



Etunojassa aikojen alusta

# Kaavoituskatsaus 2025

# Sisällys

Kaavoituskatsaus.....	3
Alueidenkäytön suunnittelu Ulvilassa.....	3
Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä.....	4
Kaavoituksen vaiheet ja vuorovaikutus.....	8
Ulvilan kaupungin tonttivaranto ja maanhankinta.....	10
Ulvilan kaupungin kaavoituskohteet.....	11
Muut alueidenkäyttöön liittyvät suunnitelmat.....	13
Lisätiedot ja palaute.....	14
Liitekartat.....	15

---

**Ulvilan kaupunki**

Loukkurantie 1  
28450 Vanha-Ulvila  
Avoinna ma-to klo 8–16, pe klo 8–15

PL 77  
28401 Ulvila  
Vaihde (02) 677 4511

kirjaamo@ulvila.fi  
etunimi.sukunimi@ulvila.fi  
[www.ulvila.fi](http://www.ulvila.fi)

## Kaavoituskatsaus

Kaavoituskatsauksen tarkoituksena on kertoa kaupungissa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista vähäistä merkittävämmistä kaavahankkeista ja muista alueidenkäytön suunnitelmista. Siinä selostetaan lyhyesti kaavahankkeet ja niiden käsittelyvaiheet sekä muut kaavoitukseen ja alueidenkäytön suunnitteluun välittömästi vaikuttavat asiat. Lisäksi se sisältää arvion kaupungissa vapaana olevien asuin- ja yritystonttien riittäväydestä. Kaavoituskatsaus on alueidenkäyttölain (AKL) 7 §:n mukaisesti vuosittain kaupungissa laadittava asiakirja, jonka hyväksyy Ulvilassa kaupunginhallitus.

Tämä *Ulvilan kaupungin kaavoituskatsaus 2025* on hyväksytty kaupunginhallituksessa 3.3.2025 § 74. Se on luettavissa Ulvilan kaupungin internet sivuilla ([www.ulvila.fi](http://www.ulvila.fi)), Ulvilan kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa Loukkurantie 1, 28450 Vanha-Ulvila sekä kaikissa kaupungin kirjastoissa. Katsauksen julkaisemisesta on ilmoitettu *Ulvilan Seutu* -lehdessä, kaupungin internet sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla.

## Alueidenkäytön suunnittelu Ulvilassa

Alueidenkäytön suunnittelua Ulvilassa hoitaa kaupunginhallituksen alaisuudessa toimiva nelihenkinen *kaupunkikehitys*. AKL 20 §:n mukaisena kaavoittajana toimii *kaupunkisuunnittelun johtaja*. Kaavoitusta hoitavat lisäksi *maankäyttöinsinööri*, *kaavoitusarkkitehti* ja *paikkatietovalmistelija*. Pohjakartan tarkastajana toimii maankäyttöinsinööri.

Ulvilassa kaupunkikehitys ja alueidenkäytön suunnittelu kytkeytyvät tiiviisti elinkeinotoimeen. Kaupunkisuunnittelun johtaja kuuluu elinkeinotiimiin, jonka puheenjohtajana toimii kaupunginjohtaja. Muina elinkeinotiimin jäseninä ovat Ulvilan kaupungin sivistys- ja hyvinvointijohtaja, Ulvilan Yrittäjät ry:n edustajat sekä kaupungin luottamushenkilöistä kaupunginvaltuuston puheenjohtaja ja kaupunginhallituksen puheenjohtaja. Alueidenkäyttöön liittyvissä suunnitelmissa ja päätöksissä arvioidaan aina niiden vaikutuksia yritys- ja elinkeinotoimintaan.

AKL 18 §:n mukaan alueellisen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eli ELY-keskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Ulvilan kaupungin alueella valvonnasta vastaa Varsinais-Suomen ELY-keskus, joka osallistuu kaavojen valmisteluun lausuntojen ja viranomaisneuvotteluiden kautta. Tämän lisäksi kunnan ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kesken käydään vähintään kerran vuodessa kehittämiskeskustelu, jossa käsitellään alueidenkäytön suunnitteluun ja kehittämiseen, ajankohtaisiin hankkeisiin sekä yhteistyöhön liittyviä kysymyksiä.

# Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat *valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava*. Suunnittelujärjestelmää täydentävät lisäksi harkinnanvaraiset *sijoittamis- ja poikkeamisluvat*. Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmästä ja sen sisällöstä on säädetty alueidenkäyttölaissa (AKL 132/1999) ja rakentamisen luvista rakentamislaisissa (RakL 751/2023). Alueidenkäyttölain ja rakentamislain toimeenpanosta säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA 895/1999). Kaupunkien ja kuntien kaavoitukseen vaikuttavat lakien ja asetusten lisäksi myös muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

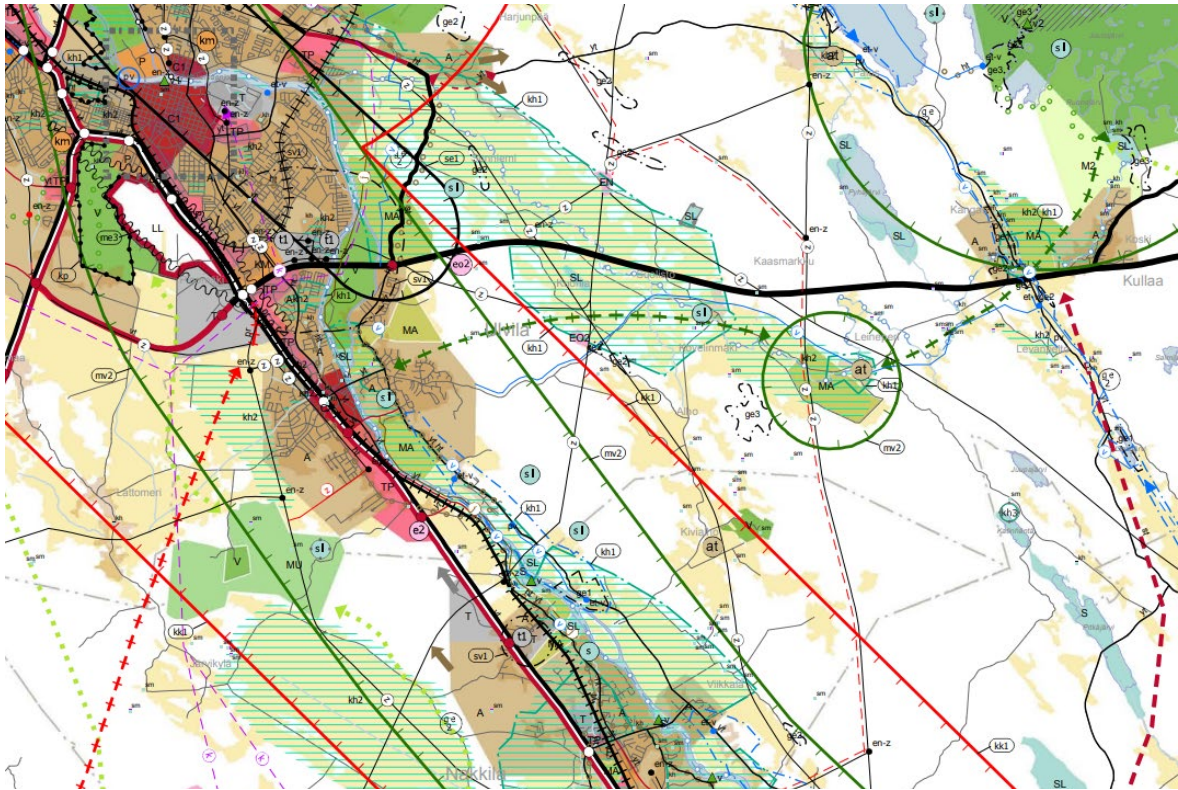
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat yleispiirteisiä alueidenkäytölle asetettuja valtakunnallisia tavoitteita, joiden pääasiallinen tehtävä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioiminen maakunta- ja kuntatason kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. AKL:n 24 §:n mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueidenkäytön suunnittelussa.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden valmistelua hoitaa ympäristöministeriö yhteistyössä muiden ministeriöiden, maakuntien liittojen ja viranomaisten kanssa. Tavoitteet hyväksyy valtioneuvosto. Tällä hetkellä voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on hyväksytty 14.12.2017.

18.11.2021 valtioneuvosto vahvisti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksiksi suunnittelussa huomioon otettavaksi inventoinniksi vuosina 2010–2015 kootun luettelon valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista (VAMA). Ulvilaa näistä alueista koskee useamman kunnan alueelle sijoittuva Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat – niminen alue, johon Ulvilan kaupungin alueella kuuluvat Kokemäenjoen varren viljelyalueet Harjunpäästä Ruskilankoskelle.

## Maakuntakaava

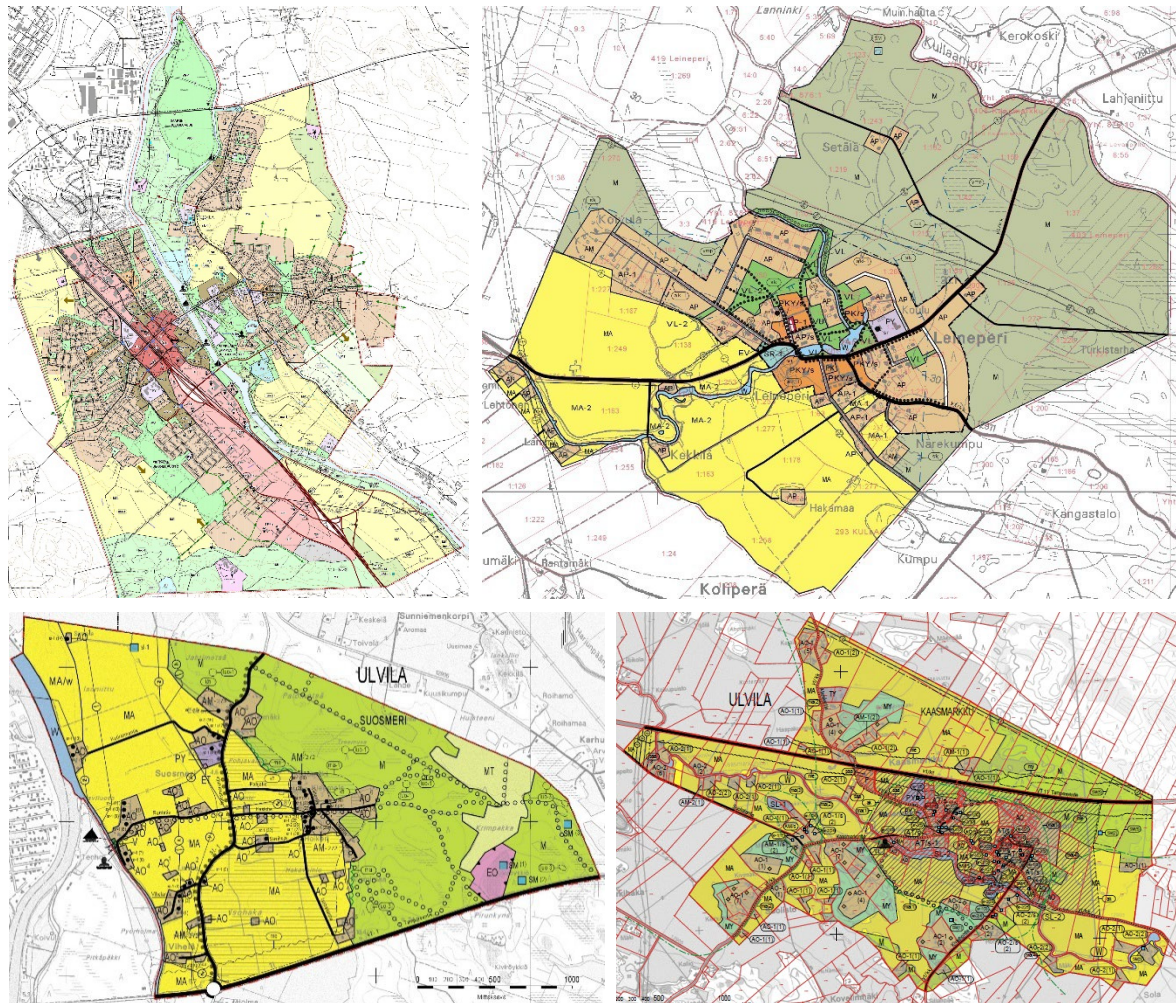
Maakuntakaava on yleispiirteinen maakuntaa tai sen osa-aluetta koskeva maankäytön suunnitelma. Siinä esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaava ohjaa yleis- ja asemakaavojen laatimista sekä muuta alueidenkäyttöä koskevaa suunnittelua ja päätöksentekoa. Maakuntakaava voidaan laatia myös vaiheittain esimerkiksi jottain tiettyä aihekokonaisuutta tai osa-aluetta käsittelevänä kaavana, jolloin puhutaan *vaihemaakuntakaavasta*. Maakuntakaavan laatimisesta vastaa maakunnan liitto, ja sen hyväksyy maakuntavaltuusto.



Kuva 1. Ote Satakunnan maakuntakaavasta.

Satakunnassa on tällä hetkellä voimassa kolme maakuntakaava: *Satakunnan maakuntakaava* (hyväksytty 17.12.2009), *Satakunnan vaihemaakuntakaava 1* (hyväksytty 13.12.2013) ja *Satakunnan vaihemaakuntakaava 2* (hyväksytty 17.5.2019). Näistä ensin mainittu on koko maakuntaa ja kaikkia alueidenkäyttömuotoja koskeva kokonaismaakuntakaava, jota kaksi viimeksi mainittua täydentää. *Vaihemaakuntakaavassa 1* määritellään maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet sekä niihin liittyvät energiahuollon järjestelyt. *Vaihemaakuntakaavassa 2* käsitellään puolestaan *Satakunnan maakuntakaavan* suhteen uusia teemoja kuten aurinkoenergian tuotantoa ja terminaali-alueita, täydennetään maakuntakaavassa osoitettuja aluevarauksia kuten turvetuotannon alueita ja päivitetään kokonaismaakuntakaavan kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden merkintöjä sekä kaupan alan alueidenkäytön merkintöjä ja määryksiä. Vaihemaakuntakaavoissa osoitetut merkinnät korvaavat ja kumoavat kokonaismaakuntakaavassa osoitetut vastaavat merkinnät.

Satakuntaliitto käynnisti vuoden 2021 lopussa uuden kokonaismaakuntakaavan laatimisen. *Satakunnan maakuntakaavaksi 2050* nimetyn kaavan luonnos ja muu valmisteluaineisto oli nähtävillä 4.11.–5.12.2024 välisenä aikana. Kaavan on tavoitteena edetä ehdotusvaiheeseen loppuvuonna 2025 ja hyväksymisvaiheeseen viimeistään vuonna 2027. Voimaan tullessaan *Satakunnan maakuntakaava 2050* korvaa ja kumoaa kaikki tällä hetkellä voimassa olevat maakuntakaavat.



Kuva 2. Ulvilan kaupungissa voimassa olevat yleiskaavat. Vasemmalta ylhäältä myötöpäivään keskustaajaman yleiskaava, Leineperin osayleiskaava, Kaasmarkun osayleiskaava ja Suosmeren osayleiskaava.

## Yleiskaava

Yleiskaavalla ohjataan yleispiirteisesti kunnan tai sen osan yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä. Siinä esitetään tavoitellun yhdyskuntarakenteen kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarvittavat alueet yksityiskohtaisemman kaavoituksen ja muun suunnittelun perustaksi. Yleiskaava voidaan laatia myös kunnan osa-alueelle, jolloin puhutaan osayleiskaavasta. Tarvittaessa osayleiskaavalla voidaan ohjata myös suoraan rakentamista esimerkiksi haja-asutusalueilla. Yleiskaava on aina oikeusvaikutteinen, ellei sitä erikseen laadita ja kuuluteta toisin. Ulvilan kaupunkia koskevat yleiskaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Ulvilan kaupungissa on voimassa neljä oikeusvaikutteisista yleiskaavaa (kuva 2). Laajalajaisin niistä on 10.10.2005 hyväksytty *Keskustaajaman yleiskaava*, jonka laatimisen yhteydessä on toteutettu myös koko Ulvilaa koskeva mitoitustarkastelu. Lisäksi voimassa ovat *Suosmeren* (hyväksytty 15.12.2006), *Leineperin* (hyväksytty 16.4.2007) ja *Kaasmarkun* (hyväksytty 10.11.2014) osayleiskaavat.

Lisäksi Ulvilan kaupungissa on teknisesti edelleen voimassa kaksi oikeusvaikutuksetonta ja jo vanhentunutta osayleiskaavaa: vuonna 1975 hyväksytty koko tuolloisen kaupungin aluetta koskeva yleiskaava ja vuonna 1980 hyväksytty keskustajaaman virkistysosayleiskaava. Nämä eivät kuitenkaan käytännössä enää ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta tai muutakaan suunnittelua.

## **Asemakaava**

Asemakaavalla ohjataan rakentamista ja muuta yksityiskohtaista maankäytön järjestämistä. Sen tarkoituksena on ohjata rakentamista ja maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan ja hyvän rakentamistavan sekä olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. Ranta-alueille pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi laadittavaa asemakaavaa kutsutaan ranta-asemakaavaksi.

Ulvilan kaupungissa asemakaavat hyväksyy kaupunginhallitus tai -valtuusto riippuen kaavan merkittävydestä. Ranta-asemakaavojen laatimisesta voivat huolehtia myös maanomistajat, mutta niidenkin hallinnollinen käsittely ja hyväksyminen kuuluvat kaupungin tehtäviin.

AkL 60 §:n mukaan kuntien on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Lain mukaan sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueidenkäytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Ajantasaisuuden arviointi ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavoja. Päätöksen asemakaavan vanhentuneisuudesta tekee kaupunginhallitus. Kaupunki ylläpitää MRA 29 §:n mukaista luetteloa asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointia koskevista päätöksistä ja ajantasaista koostetta eli niin sanottua ajantasa-asemakaavaa kaikista lainvoimaisista asemakaavoista. Ajantasa-asemakaava on tarkasteltavissa sähköisesti osoitteessa [ulvila.karttatiimi.fi](http://ulvila.karttatiimi.fi).

Ulvilan kaupungin alueella suurin osa asemakaavoista on toteutunut ja rakentamattomat tontit ovat pääosin kaupungin omistuksessa. Laatimisajankohtansa puolesta vanhentuneet ja osittain toteutumattomat asemakaavat ohjaavat pääsääntöisesti riittävästi rakentamista ja yksityiskohtaista maankäytön suunnittelua.

Asemakaavoituksen tai asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi maanomistajat voivat tehdä kaupunginhallitukselle anomuksia ja kaupungin jäsenet aloitteita. Mikäli kaupunginhallitus toteaa kaavoituksen ajankohtaiseksi ja tarkoituksenmukaiseksi, päättää se kaavahankkeen saattamisesta vireille. Hallinnointikuluja asemakaavan muutoksista Ulvilan kaupunki perii toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Asemakaavoja laaditaan ensisijaisesti kaupungin omistamille maa-alueille. Mikäli asemakaavaa kuitenkin laaditaan yksityisen maanomistajan maille, on maanomistaja AkL

91 a §:n nojalla velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamiseen. Tarvittaessa kaupunki voi sopia yksityisen maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja kaavan toteuttamiseen liittyvistä oikeuksista ja velvoitteista AKL 91 b §:n mukaisella maankäyttösopimuksella. AKL 91 c §:n mukaan kaupunki voi myös periä kaavoituksessa merkittävää hyötyä saavalta maanomistajalta maan arvonnousuun perustuvaa kehittämiskorvausta.

## **Sijoittamis- ja poikkeamisluvat**

Suunnitelmallista alueidenkäyttöä ja kaavoitusta täydentävät harkinnanvaraiset ja tapauskohtaiset sijoittamis- ja poikkeamisluvat. Rakentamisluvan hakija voi halutessaan hakea rakennukselle erillistä sijoittamislupaa, jolloin rakentamislupaan normaalisti kuuluva rakennuksen sijoittamisen edellytysten tarkastelu hoidetaan rakentamisluvasta erillisessä prosessissa. Sijoittamisluvalla voidaan ratkaista myös puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäytöllisten edellytysten olemassaolo, jolloin *puhutaan puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta*. Poikkeamislupaa tarvitaan puolestaan, mikäli rakentamistoimenpiteellä halutaan poiketa esimerkiksi kaavasta tai muusta alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa säädetystä tai niiden nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Lisäksi puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelu

## **Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

Muita Ulvilan kaupunkia koskevia suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä ovat muun muassa *Satakunta-strategia* (hyväksytty 22.11.2021), *Satakunnan arkkitehtuuripolitiikka* (hyväksytty 7.11.2012), *Satakunnan liikennejärjestelmäsuunnitelma* (valmistunut 13.2.2022), *Porin tie- ja katuverkkosuunnitelma* (valmistunut 16.4.2021), *Ulvilan kaupunkistrategia 2030* (hyväksytty 16.9.2024) ja *Ulvilan kaupungin rakennusjärjestys* (lainvoimainen 1.7.2018).

## **Kaavoituksen vaiheet ja vuorovaikutus**

Kaavoitukseen liittyy useita lakisääteisiä käsittelyvaiheita. Karkeasti jaoteltuna ne ovat *aloitus-* eli *vireilletulovaihe*, *luonnosvaihe*, *ehdotusvaihe*, *hyväksymisvaihe* ja *voimaantulovaihe*. Kaupunkilaisten osallistuminen kaavahankkeeseen on mahdollista useassa eri vaiheessa. Paras ajankohta vaikuttaa kaavoitukseen on kuitenkin aivan kaavahankkeen alussa, jolloin keskeiset suunnitteluratkaisut ovat vielä mahdollisimman avoimia. Kaavaa muutetaan ja tarkennetaan aina tarvittaessa eri vaiheissa saadun palautteen pohjalta. Kaupunkilaisten kuulemisen lisäksi kaavoituksen aikana neuvotellaan eri viranomaisten kanssa (AKL 66 §; MRA 11 §) ja arvioidaan kaavan vaikutuksia (AKL 9 §; MRA 1 §).



## Aloitus- eli vireilletulovaihe

Kaavahankkeen alkamisesta eli kaavan vireilletulosta tiedotetaan kuulutuksella. Vireilletulon yhteydessä asetetaan yleensä nähtäville kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja järjestetään osallisille ja kaupunkilaisille tilaisuus kirjallisten tai suullisten *mielipiteiden* esittämiseen kaavahankkeesta (AKL 62 ja 63 §; MRA 30 §).

## Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa kaavaluonnos ja muut siihen liittyvät asiakirjat asetetaan nähtäville 30 vrk:n, tai merkitykseltään vähäisten kaavahankkeiden kohdalla 14 vrk:n, ajaksi niin ikään mielipiteiden esittämistä varten. Asemakaavahankkeissa aloitus- ja luonnosvaihe yhdistetään usein siten, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos liiteaineistoinen asetetaan nähtäville samanaikaisesti kaavan vireilletulosta kuuluttamisen kanssa.

## Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa kaavaehdotus liiteaineistoinen asetetaan nähtäville 30 vrk:n, tai merkitykseltään vähäisten kaavahankkeiden kohdalla 14 vrk:n, ajaksi *muistutusten* esittämistä varten (AKL 65 §; MRA 19 ja 27 §). Toisin kuin mielipiteet, muistutukset laaditaan aina kirjallisina ja osoitetaan kaupunginhallitukselle. Mikäli ehdotusta vielä sen nähtävilläoloajan jälkeen merkittävästi muutetaan esimerkiksi muistutusten seurauksena, asetetaan se uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

## Hyväksymis- ja voimaantulovaiheet

Hyväksymisvaiheessa kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kuten kaavan vireilletulostakin, minkä lisäksi siitä ilmoitetaan kirjeitse muistutuksen tekijöille sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (AKL 67 §; MRA 94 §).

Kaupunkilaiset voivat tehdä kaavan hyväksymispäätöksestä kuntalain (KL) 135 §:n mukaisen kunnallisvalituksen Turun hallinto-oikeuteen 30 vrk:n kuluttua päätöksen tiedoksi-saannista (KL 138 §). Hyväksymispäätöksen katsotaan tulleen kaupunkilaisten tietoon 7 vrk:n kuluttua päätöksestä tiedottamisesta (KL 140 §). Turun hallinto-oikeuden päätökselle voi hakea valituslupaa korkeimmasta hallinto-oikeudesta tietyin rajoituksin (KL 142 §). Mikäli kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta tai valitukset hylätään, tulee kaava voimaan. Kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella (AKL 200 §; MRA 93 §).

## Ulvilan kaupungin tonttivaranto ja maanhankinta

Ulvilan kaupungilla on tarjolla runsaasti erilaisia tontteja kaupungin eri osissa niin asuin- kuin toimitilarakentamistakin varten. Tarkka ajantasainen tilanne vapaista tonteista ja niihin tehdyistä varauksista on tarkasteltavissa kaupungin karttapalvelussa osoitteessa [ulvila.karttatiimi.fi](http://ulvila.karttatiimi.fi).

Omakotitalotontteja on Harjunpäässä (4 kpl + 7 kpl asemakaavoitettuna), Hormistossa (5 kpl + 12 kpl asemakaavoitettuna), Kaasmarkussa (2 kpl + 15 kpl asemakaavoitettuna), Leineperissä (15 kpl), Kullaan Molkkarinmäessä (6 kpl + 17 kpl asemakaavoitettuna) ja Koskissa (6 kpl) sekä Mynsterissä (11 kpl). Lisäksi Pitkärannan asemakaavoissa on yhteensä 91 omakotitonttia, joiden käyttöönotto edellyttää alueen kunnallistekniikan toteuttamista.

Rivi- ja kerrostalotontteja on etupäässä keskustaajaman alueella. Renforsintiellä Friitalatalon läheisyydessä on yksi kerrostalotontti (2 800 k-m<sup>2</sup>), Palokujan pohjoispäässä on kolme pienkerrostalotonttia (yht. 5 139 k-m<sup>2</sup>), Mynsterissä Kirkkotien varrella on kolme rivitalotonttia (yht. 1 667 k-m<sup>2</sup>) sekä yksi asuin- ja liikerakennusten tontti (1 081 k-m<sup>2</sup>). Rivitalotontteja on myös Kaasmarkussa Kaasmarkunjoen rannalla (n. 550 k-m<sup>2</sup>) sekä Kullaan Molkkarinmäessä (n. 1 900 k-m<sup>2</sup>). Lisäksi Pitkärannan asemakaavassa on 12 rivitalotonttia ja 8 pienkerrostalotonttia ja Palovainion asemakaavassa 2 rivitalo-/pienkerrostalotonttia. Näiden käyttöönotto edellyttää alueen kunnallistekniikan toteuttamista.

Yritystonteista teollisuustontit sijoittuvat pääsääntöisesti Kullaan Koskin ja Kettumetsän alueelle. Koskissa on tarjolla yhteensä 8 teollisuustonttia, joille voidaan sijoittaa myös toimintaa palvelevia myymälä-, toimisto- ja asuintiloja (rakennusoikeudet n. 500–1 500 k-m<sup>2</sup>). Kettumetsän alueen tonttitarjonnasta saa lisätietoja Kettumetsän Yrityspuiston verkkosivuilta osoitteesta [www.ulvila.fi/kettumetsan-yrityspuisto](http://www.ulvila.fi/kettumetsan-yrityspuisto). Koskin ja Kettumetsän lisäksi Pitkärannan asemakaavassa on 4 palvelurakennusten tonttia, joiden käyttöönotto edellyttää alueen kunnallistekniikan toteuttamista.

Ulvilan kaupunki laatii asemakaavoja ensisijaisesti kaupungin omistamille maa-alueille. Siksi maanhankinnalla on ratkaiseva ja välitön vaikutus kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Pitkäjärjestyksen ja suunnitelmallisen kaupungin kehittämisen edellytyksenä on, että kaavoitettavaa raakamaata on kaupungin omistuksessa aina vähintään 5–10 vuoden tarpeita varten. Riittävä raakamaavaranto takaa myös, että maanhankintaa voidaan toteuttaa pitkällä aikavälillä ja pakottomasti vapaaehtoisin kaupun. Ulvilan kaupungilla on raakamaata Keskustaajaman alueella asuin- ja liiketontteja sekä Pitkärannan ja Valtavainion kaupunginosissa ns. Kettumetsän alueella monipuolista yritystoimintaa varten. Lisäksi kaupunki omistaa pelto- ja metsämaita esimerkiksi maanvaihtoa varten noin 650 ha. Kaupungin raakamaan omistus on riittävä, mutta kauppoja on tehtävä jatkuvasti varsinkin strategisesti tärkeiltä alueilta.

# Ulvilan kaupungin kaavoituskohteet

Kaavoituskohteissa esitetään Ulvilan kaupungin merkittävät vireillä olevat tai lähiaikoina (1–2 vuotta, 3–5 vuotta tai varaus) vireille tulevat yleis- ja asemakaavahankkeet. Kohteet on numeroitu niiden arvioitun kiireellisyyden mukaan siten, että alle 2 vuoden aikajänteellä aloitettaviksi arvioitujen kohteiden järjestystä voidaan tarvittaessa joustavasti muuttaa. Kolmen vuoden päästä tai myöhemmin aloitettaviksi arvioitut kohteet ovat luonteeltaan ohjelmallisia, ja niiden järjestys ja toteuttaminen riippuvat kaupungin yleisestä kehityksestä. Asemakaavakohteiden kohdalla suluissa olevat numerot ovat kaupunginosien numeroita. Kaavoituskohteiden viitteelliset rajaukset on esitetty liitekartoilla.

## Yleiskaavakohteet

### **A Keskustaajaman yleiskaava 2045** (vireillä)

Tällä hetkellä voimassa oleva keskustaajaman yleiskaava on vuodelta 2005, ja sen tavoitevuosi on 2020. Tarve keskustaajaman osayleiskaavan kokonaisu päivitykselle on tullut ilmeiseksi valtatie 2:n ja sen liikenteellisiin järjestelyihin kohdistuvan muutospaineen takia. Kesäkuussa 2019 pidettiin viranomaisten kesken työpalaveri, ja liikenteellisten perusselvitysten laatiminen käynnistyi vuonna 2020. Yleiskaava kuulutettiin vireille 17.3.2022. Yleiskaavatoimikunta asetettiin kaupunginhallituksen päätöksellä 28.3.2022. Konsultit kilpailutettiin vuoden 2023 alussa, ja kilpailutuksen perusteella kaavahankkeen toteuttajaksi valittiin Sitowise Oy. Kaavaluonnos oli nähtävillä 12.9.–11.10.2024. Kaavan on tavoitteena valmistua vuoden 2025 loppuun mennessä.

### **B Kaasmarkun aurinkovoimalan osayleiskaava** (vireillä)

Hanke on tullut vireille 15.3.2023 ja koskee Kaasmarkkuun valtatie 11:n pohjoispuolelle suunniteltua aurinkoenergian tuotantolaitosta. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa aurinkovoimalan rakentaminen laatimalla oikeusvaikutteinen rakennuslupaan oikeuttava osayleiskaava.

### **C Harjunpään aurinkovoimalan osayleiskaava** (vireillä)

Hanke on tullut vireille 13.9.2023 ja koskee Harjunpään suunniteltua aurinkoenergian tuotantolaitosta. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa aurinkovoimalan rakentaminen laatimalla oikeusvaikutteinen rakennuslupaan oikeuttava osayleiskaava.

### **D Harjunpään ja Sunniemen yleiskaavoitus** (3–5 vuotta)

Tarkoituksena on laatia Harjunpään ja Sunniemen alueelle taajama-alueen laajentumisen huomioiva yleiskaava, joka toteuttaa vaiheittain tapahtuvaa Keskustaajaman ulkopuolisten taajamien yleiskaavoitustyötä. Kaavoitusta varten alueelta tehdään tarvittavia selvityksiä, joista rakennusinventointi on jo valmistunut.

## Asemakaavakohteet

- 1 Uotila (3.), asemakaavan muutos** (vireillä)  
Keskusta-alueen jokimaisemaan sijoittuvan pientaloalueen laajennus/täydennys ja suojelumerkintöjen päivitys.
- 2 Palovainio / Hormisto / Rantala (9./13./10.), asemakaava** (vireillä)  
Rakennetun asuinalueen ja virkistysalueen asemakaavoitus ja laajennus.
- 3 Nahkuri (6.), asemakaavan muutos** (1–2 vuotta)  
Oikaisuojaan huoltotarpeen vaatiman yleisen alueen laajennus ja suojelumerkintöjen päivitys.
- 4 Sahamäki / Palovainio / Rantala / Valtavainio (8./9./10./11.), asemakaava** (3–5 vuotta)  
Pesäpallokentän ja koulukeskuksen lähialueiden liikennejärjestelyt sekä asumisen, palvelujen ja teollisuuden alueet.
- 5 Keskusta / Suurpää / Nahkuri / Sahamäki (1./2./6./8.), asemakaava / asemakaavan muutos** (1–2 vuotta)  
Valtatie 2:n ja Friitalan eritasoliittymän liikennealueen kaavoitus ja yhteensovittaminen keskusta-alueen liikennejärjestelmään.
- 6 Keskusta (1.), asemakaava** (vireillä)  
Keskustan kerrostalo- ja keskustapalveluiden alueen laajennus/täydennys.
- 7 Pitkäranta (14.), asemakaava** (1–2 vuotta)  
Kettumetsän teollisuusalueen laajennus ja valtatie 2:n rinnakkaistien linjaus.
- 8 Kellarimäki (20.), asemakaavan muutos** (vireillä)  
Arvokkaaseen maisemaan soveltuva kerros- ja rivitaloalue.
- 9 Pappilanlampi (17.), asemakaavan muutos** (varaus)  
Arvokkaaseen maisemaan soveltuva asuinalue.
- 10 Suurpää (2.), asemakaavan muutos** (3–5 vuotta)  
Lauttarannan alueen kulttuurihistoriallisten arvojen, liikennejärjestelyiden ja virkistystarpeiden yhteensovittaminen.
- 11 Harjunpää, asemakaavan muutos** (vireillä)  
Kallioluolaston päälle sijoitettavien laitteiden lisääminen asemakaavaan.
- 12 Keskusta (1.), asemakaavan muutos** (varaus)  
Riipunraitin kerrostaloalueen laajennus.
- 13 Suurpää (2.), asemakaavan muutos** (3–5 vuotta)  
Suurpään pientaloalueen länsiosan katu- ja puistoalueiden tarkistaminen.

- 14 Rantala / Valtavainio (10./11.), asemakaava / asemakaavan muutos** (3–5 vuotta)  
Asumisen, palvelujen ja teollisuuden alueet.
- 15 Palonpää (19.), asemakaava** (3–5 vuotta)  
Rakennetun asuinalueen asemakaavoitus.
- 16 Palonpää (19.), asemakaava** (varaus)  
Palokulmantien ja Tutintien asuinalue.
- 17 Sahamäki (8.), asemakaava** (varaus)  
Keskustatoimintojen ja palveluiden alueen laajennus/täydennys.
- 18 Harjunpää, asemakaavan muutos** (varaus)  
Asemakaavan päivitys ja katualueiden tarkistus.
- 19 Pitkäranta (14.), asemakaava / asemakaavan muutos** (varaus)  
Asemakaavan päivitys sekä uudet omakoti-, rivitalo- ja teollisuusalueet.
- 20 Kaasmarkku, asemakaavan muutos** (varaus)  
Jokirannan rivitalotontin muutos omakotitonteiksi.
- 21 Leineperi, asemakaava** (varaus)  
Koulun ympäristön asuinalueen täydennys.
- 22 Kirkkojuopa (22.), asemakaava** (varaus)  
Kirkon ympäristön kulttuurihistoriallinen maisema ja rakennusten asuinkäyttö.
- 23 Harjunpää, asemakaava** (varaus)  
Kullaantien eteläpuolinen omakotitaloalue.
- 24 Nummela (7.), asemakaava** (varaus)  
Rakennetun asuinalueen asemakaavoitus.
- 25 Kirkkojuopa (22.), asemakaava** (varaus)  
Rakennetun asuinalueen asemakaavoitus.
- 26 Kirkkojuopa (22.), asemakaava** (varaus)  
Rakennetun asuinalueen asemakaavoitus ja liikennejärjestelyt.

## Muut alueidenkäyttöön liittyvät suunnitelmat

Ulvilan kaupungin omien yleis- ja asemakaavojen lisäksi valtakunnan ja maakunnan tasolla on vireillä tai tulossa vireille erilaisia hankkeita, suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä, jotka vaikuttavat kaupungin kehitykseen. Valtioneuvosto päätti vuonna 2019 *valtakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman* eli *Liikenne 12* -suunnitelman laatimisesta vuosille 2021–2032. Suunnitelma on neljän vuoden välein päivitettävä ja aina 12 vuoden

aikajänteelle laadittava koko maan kattava liikennejärjestelmän yleissuunnitelma. Suunnitelman toisen päivityksen (2025–2036) laatiminen on käynnistynyt, ja sen on tarkoitus valmistua vuonna 2025. Suunnitelmaa täydentävät vuosittain päivitettävät strateginen tilannekuva, väyläverkon investointiohjelma ja suunnitteluohjelma.

Friitalan eritasoliittymän kehittämisen vaihtoehtoja ja toimivimman ratkaisun edellyttämää tilavarausta selvitettiin vuonna 2022 valmistuneessa aluevaraussuunnitelmassa. Suunnitelma toimii keskustajaman yleiskaavan päivittämisen perusselvityksenä, ja sen avulla arvioidaan myös nykyisessä yleiskaavassa osoitetun Rantavainion eritasoliittymän tarpeellisuutta. Nykyisessä maakuntakaavassa ja yleiskaavassa on esitetty eritasoliittymän tarve myös Haistilan kohdalle. Liittymien tiesuunnittelusta tai toteutuksesta ei ole kuitenkaan vielä tehty päätöstä.

*Pori–Tampere–radan tasoristeysten poistaminen* on Väyläviraston hanke, jonka yhteydessä on selvitetty toimia tasoristeysten poistamiseksi myös Ulvilassa n. 3 km pituisella rataosuudella, joka alkaa Satakunnantien eteläisen päätepisteen alueelta ja päättyy Haistilan asemalle. Hanke käynnistyi vuonna 2020 ja on tällä hetkellä suunnittelu- ja toteuttamisvaiheessa. Koko hankkeen on tarkoitus valmistua vuoden 2026 loppuun mennessä.

Ulvilan osoite- ja tonttikarttoja kehitetään jatkuvasti osana kaupunkikehityksen paikkatietojärjestelmää ja laajentuvia verkkopalveluja. Ulvilan karttapalvelu uudistui vuonna 2019, ja sitä on kehitetty edelleen uusilla aineistoilla. Karttapalvelu on käytettävissä osoitteessa [ulvila.karttatiimi.fi](http://ulvila.karttatiimi.fi).

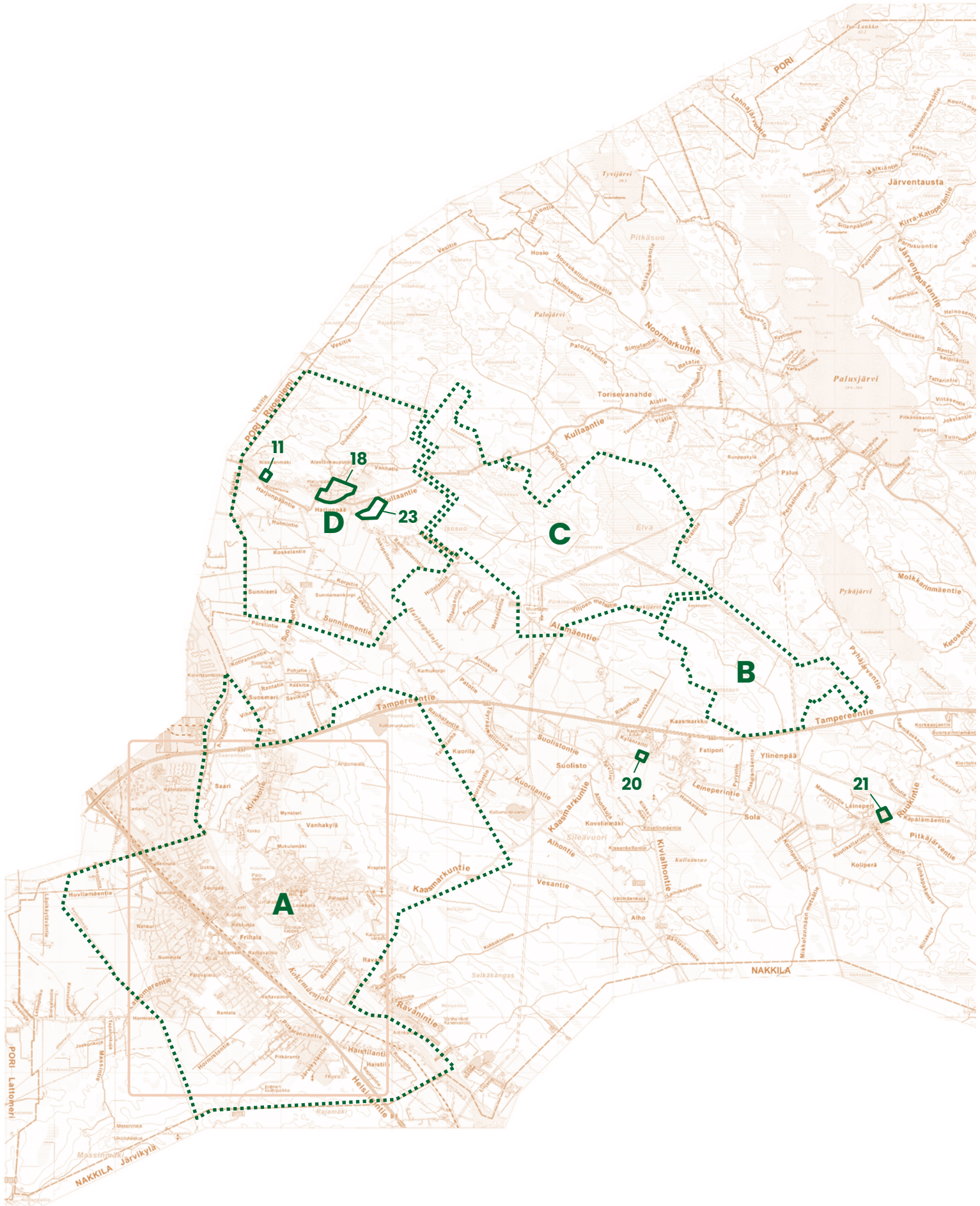
## Lisätiedot ja palaute

Lisätietoja Ulvilan kaupungin kaavoituksesta antaa kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, p. 0400 134 718, [juha.virola@ulvila.fi](mailto:juha.virola@ulvila.fi). Palautetta kaavoituskatsauksesta voi esittää edellä mainitulle henkilölle tai Ulvilan kaupungin kaupunkikehityksen sähköpostiosoitteeseen [kaupunkikehitys@ulvila.fi](mailto:kaupunkikehitys@ulvila.fi).

*Ulvilassa 12.2.2025*

*Kaupunkikehitys*

# Liitekartta 1: Yleiskaavakohteet ja keskustaajaman ulkopuoliset asemakaavakohteet



Liitekartta 2: Keskustaajaman asemakaavakohteet

