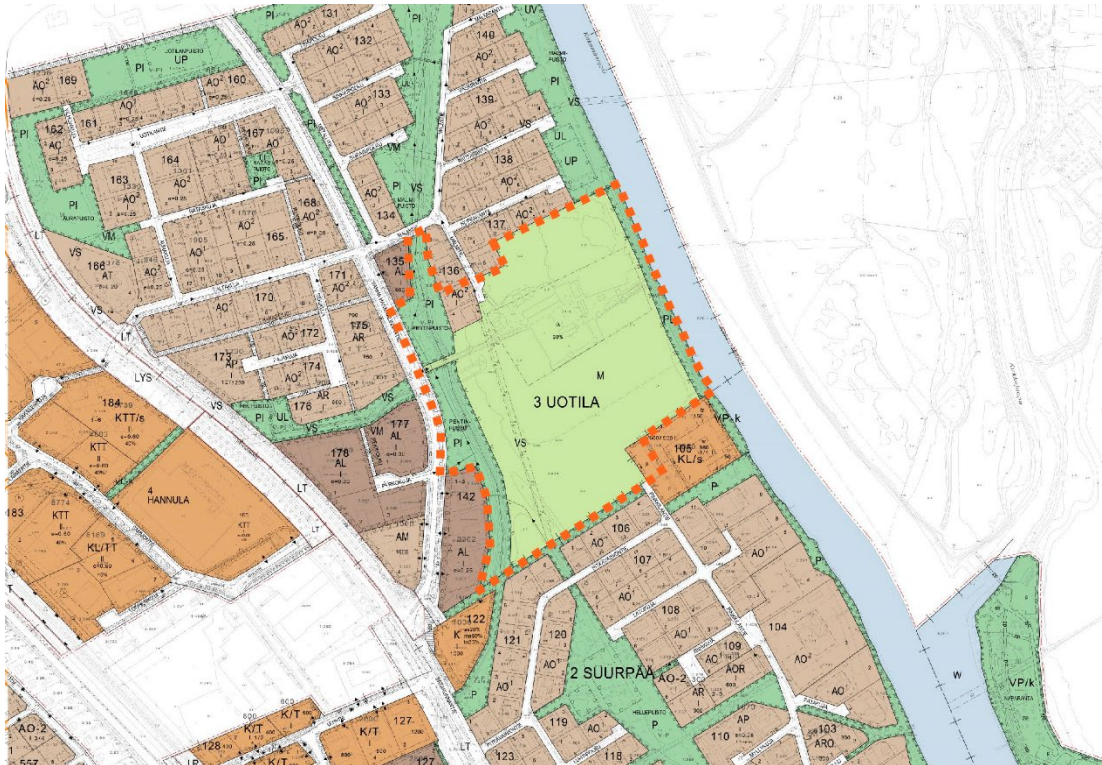
Kuva 5: Ote Ulvilan keskustaajaman yleiskaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty oranssilla pisteiviivalla.

Suunnittelualan länsipuolella kulkeva Vanha Harmaalinnantie on merkitty historialliseksi tieksi (ht), jonka suunnittelumääräys on:

”Kaikista niistä tien linjaukseen tai muuhun muuttamiseen liittyvistä suunnitelmista tai toimenpiteistä, jotka koskevat asemakaavoittamattomia tien osia, tulee varata museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.”

Satakuntaliiton maakuntahallitus on käynnistänyt 20.12.2021 uuden kokonaismaakuntakaavan laatimisen. Kaavaa varten on laadittu lakisäätöselvityksiä, joista suunnittelualuetta koskee välittömästi *Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi*. Inventoinnissa suunnittelualue on määritelty osaksi *Kokemäenjoen länsiranta* -nimistä maakunnallisesti merkittävää arvoaluetta, johon kuuluvat suunnittelualan lisäksi Murjunojan ja Kokemäenjoen välinen osa Uotilan pientaloalueesta, Villa Helleranta ja Villa Hellemaa, Lauttarannan alue vanhoine rakennuksineen sekä kaikkia edellä mainittuja yhdistävät ranta-alueet.

Uvilan kaupungin *keskustaajaman yleiskaavassa* (lainvoimainen 21.6.2007) (kuva 5) alue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen alue sekä Villa Hellerannan pihapiirin läheisyydessä sijaitseva suunnittelualueelle jäävä pieni niittyosuus on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Lisäksi Uotilan tila talouskeskus on osoitettu rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallinen tai maisemallinen perustein suojeltavaksi/arvokkaaksi rakennukseksi tai rakennusryhmäksi (sr). Pentinpuisto



Kuva 6: Ote asemakaavayhdistelmästä (ei mittakaavassa). Suunnittelualue merkitty oranssilla piste-
viivalla.

sekä alueen länsireunassa sijaitseva Kokemäenjokea sivuava osuus on osoitettu virkistysalueiksi (V). Kokemäenjokea sivua virkistysalue on yleiskaavassa kuitenkin nykyistä viherkaistaletta laajempi. Alueen läpi on osoitettu Malmintien ja Pinkkiläntien yhdistävä tieliikenteen yhteystarve (punainen katkoviivanuoli).

Suunnittelualue rajoittuu pääosin yleiskaavan mukaisiin pientalovaltaisiin asunto-
alueisiin (AP) ja virkistysaleisiin (V). Villa Hellerannan alue on osoitettu Vainio-Mat-
tilan tilan talouskeskusta vastaavin merkinnöin (AP/s ja sr). Alueen lounaispuolella
sijaitseva Uotilan yritysalue on osoitettu lähipalvelujen alueeksi (PL). Kokemäenjoki
on merkitty vesialueeksi (W).

Keskustaajaman yleiskaavan päivitys on tullut vireille 17.3.2022. Päivitys ei kuiten-
kaan muuttane merkittävästi suunnittelualueen tai sen välittömän lähiympäristön
yleiskaavallista tilannetta.

Alueella on voimassa koko suunnittelualueen kattava vuonna 1981 hyväksytty ase-
makaava (kuva 6). Kaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin maatalousalu-
eeksi (M). Alueen Kokemäenjokeen rajautuva itäreuna on merkitty luonnontilassa
säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) ja Pentinpuisto istutettavaksi puistoalueeksi (PI).
Alueen keskelle on kaavassa merkitty rakennusala maatilan talouskeskukselle (tk),
jolle saa rakentaa tarpeellisten talousrakennusten lisäksi enintään kolme asuinra-
kennusta, joissa saa olla enintään neljä asuntoa. Rakennusosalalle on kaavan mu-

kaan varattava vähintään kolme autopaikkaa asuntoa kohti. Pieni osa Vainio-Mattilan tilan peltoaukeasta suunnittelualueen itäosassa on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa Villa Hellerannan pysäköimispaikaksi.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevan Villa Hellerannan alue on osoitettu asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (KL/s). Uotilan ja Suurpään pientaloalueiden asuinkorttelit on osoitettu enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialueiksi (AO¹ ja AO²). Uotilan yritysalueella on liikerakennusten korttelialueita (AL), moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueita (AM) ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K). Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Malmipuisto on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi (PI), ja sen joen rantaan sijoittuvalle osuudelle on merkitty ohjeellisina palloilukenttä (UP) ja leikkikenttä (UL) sekä näitä pohjoisemmaksi joen rantaan uimalaitos tai -ranta (UV). Rekipuisto on niin ikään istutettava puistoalue (PI). Hellepuisto on merkitty yksinkertaisesti puistoalueeksi (P).

Muita aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä tai selvityksiä ovat muun muassa *Satakunta-strategia* (hyväksytty 22.11.2021), *Uvilan kaupunkistrategia 2030* (hyväksytty 16.12.2022), *Uvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2024* (hyväksytty 26.2.2024) sekä *Uvilan kaupungin rakennusjärjestys* (lainvoimainen 1.7.2018).

Asemakaavan pohjakartta on tarkistettu xx.xx.2024. Pohjakartta täyttää MRL:n 54 a §:n vaatimukset ja on 11.4.2014 hyväksytyn julkisen hallinnon suosituksen (JHS) 185 mukainen.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan tarve

A alueen asemakaavan muuttamisen tarve on tunnistettu ensimmäisen kerran kaupunginhallituksen 1.2.2016 hyväksymässä *Uvilan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2016*, jossa se esiintyi asemakaavakohteiden listalla numerolla 7. Vainio-Matilan tila oli tuolloin vaihtanut omistajaa, ja kaupunki oli omistajanvaihdoksen yhteydessä ostanut osan tilan viljelymaasta tulevaa kaavoitusta silmällä pitäen. Viimeisimmässä, 26.2.2024 hyväksytyssä *Uvilan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2024* hanke on asemakaavakohteeksi numero 1, ja merkitty aloitettavaksi 1–2 vuoden aikajänteellä. Kaavahankkeella on katsottu voitavan lisätä kaupungin houkuttelevaa tonttitarjontaa. Asemakaavoitus on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

3.2 Osallistaminen ja vuorovaikutus

Kaavahankkeen *osallisia* ovat MRL:n 62 §:n mukaan suunnittelualueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Tämän kaavahankkeen osalta tämän tulkitaan tarkoittavan sekä suunnittelualueen kiinteistöjen että suunnittelualueen naapurikiinteistöjen omistajia, asukkaita, yrityksiä ja muita haltijoita. Osallisia ovat MRL:n 62 §:n mukaan lisäksi viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän kaavahankkeen osalta nämä viranomaiset ja yhteisöt ovat Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Satakuntaliitto, Satakunnan museo, Satakunnan pelastuslaitos, Uvilan kaupungin hallinto- ja lautakunnat, Uvilan kaupungin viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset, Uvilan ympäristöseura ry, Uvilan omakotiyhdistys ry, Keskinäinen Kiinteistö Oy Uvilan Magneettitalo Oy, Neorem Magnets Oy, Caruna Oy, DNA Oy, Elisa Oyj ja Telia Finland Oyj sekä muut ilmoituksensa mukaan. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää kaavasta mielipiteensä.

Asemakaavahankkeen alussa laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (ks. liite 1) ja asemakaavaluonnos (ks. liite 2), jotka asetettiin nähtäville yhtäaikaisesti asemakaavan vireilletulosta ilmoittamisen kanssa. Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta ilmoitettiin 16.5.2024 *Uvilan Seutu* -lehdessä, kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos olivat nähtävillä kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla 17.5.–17.6.2024 välisen ajan, ja samalla niistä pyydettiin myös viranomais- ja asiantuntijalausunnat. Luonnoksesta saatiin xx lausuntoa ja xx mielipidettä. Luonnoksen laatimisen yhteydessä kaavan sisällöstä, tavoitteista ja vaikutuksista keskusteltiin kaavahankkeen merkittävien osallisten kanssa.

Asemakaavaluonnoksen sekä siitä saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, joka asetettiin MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti nähtäville xx.xx.–xx.xx.2024 väliseksi ajaksi kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululle muistutusten tekemistä varten. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitettiin xx.xx.2024 *Uvilan Seutu* -lehdessä, kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla, minkä lisäksi siitä ilmoitettiin kirjeitse suoraan kaavahankkeen osallisille. Ehdotuksesta pyydettiin myös MRA:n 28 §:n edellyttämät viranomais- ja asiantuntijalausunnat. Ehdotuksesta saatiin xx lausuntoa ja xx muistutusta.

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

Lopullinen asemakaava saatettiin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.2024.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin ensisijaisena tavoitteena asemakaavan muutoksen suhteen on *Uvilan kaupunkistrategian 2030* mukaisesti lisätä kaupungin houkuttelevaa tonttitarjontaa. Tavoitteena on myös turvata Vainio-Mattilan tilan ja Villa Hellerannan yritystoiminnan kehittämisen mahdollisuudet sekä rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen, joiden voidaan katsoa osaltaan lisäävän alueen houkuttelevuutta. Uusi rakentaminen sekä sen vaatima yhdyskuntateknikka pyritään sijoittamaan kuntataloudellisesti kestäväällä ja kulttuuriympäristön arvot huomioivalla tavalla. Lisäksi kaavalla pyritään mahdollistamaan niin ikään strategiassa mainittu jokiympäristön kehittäminen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (ks. s. 10–11) mukaisia tavoitteita ovat edellytysten luominen monipuoliselle asuntotuotannolle, elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi 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 riittävydestä ja viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Voimassa olevista maakuntakaavoista (ks. s. 11–13) 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 huomioi-

den. Lisäksi tavoitteena on turvata alueen itäpuolisten valtakunnallisesti merkittäväksi tai arvokkaiksi arvioitujen alueiden sekä kokonismaakuntakaavan päivitystä varten tehdyssä inventoinnissa mainitun Kokemäenjoen länsirannan alueen arvojen säilyminen niiltä osin, joilta asiaan voidaan suunnittelualueen sisällä vaikuttaa.

Voimassa olevasta yleiskaavasta (ks. s. 14) johdettuja tavoitteita ovat alueen läpi merkityn tieliikenteen yhteystarpeen toteuttaminen sekä yleiskaavassa huomioitujen alueella esiintyvien suojeluarvojen huomioiminen. Asemakaavatilanteesta voidaan puolestaan johtaa tavoite sovittaa suunnittelualueen käyttötarkoitukset ja korttelirakenne aluetta ympäröivien pientaloalueiden käyttötarkoituksiin ja korttelirakenteeseen.

Suunnittelualueen ja sen lähialueiden oloista ja ominaisuuksista johdettuja tavoitteita ovat Vainio–Mattilan tilan miljöön säilyttäminen, suunnittelualueen ja ympäröivien pientaloalueiden kaupunkikuvien yhteensovittaminen, lähialueiden viher- ja virkistysverkoston täydentäminen, jokirannan luonnon- ja virkistysarvojen huomioiminen ja alueeseen kohdistuvien ympäristöhäiriöiden minimoiminen.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Perusrakenteeltaan kaava jakautuu kahteen osaan: Vainio–Mattilan tilan maatalousalueeseen sekä kaupungin strategian ja kaavan tavoitteiden mukaisiin uusiin pientalokortteleihin katu-, puisto- ja pysäköintialueineen. Suurin osa suunnittelualueesta jää edelleen Vainio–Mattilan tilan käyttöön tarkoitetuksi maatalousalueeksi. Tilan talouskeskuksen rakennusala ja käyttötarkoituksmerkintää kuitenkin muutetaan siten, että talouskeskuksen korttelialuetta ja rakennusala supistetaan vastaamaan pihapiirin nykyisiä ulkorajoja ja käyttötarkoituksmerkintään lisätään maininta ympäristön säilyttämisestä. Muutoksilla pyritään turvaamaan talouskeskuksen miljöö arvojen säilyminen sekä maatilan yritystoiminnan kehittämisen mahdollisuudet.

Uudet pientalokorttelit osoitetaan suunnittelualueen eteläosiin suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan Suurpään pientaloalueen jatkoksi. Uusien pientalokorttelien koordinaatisto, rakenne ja tonttijako mukailevat pääosin Suurpään pientaloalueen koordinaatistoa, korttelirakennetta ja tonttijakoa. Koordinaatistoa ja korttelirakennetta mukailemalla on pyritty huomioimaan Suurpään pientaloalueen muutosherkiksi arvioidut piirteet (ks. s. 8), minimoimaan alueelle rakennettavan uuden kunnallistekniikan määrä suhteessa uuden rakentamisen kokonaisvolyymiin ja mahdollistamaan alueen kehittäminen tulevaisuudessa sen historialliset ominaispiirteet huomioiden.

Tie- ja katuverkon osalta etelässä Suurpään pientaloalueen läpi suunnittelualueen reunaan johtavaa Pinkkiläntietä jatketaan yhden tonttirivin syvyyden verran suunnittelualueelle. Pohjoisessa Uotilan pientaloalueen läpi niin ikään suunnittelualueen reunaan johtavaa Malmitietä jatketaan puolestaan Vainio–Mattilan tilan maatalousalueen halki. Pinkkiläntien ja Malmitien jatkeet yhdistetään toisiinsa täysin uudella uusien korttelialueiden välistä kulkevalla itä–länsisuuntaisella tiellä (Mattilanpolku), joka toimii myös liityntäväylänä kaavassa osoitetuille uusille tonteille. Mattilanpolku sekä Malmitien ja Pinkkiläntien jatkeet täyttävät yhdessä voimassa olevassa yleiskaavassa tunnistetun tieliikenteen yhteystarpeen. Lisäksi voimassa olevassa asemakaavassa maatalousalueeksi merkitty Vanhalta Harmaalinna-tieltä Vainio–Mattilan tilan talouskeskukselle johtavan ajouran ympäristö osoitetaan katualueeksi. Katualueen on tarkoitus palvella ensisijaisesti talouskeskuksen raskasta liikennettä, jotta raskas liikenne ei jatkossa ohjautuisi ympäröivien pientaloalueiden kautta. Katualue voitaisiin kuitenkin osoittaa myös ympäröivien pientaloalueiden henkilöautoliikennettä palvelevaksi kiertotieksi esimerkiksi Malmitien sillan huoltotöiden ajaksi.

Voimassa olevan kaavan mukaisia viher- ja virkistysalueita laajennetaan yhteensä 4 471 m² verran voimassa olevan asemakaavan mukaisille maatalousalueille, ja virkistysalueille osoitetaan ohjeellinen varaus leikki- ja oleskelualueelle tai koirapais-tolle sekä rakennusala saunarakennukselle Kokemäenjoen rantaan. Viher- ja virkistysalueita koskevilla muutoksilla pyritään turvaamaan kaupungin strategian mukaisesti jokiympäristön kehittämisen mahdollisuudet alueella. Sekä uusille että olemassa oleville puistoalueille osoitetaan ohjeellisia yleiselle jalankululle varattuja yhteyksiä, joiden tarkoituksena on yhdistää lähialueiden toisistaan erilliset pienet viher- ja virkistysalueet yhtenäiseksi viher- ja virkistysverkostoksi. Alueen virkistyskäytön kehittymistä pyritään edesauttamaan osoittamalla Villa Hellerannan länsi-puolelle yleinen pysäköintialue, joka palvelee samalla myös lähialueen palvelutoimintaa.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 11,3 hehtaaria. Asemakaavan muutoksella muodostuu yhteensä 14 uutta tonttia, joista 8 on osoitettu yksiasuntoisille erillispientaloille, 5 enintään kaksiasuntoisille erillispientaloille ja 1 erillispien- tai rivitaloille. Asuintoiminnoille varattuja korttelialueita muodostuu yhteensä 21 985 m². Kaikki asuintoiminnoille varatut korttelialueet muodostetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisista maatalousalueista. Uutta katua muodostuu kadun keskilinjaa mukaan mitattuna yhteensä noin 663 m ja katualuetta 6 689 m². Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 6 720 m². Koko suunnittelualueen aluetehokkuus (e_a) on 0,06 ja alueväljyys (r_a) 15,78. Keskimääräinen korttelitehokkuus (e_k) asuintoiminnoille varatuilla korttelialueilla on 0,20 ja keskimääräinen tonttitehokkuus (e_t) 0,19. Katua muodostuu yhtä tonttia kohti 47,4 m ja katualuetta vastaavasti 477 m². Alueen kokonaisrakennusoikeuden suhde katualueen pinta-alaan on 1,00.

Muodostettavien uusien tonttien vähäisen määrän takia uusien palveluiden osoittamista alueelle ei katsota tarpeelliseksi. Alueen asukkaiden oletetaan asioivan pääasiassa Ulvilan keskustassa tai lähialueiden muissa kaupallisten palveluiden keskittymissä. Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen käyttötarkoituksmerkinnässä huomioidaan kuitenkin maatalan toimintaan liittyvä palvelutoiminta, kuten esimerkiksi maataloustuotteiden suoramyynti tai majoitus.

4.2 Aluevaraukset

Kaava sisältää kolmenlaisia asuintoiminnoille varattuja korttelialueita: yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueita (AO-1), enintään kaksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueita (AO-2) ja erillispientalojen tai rivitalojen korttelialueita (AOR). Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueilla kullekin rakennusosalalle saa rakentaa yhteensä enintään 250 m², enintään kaksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueilla yhteensä enintään 350 m² ja erillispientalojen tai rivitalojen korttelialueilla yhteensä enintään 500 m² kerrosalaa. Kaikilla edellä mainituilla korttelialueilla kullekin rakennusosalalle saa sijoittaa yhden asuinrakennuksen sekä autosuojia ja ta-

lousrakennuksia. Tontille on varattava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti rakennettaessa yksiasuntoisia erillispientaloja ja vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti rakennettaessa kaksiasuntoisia erillispientaloja tai rivitaloja. Tontille saa varata pysäköinti- ja säilytyspaikkoja ainoastaan henkilö- ja pakettiautoille.

Asuinkortteleilla rakentamistapaa ohjataan kaavamääräyksillä rakennusten korkeuden, kattokulman ja asuinrakennusten harjasuunnan osalta, jotta rakennukset saadaan sovitettua Suurpään pientaloalueen rakennuskantaan ja koordinaatioon. Rakentamisen kestävyyttä pyritään puolestaan edistämään määräämällä rakennusten pääasialliseksi materiaaliksi puu sekä määräämällä vähintään 50 % tontin pinta-alasta istutettavaksi. Maatalousalueita sivuavien asuintonttien maatalousalueen puoleiselle tontin osalle määrätään lisäksi istutettavaksi puista ja/tai pensaista maisemaa rajaava tiivis reunavyöhyke, jolla pyritään rajaamaan Vainio-Mattilan tilaa ympäröivää maatalousmaisemaa ja vähentämään maataloustoimintojen asumiselle tuottamia mahdollisia haittoja (ks. s. 10).

Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen pihapiiri on osoitettu maatalojen talouskeskusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AM/s) ja talouskeskusta ympäröivät maatalousalueet puolestaan maatalousalueiksi (MT) tai maatalousalueiksi, joilla ympäristö säilytetään (MT-1/s). Maatalojen talouskeskuksen korttelialueella rakennuslalle saa sijoittaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä maatalouteen ja siihen liittyvään muuhun toimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia yhteensä enintään 2 000 k-m². Maatalousalueella, jolla ympäristö säilytetään, rakennuslalle saa puolestaan rakentaa maatalouteen liittyviä rakennuksia tai rakennelmia yhteensä enintään 350 k-m². Alueelle ei saa kuitenkaan sijoittaa kotieläintalouden tuotantorakennuksia. Kaikilla alueilla, joilla ympäristö säilytetään, on uudet rakennukset sijoitettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen, julkisivujen jäsentelyn ja muiden seikkojen osalta sopeutuvat ympäröivään maisemaan ja alueen muuhun rakennuskantaan. Alueiden osalta sekä uudisrakennuksia että olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostöitä koskevista suunnitelmista on pyydettävä lausunto Satakunnan Museolta. Säilyttämismerkinnöillä pyritään turvaamaan Vainio-Mattilan tilan miljööön arvojen säilyminen.

Suunnittelualueen eteläreunaan Villa Hellerannan viereen osoitettu yleinen pysäköintialue (LP) palvelee Villa Hellerannan toimintaa sekä mahdollista jokivarren virkistyskäyttöä tai suunnittelualueen muuta pysäköintipaikkoja mahdollisesti vaativaa toimintaa. Pysäköintialue tulee ympäröidä kaavaan merkityiltä osiltaan istutettavalla alueella ja puurivillä.

Kaava sisältää kahdenlaisia viheralueita: puistoja (VP) ja virkistysalueita (V). Puistot ovat virkistystä ja vapaa-ajanviettoa palvelevia nurmipintaisia ja hoidettuja yleisiä puistoalueita, kun taas virkistysalueeksi on osoitettu jokivartta ja peltoaukeaa reunustava luonnontilainen viherkaistale. Puistoihin on osoitettu ohjeellisia jalankululle varattuja reittejä sekä ohjeellinen varaus leikki- ja oleskelualueelle tai koirapuistolle. Kokemäen joen rannassa sijaitsevalle pienelle puistoalueelle (Mattilanpuistikko) on

lisäksi osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa enintään 120 k-m² suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen. Puistoille ja virkistysalueille osoitetuilla käyttötarkoituksimerkinnöillä pyritään edistämään jokiympäristön virkistyskäytön kehittämistä.

Alueelle muodostuu yksi uusi asemakaavakatu, Mattilanpolku. Malmietä ja Pinkkiläntietä jatketaan suunnittelualueelle, ja niiden nimet säilyvät ennallaan. Uutta katualueutta on pyritty muodostamaan mahdollisimman vähän suhteessa uusien tonttien lukumäärään. Katulinjauksella on myös pyritty huomioimaan alueen tulevaisuuden kehittämisen mahdollisuudet alueen historialliset ominaispiirteet huomioiden.

4.3 Kaavan vaikutukset

Koska kaavassa on kyse lähinnä olemassa olevan pientaloalueen suhteellisen pienimuotoisesta täydentämisestä, ovat kaavan vaikutukset lähialueiden ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön vähäiset. Kaavan mukainen rakentaminen lähinnä rajoittaa tai estää näköyhteyksiä suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevilta tonteilta Vainio-Mattilan peltoaukealle ja tuottaa yhdyskuntarakenteen tiivistymiseen liittyviä mahdollisia yleisiä subjektiivisia viihtyvyyshaittoja. Toisaalta maatalouden tuottamat mahdolliset haitat lievenevät edellä mainituilla tonteilla ja siirtyisivät kaavassa osoitetuille peltoaukeaa reunustaville tonteille. Osa suunnittelualueutta ympäröiviä pientaloalueita palvelevasta liikenteestä saattaa ohjautua suunnittelualueen läpi Malmietien jatkeen, Mattilanpolun ja Pinkkiläntien muodostaman reitin kautta ja lisätä näin liikenteen aiheuttamia haittoja alueella. Edellä mainitut tiet muodostavat myös teoreettisen Vanhalle Harmaalinnantielle ja Satakunnantielle vaihtoehtoisen läpiajoreitin keskustan ja Hannulan välillä. Toisaalta kaavassa osoitetaan uusia viheralueita ja virkistysreittejä, minkä voidaan katsoa vaikuttavan sekä suunnittelualueen että lähialueiden ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön myönteisesti siitäkin huolimatta, että alueen yhdyskuntarakenne tiivistyy ja liikennemäärät mahdollisesti hieman lisääntyvätkin.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon. Katu- ja korttelialueilta valuvat hulevedet saattavat lisätä hieman ympäröiviin vesistöihin kohdistuvaa kuormitusta. Rakennusten ja kunnallistekniikan rakentaminen tuottaa väistämättä hiilidioksidipäästöjä ja kiihdyttää näin osaltaan ilmastonmuutosta, joten kaavan toteuttaminen on ilmaston kannalta etupäässä haitallista. Lisäksi alueelle rakentaminen edellyttää kaikkien kevyitä talousrakennuksia suurempien rakennusten paaluttamista, mikä osaltaan lisää rakentamisen haitallisia ilmastovaikutuksia.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia myöskään kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Osa maatalousalueesta korvautuu kaavan toteuttamisen myötä piha- ja puistoalueilla, joten myös osa viljelykasvistosta korvautuu piha- ja puistokasvillisuudella. Tämän voidaan katsoa lisäävän alueen

luonnon monimuotoisuutta ja myös alueen kasviston latvuspeittävyttä pitkällä aikavälillä. Yleiskaavan luontoselvityksen yhteydessä tehdyn vesisiippahavainnon alueelle (ks. s. 9) ei kaavassa osoiteta rakentamista tai muita ympäristön muokkaustoimenpiteitä, joten kaavalla ei vaikuteta merkittävästi vesisiipan elinolosuhteisiin. Rakennusten ja kunnallistekniikan rakentaminen kuluttavat väistämättä luonnonvaroja, joten kaavan toteuttamisen vaikutukset luonnonvaroihin ovat etupäässä haitallisia.

Koska kaava täydentää suunnittelualuetta ympäröivien pientalojen rakennetta, voidaan sen katsoa vaikuttavan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen eheyttävästi. Kaava kasvattaa samalla myös virkistysalueiden pinta-alaa. Energiataloudellisesti uusi rakentaminen vastaa muuta tavanomaista pientalorakentamista, jossa pääasiallisena rakennusmateriaalina käytetään puuta. Uusien pientalojen lämmittäminen ja käyttäminen kuitenkin kuluttavat energiaa, joten kaavan toteuttamisen voidaan katsoa olevan energiataloudellisesti etupäässä haitallista. Alueen liikennemäärät tulisivat kaavan myötä lisääntymään, mutta vain vähäisessä määrin. Lisäksi, kuten edellä jo mainittiin, saattavat kaavassa osoitetut uudet liikennejärjestelyt muuttaa alueen liikenneolosuhteita siten, että läheisten pientaloalueiden liikenne ohjautuu nykytilanteesta poikkeavalla tavalla tai alueelle kohdistuu läpiajo-liikennettä.

Kaavan vaikutuksen myös yhdyskunta- ja energiataloudellisesti ovat melko vähäiset. Kunnallistekniikan toteuttaminen on kuntataloudellisesti suuri kertaluontoinen menoerä, mutta mikäli kaavan mukainen rakentaminen toteutuu ja alueelle muuttaa uusia asukkaita, voidaan verotulojen katsoa tasaavan kunnallistekniikan rakentamisen aiheuttamia kustannuksia pitkällä aikavälillä. Toisaalta kunnallistekniikan ylläpito tuottaa myös pitkällä aikavälillä kustannuksia. Rakennettavan uuden kunnallistekniikan määrä suhteessa uusiin tontteihin on kuitenkin pyritty kaavassa minimoimaan.

Kaupunkikuvallisesti uusilla korttelialueilla pyritään mukailemaan suunnittelualan eteläpuolella sijaitsevaa Suurpään pientaloaluetta. Kaavan myötä Vainio-Mattilan tilan talouskeskusta ympäröivä peltoaukea pienenee, mutta suurin osa siitä säilyy silti edelleen avoimena pelto- tai niittyalueena. Alueen kulttuuriperintöarvot on pyritty kaavassa huomioimaan, ja kulttuuriperinnön säilymisen edellytysten voidaan katsoa kaavan ja sen merkintöjen myötä paranevan.

Kaavan voidaan katsoa parantavan Vainio-Mattilan tilan yritystoiminnan kehittämisen mahdollisuuksia huomioimalla tilan talouskeskuksen käyttötarkoituksmerkinnässä maatilalla yritystoiminnan kehittämisen mahdollisuudet. Kaava voidaan katsoa niinkään parantavan myös Villa Hellerannan yritystoiminnan kehittämisen ja jokirannan virkistyskäytön mahdollisuuksia parantamalla alueen pysäköintikapasiteettia. Koska kaavassa osoitettu rakentaminen on pienimuotoista pientalorakentamista, voi kaavan mukainen rakentaminen luoda lisäksi työtilaisuuksia paikallisille rakennusalan yrityksille.

4.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Tässä kaavassa käytetyt kaavamerkinnot ja -määräykset ovat MRL:n 206 §:n 2 momentin nojalla säädetyn *Ympäristöministeriön asetuksen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kaavoissa käytettävistä merkinnöistä* mukaisia ja noudattavat Ulvilan kaupungissa omaksuttua yleistä käytäntöä. Luettelo kaavamerkinnoista ja määräyksistä on selostuksen liitteenä (ks. liite 2).

4.5 Nimistö

Suunnittelualueen uusi nimistö on paikallista alkuperää ja noudattelee ympäröivien alueiden nimeämistapaa. Kaavassa osoitettu uusi asemakaavakatu on nimetty *Mattilanpoluksi*. Nimen alkuosa on johdettu Vainio-Mattilan tilan nimen loppuosasta. Nimen loppuosa puolestaan mukailee Suurpään pientaloalueen länsipuolen samansuuntaisten tonttikatujen *polku*-loppuisia nimiä. Uuden kadun nimen Suurpään pientaloalueen tonttikatujen nimistä erottaa nimen alkuosa: Suurpäässä tonttikatujen nimien alkuosat viittaavat pääosin maatalousrakennuksiin (*Luhtipolku, Aittapolku, Latokuja, Riihikuja, Myllykuja*). Erolla pyritään ilmentämään sitä, että kyse ei ole samankaltaisesta korttelirakenteesta huolimatta samanaikaisesti rakentuneesta alueesta sekä sitä, että katu eroaa luonteeltaan Suurpään lyhyistä ja umpinaisista tonttikaduista.

Mattilanpolun päässä Kokemäenjoen rannassa sijaitseva pieni puistoalue on nimetty *Mattilanpuistikoksi* niin ikään Vainio-Mattilan tilan nimen loppuosan mukaisesti. Pääte *puistikko* (ts. pieni puisto) viittaa siihen, että kyseessä on pieni ja muun viher- ja virkistysverkoston suhteen hieman syrjässä oleva, mutta silti virkistysarvoiltaan ensiluokkainen puistoalue.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteuttamista ohjaamaan ja havainnollistamaan on laadittu havainnekuva (ks. liite 3), josta ilmenee tarkemmin rakennusten mahdollinen sijoittuminen, istutukset, tonttiliittymät, liikennejärjestelyt ja muut seikat. Laaditaan ehdotusvaiheessa.

5.2 Toteuttamisen ajoitus ja vaiheistus

Kaavan toteuttaminen edellyttää tilusvaihtoa, jossa kaavassa Malmitien jatkeen katualueeksi osoitettu kiinteistön 886-401-71-3 Kivi-Mattila osa vaihdetaan kaavassa AOR-tontiksi osoitettuun kiinteistön 886-401-3-831 Kuntamattila osaan. Kaavan toteuttaminen edellyttää myös uudelleensopimista kiinteistön 886-401-3-831 Kuntamattila läpi Vainio-Mattilan tilan talouskeskukselle johtavan koivujen reunustavan ajouran muodostamasta rasitteesta ja huoltovelvoitteesta. Lisäksi Vainio-Mattilan tilan 31.12.2025 päättyvä peltovuokrasopimus on uudistettava siten, että uudessa sopimuksessa otetaan huomioon alueen muuttunut asemakaavatilanne.

Alueen kunnallistekniikan tarkempi suunnittelu voi todennäköisesti alkaa vuonna 2025 asemakaavan saatua lainvoiman. Kunnallistekniikan rakentaminen voi puolestaan alkaa aikaisintaan vuonna 2026 Vainio-Mattilan tilan peltovuokrasopimuksen päätyttyä. Alueelle rakentaminen on mahdollista kunnallistekniikan ja tarvittavien kiinteistötoimitusten valmistuttua.