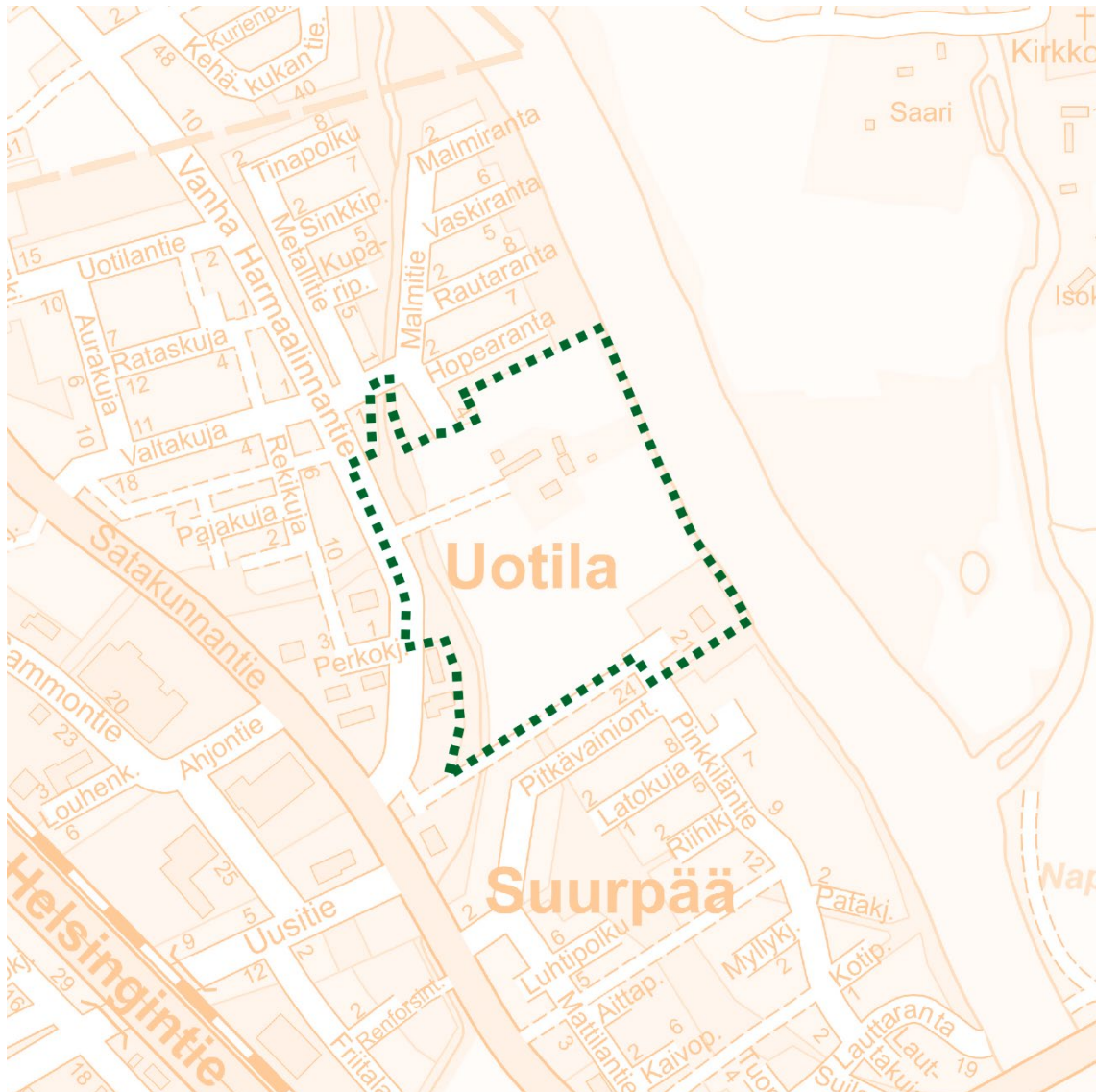


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suurpään ja Uotilan asemakaavan muutos

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

Diaarinumero 144/10.02.03/2024



Kaavahanke

Uvilan kaupungin keskustaajaman suuralueen Friitalan (101.) tilastoalueen Suurpään (2.) ja Uotilan (3.) kaupunginosaan Vainio-Mattilan tilan talouskeskusta ympäröivälle maatalousalueelle kaavoitetaan uusia tontteja pien- ja rivitaloille. Kaavoitus on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallituksen 26.2.2024 hyväksymässä *Uvilan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2024* hanke on asemakaavakohde numero 1 ja kirjattu aloitettavaksi 1–2 vuoden aikajänteellä. Kaava laaditaan viranomaistyönä Uvilan kaupungin kaupunkikehityksessä, ja sen on tavoitteena valmistua vuoden 2025 alkuun mennessä.

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

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Uvilan kaupungissa keskustaajaman suuralueella Friitalan (101.) tilastoalueella Suurpään (2.) ja Uotilan (3.) kaupunginosissa noin 1 km linnuntietä keskustasta pohjoiseen Kokemäenjoen ja Vanha-Harmaalinnantien sekä Uotilan ja Suurpään pientaloalueiden rajaamalla alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 12,3 hehtaaria. Alueen tarkempi rajaaminen on osoitettu kannessa olevassa kartassa.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 886-401-876-1 Yht. vesialueet, 886-401-1-447 Helleranta, 886-401-2-149 Helleranta n:o 1, 886-401-1-446 Koivukuja, 886-401-1-468 Renfors, 886-5-9901-1 Suurpään kadut, 886-401-71-3 Kivi-Mattila, 886-401-3-831 Kuntamattila, 886-401-27-15 Malminpää, 886-401-3-659 Saartie. Kiinteistöt ovat Uvilan kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kiinteistöjä 886-401-1-447 Helleranta, 886-401-2-149 Helleranta n:o 1 ja 886-401-71-3 Kivi-Mattila, jotka ovat yksityisomistuksessa. Kiinteistö 886-401-876-1 Yht. vesialueet on yhteisomistuksessa.

Suunnittelualue on pääosin avointa viljeltynä peltona tai niittynä ylläpidettyä yhtenäistä maatalousaluetta, jonka 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 koivuvin. Peltoaukeaa rajaavat idässä Kokemäenjoen rantaa mukaileva kapea, luonnontilainen ja kasvillisuudeltaan tiheä puistovyöhyke, lännessä Vanhaan Harmaalinnantiehen rajautuva Pentinpuisto, pohjoisessa Uotilan pientalotontit pensasaitoineen ja muine pihakasveineen ja etelässä Villa Helleranta sekä sille johtava nykyisin kevyen liikenteen väylänä toimiva itä–länsisuuntainen koivukuja. Pentinpuiston läpi kulkee Kokemäenjokeen laskeva Murjunoja, jonka rantapenkereillä kasvaa niinkään tiheää rantakasvillisuutta. Vainio-Mattilan tilan talouskeskukselle johtava tieura ylittää Murjunojan kevytrakenteisella puusillalla. Suunnittelualueen itäreunassa Kokemäenjoen rannalla sijaitsee jokivesipumppaamo, jolle johtaa etelästä Pinkkiläntieltä peltoaukean reunaan mukaileva huoltoväylä. Suunnittelualueen itäosassa Kokemäenjoen rannassa sijaitsee vuonna 1941 valmistunut huvila Villa Helleranta, joka on nykyisin majoitus- ja kokouskäytössä. Villa sekä sille johtava, nykyisin kevyen liikenteen väylänä toimiva pitkä koivukuja rajaavat peltoaukeaa etelässä.

Tavoitteet

Kaupungin ensisijaisena tavoitteena asemakaavan muutoksen suhteen on lisätä kaupungin houkuttelevaa tonttitarjontaa keskusta-alueella. Tavoitteena on myös turvata Vainio-Mattilan tilan ja Villa Hellerannan yritystoiminnan jatkumisen sekä alueen kulttuuriympäristöarvojen säilymisen edellytykset ympäristön muutoksessa siinä määrin, kuin se on kaavan päätavoite huomioon ottaen mahdollista. Kaavalla muodostettavat uudet tontit sekä niiden vaatima yhdyskuntatekniikka pyritään sijoittamaan kuntataloudellisesti mahdollisimman kustannustehokkaalla tavalla. Lisäksi kaavalla pyritään turvaamaan Kokemäenjoen ranta-alueiden virkistyskäytön kehittämisen mahdollisuudet tulevaisuudessa.

Lähtökohdat

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (lainvoimainen 1.7.2019) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kehittämisperiaattemerkintöjensä osalta vielä voimassa olevassa *Satakunnan maakuntakaavassa* (lainvoimainen 13.3.2013) alue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle 1 (kk1) ja matkailun kehittämisvyöhykkeelle 2 (mv2). 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. Lisäksi Villa Helleranta on merkitty kohdemerkinnällä maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh).

Ulvilan kaupungin *keskustaajaman yleiskaavassa* (lainvoimainen 21.6.2007) alue on osoitettu pääosin pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP). Vainio-Mattilan tilan talouskeskuksen alue ja Villa Hellerannan tontti on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi, joilla ympäristö säilytetään (AP/s). Vainio-Mattilan tilan talouskeskus ja Villa Helleranta on osoitettu lisäksi rakennustaiteellisin, kulttuurihistoriallin tai maisemallisin perustein suojeltaviksi/arvokkaiksi rakennuksiksi tai rakennusryhmiksi (sr). Pentinpuisto sekä alueen länsireunassa sijaitseva Kokemäenjokea sivuava osuus on osoitettu virkistysalueiksi (V). Suunnittelualueen läpi on lisäksi osoitettu Malmintien ja Pinkkiläntien yhdistävä tieliikenteen yhteystarve (punainen katkoviivanuoli).

Suunnittelualueella on voimassa kaksi detaljikaavaa: yksinomaan Villa Hellerannan tonttia koskeva, vuonna 1988 hyväksytty *Keskusta—Suurpään rakennuskaavan muutos* sekä koko muuta suunnittelualueetta koskeva, vuonna 1981 hyväksytty *Uotilan rakennuskaava*.

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, Ulvilan kaupungin hallinto- ja lautakunnat, Ulvilan kaupungin viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset, Lattomeren viljelysaukean kuivatusyhtiö, Suomen luonnonsuojeluliitto Ulvila ry, Ulvilan omakotiyhdistys ry, Keskinäinen Kiinteistö Oy Ulvilan 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.

Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan *Uvilan Seutu* -lehdessä, Ulvilan kaupungin internet-sivuilla (www.ulvila.fi) ja Ulvilan kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Ulvila. Vireilletulon yhteydessä asetetaan nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos, ja ne ovat nähtävillä ja arvioitavissa kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla 17.5.—17.6.2024 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana kaupunkilaisilla ja kaavahankkeen osallisilla oli mahdollisuus esittää luonnoksesta *mielipiteensä* joko kirjallisesti tai suullisesti. Mielipiteet suositellaan kuitenkin esitettäväksi ensisijaisesti kirjallisesti, jotta ne tulisivat varmimmin päätöksentekijöiden tietoon.

Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan MRL:n 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi kaupungin internet-sivuille ja kaupungin ilmoitustaululle. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kuten kaavan vireilletulostakin, minkä lisäksi siitä ilmoitetaan kirjeitse suoraan kaavahankkeen osallisille. Kaupunkilaisilla ja kaavahankkeen osallisilla on oikeus tehdä ehdotuksesta kirjallinen *muistutus* ehdotuksen nähtävilläoloaikana. Osoitteensa ilmoittaneille muistutuksen tekijöille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto tehtyyn muistutukseen.

Luonnosvaiheen mielipiteet voi esittää vapaamuotoisesti suoraan kaavan laatijalle (ks. kohta ”Lisätiedot ja palaute”). Ehdotusvaiheen muistutukset tehdään sen sijaan aina kirjallisina, osoitetaan kaupunginhallitukselle ja jätetään joko sähköisesti Ulvilan kaupungin sähköpostiosoitteeseen kirjaamo@ulvila.fi tai postitse Ulvilan kaupungin postiosoitteeseen PL 77, 28401 Ulvila. Sekä mielipiteiden että muistutusten yhteydessä tulee aina mainita sen kaavahankkeen nimi tai diaarinumero, jota mielipide tai muistutus koskee. Pyydämme myös ilmaisemaan selkeästi sen, mitä asiakirjaa ja asiakirjan kohtaa mielipiteessä tai muistutuksessa kulloinkin kommentoidaan. Mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään MRA:n 28 §:n edellyttämät viranomais- ja asiantuntijalausunnat. Kaavan sisällöstä, tavoitteista ja vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa myös kaavahankkeen merkittävien osallisten kanssa.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. MRA:n 93 §:n mukaisesti kaava tulee voimaan, kun sen hyväksymispäätöksestä on ilmoitettu. Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kuten kaavan vireilletulostakin. MRL:n 67 §:n mukaisesti kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kaupunkilaisille ja muistutuksen tekijöille, jotka ehdotuksen nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan MRL:n 9 §:n mukaisesti kaavan merkittävät vaikutukset. Vaikutuksia arvioivat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa myös muut asiantuntijat, viranomaiset ja kaavahankkeen osalliset.

Vaikutusten arvioimiseksi laaditaan tarvittavat tutkimukset ja selvitykset. Tutkimusten ja selvitysten tarpeellisuutta arvioitaessa otetaan kuitenkin huomioon suunnittelualueita koskevat aikaisemmat tutkimukset ja selvitykset sekä muut tutkimusten ja selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

MRA 1 §:n mukaisesti arvioidaan kaavan merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Lisätiedot ja palaute

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