

**8. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 25
TONTTI 11, PUISTOALUE JA SUOJAVIHERALUE**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS
AK 0845**

Asemakaavan selostus, joka koskee .2022 hyväksyttyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee:

Uudenkaupungin 8. kaupunginosan korttelin 25 tonttia 11 sekä puisto- ja suojaviheralueita.

Asemakaan muutoksella muodostuu:

Uudenkaupungin 8. kaupunginosan kortteliin 25 tontti 12 sekä lähivirkistysaluetta.

Alueella tulee olla sitova tonttijako.

Vireille tulo: kaupunginhallituksen päätös 11.4.2022 § 149

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto . . 2022 §

Sisällysluettelo:

Tiivistelmä	4
Asemakaavan tavoitteet	4
Kaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan muutos	4
Asemakaavan toteuttaminen	4
1. Lähtökohdat	5
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
1.1.2 Luonnonympäristö	5
1.1.3 Rakennettu ympäristö	6
1.2 Suunnittelutilanne	6
1.2.1 Maakuntakaava	6
1.2.2 Yleiskaava	7
1.2.3 Asemakaava	8
1.2.4 Rakennusjärjestys	9
1.3 Pohjakartta	9
1.4 Maanomistus	10
2. Asemakaavan tavoitteet	11
2.1 Yleiset tavoitteet	11
2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	12
3.2 Suunnittelun vaiheet	12
3.2.1 Aloitutus	12
3.2.2 Asemakaavaluonnos	12
3.2.3 Asemakaavaehdotus	13
3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	14
4. Asemakaavan kuvaus	14
4.1 Kaavan rakenne	14
4.2 Aluevaraukset	14
4.2.1 Korttelialueet	14
4.2.2 Muut alueet	14
4.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset	15
4.4 Kaavan vaikutukset	16
4.5 Nimistö	17
5. Asemakaavan toteutus	17

Liiteasiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta
3. Tilastolomake
4. Kaavahankkeesta saadut lausunnot, mielipiteet ja muistutukset
5. Poistuva kaava
6. Tonttijakoehdotus



Kaava-alueen sijainti, alue on rajattu punaisella viivalla.

Tiivistelmä

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Lidl Suomi Ky:n uuden myymälärakennuksen rakentaminen tarkastelemalla mahdollisuutta laajentaa tonttia kaupungin omistamille puisto- ja suojaviheralueille.

Kaavaprosessin vaiheet

Lidl Suomi Ky on laajentamassa myymälätiloja nykyisellä tontillaan, osoitteessa Levysepänkatu 2. Asemakaavan muutos tuli vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 11.4.2022 § 149. Samalla sovitettiin yhteistyösopimuksen allekirjoittamisesta Lidl Suomi Ky:n ja Uudenkaupungin kaupungin välillä. Yhteistyösopimuksella on sovittu asemakaavan muutoksen käynnistämisestä ja kaavoituksen tavoitteista. Lisäksi sovittiin siitä, että kaavoitettavaan alueeseen kuuluvia, kaupungin omistamia maa-alueita voidaan osoittaa liitettäväksi Lidl Suomi Ky:n omistamaan alueeseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 21.4.-23.5.2022 välisen ajan.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 30.6 – 1.8.2022. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot mm. Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen maakuntamuseolta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Kaupunginhallitus päätti 12.9.2022 § asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 22.9-24.10.2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty muistutuksia.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __ . __ .2022.

Asemakaavan muutos

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 13522 m². Asemakaavan muutoksella muodostuu liikerakennusten korttelialuetta ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

1. Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Laivanrakentajantien, Raumantien ja Levysepänskadun välisellä alueella. Kaava-alueella sijaitsee Lidlin myymälä.

Kaava-alue rajautuu lännessä Uudenkaupungin Nuorisokodin tonttiin, etelässä Laivanrakentajantiehen, pohjoisessa Levysepänskadun katualueeseen ja idässä Raumantien tiealueeseen.



Ilmakuva (2019) suunnittelualueesta. Kaavoitettava alue merkitty punaisella katkoviivalla.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on kokonaan rakentunut ja ihmistoiminnan vaikutus on selkeästi näkyvissä. Puistoalueella sijaitsee vanhan maanalaisen väestönsuojan rakenteita. Suojaviheralueella, teiden ja tontin välissä on puustoa.



Näkymä Raumantien risteyksestä suunnittelualueelle (Street Smart /Cyclomedia 2019)

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella sijaitsee rakennettu tontti sekä maanalainen vanha väestönsuoja.

Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualue rajoittuu kaupungin katuverkostoon. Alueen liikenneyhteyksiä on parannettu muutama vuosi sitten Raumantien liittymää laajentamalla.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen sijainti kaupungin sisääntuloväylien risteysalueella aiheuttaa liikenteestä aiheutuvaa häiriötä.

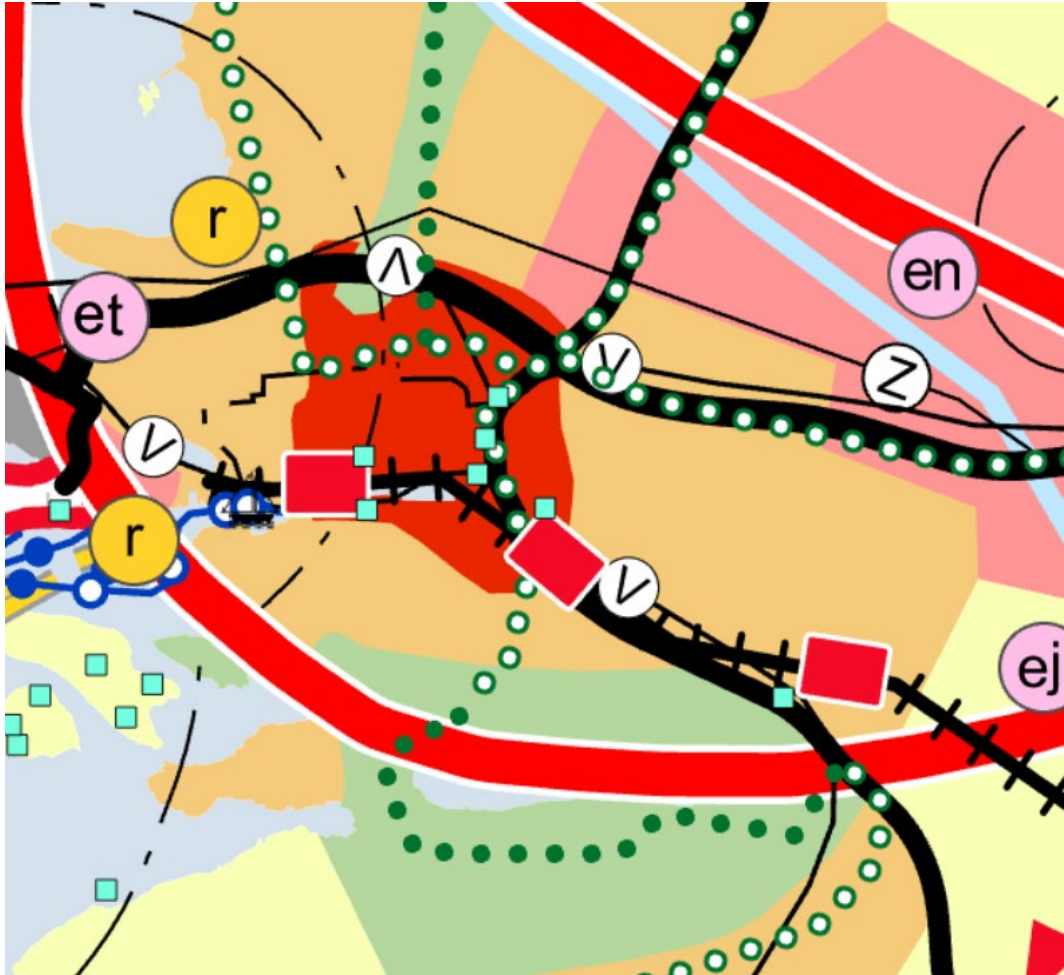
1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 20.3.2013 maakuntavaltuuston 10.12.2010 hyväksymät Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Kaavat muodostavat yhdessä Turun kaupunkiseudun, Salon seudun maakuntakaavojen ja Salo-Lohja -oikoradan vaihemaakuntakaavan kanssa Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan.

Maakuntakaavan mukaan kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta ja työpaikka-alueetta (C, TP). Merkinnällä on merkitty valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

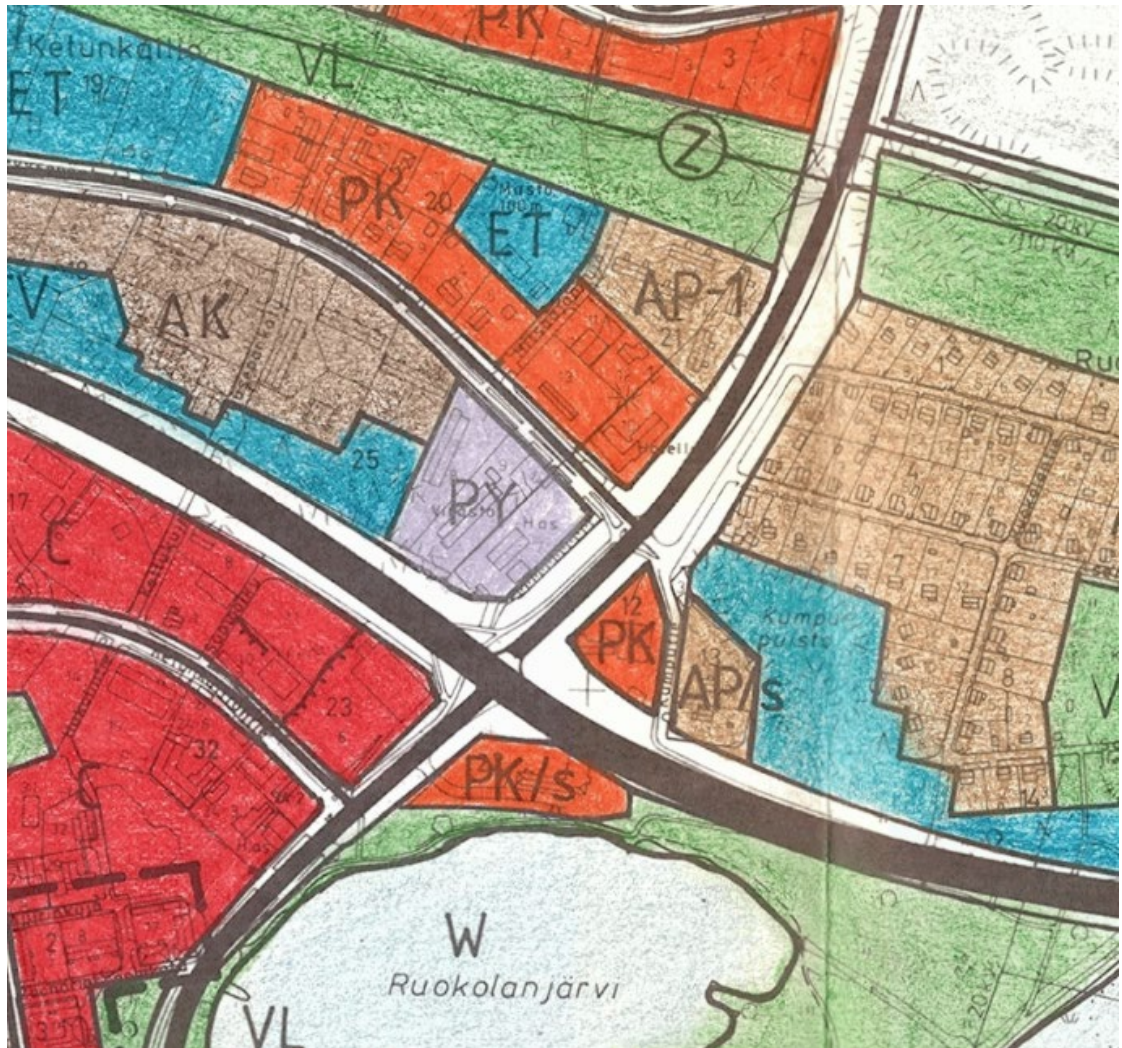
Suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.

1.2.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).



Ote Uudenkaupungin keskeisen alueen osayleiskaavasta.

1.2.3 Asemakaava

Asemakaava-alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- ESSON JA VANHA VIRASTOTALON TONTTI asemakaava 24.10.2002

Alue on kaavoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-15), puistoalueeksi (VP-5) ja suoja-
viiheralueeksi (EV).

KL – 17 LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa sijoittaa myös polttoaineen jakeluaseman. Autopaikkoja on varattava 1 ap / 35 m² liiketilaa kohden.

s suojeletava alue

VP – 5 PUISTO.

Alueelle saa sijoittaa maanalaisen väestönsuojan, sille varatulle rakennusalalle. Väestönsuoja saa nousta kumpareena olemassa olevasta maanpinnasta. Väestönsuoja verhoillaan maalla.



Ote ajantasaa-asemakaavasta.

1.2.4 Rakennusjärjestys

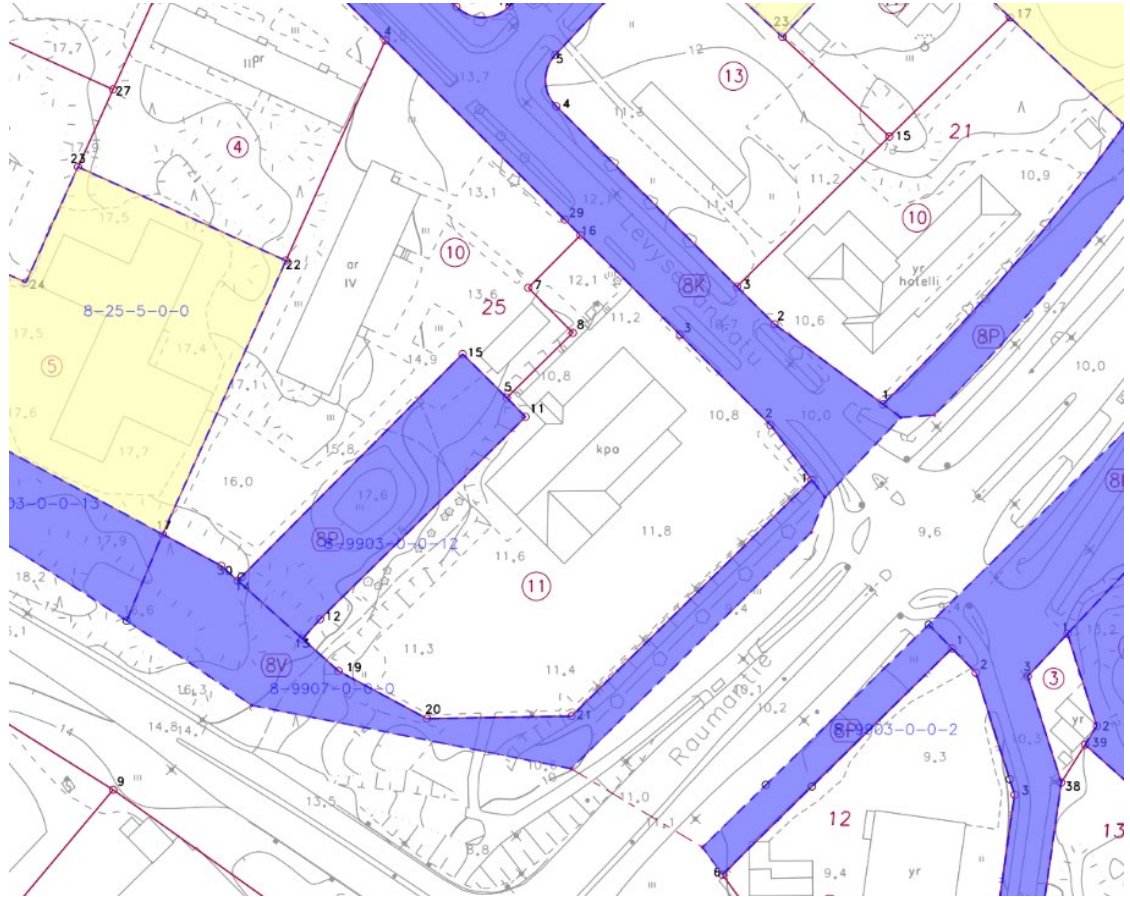
Uudenkaupungin uusi rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 § 52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

1.3 Pohjakartta

Alueella on ajantasainen pohjakartta ja se täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/99 vaatimukset.

1.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen alue on sekä yksityisessä että kaupungin omistuksessa.



Ote maanomistuskartasta; siniset alueet ovat kaupungin omistuksessa

2. Asemakaavan tavoitteet

2.1 Yleiset tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa Lidl Suomi Ky:n liikerakennuksen laajeneminen siten, että rakennuksen kasvattamisesta huolimatta pysäköintialue saadaan väljäksi ja turvalliseksi.

2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Varsinais-Suomen maakuntakaava. Maakuntakaavassa alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle ja työpaikka-alueeksi varatulle alueelle (C, TP).

Kaavaluonnoksen ratkaisu toteuttaa maakuntakaavaa, asemakaava tukee ja täydentää maakuntakaavassa määriteltyjä toimintoja.

Yleiskaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Yleiskaava on tietyiltä osin vanhentunut; alueen pääasiallinen toiminta on jo tällä hetkellä keskustatoimintoihin lukeutuvaa liikerakentamista. Alueella on sijainnut kaupungin vanha 1970-luvulla rakennettu virastotalo, joka on purettu. Julkisten palvelujen ja hallinnon alueiden tarve on vähentynyt yleiskaavan laatimishetken olosuhteista. Keskusta-alueen yleiskaavaa ollaan uusimassa ja alueen käyttötarkoitus päivitetään vastaamaan nykyistä käyttöä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavan tavoitteet on määritelty seuraavasti: Alueelle tavoitellaan asemakaavamuutosta, joka mahdollistaa Lidlin uuden myymälärakennuksen rakentamisen tarkastelemalla mahdollisuutta laajentaa tonttia kaupungin omistamille puisto- ja suojaviheralueille.

2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aloitusvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu kirjallisia mielipiteitä.

Nykyinen tonttiliittymä on laaja kenttäalue Levysepänkatua vastaan. Tavoitteena on liittymien selkeyttäminen.

Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä oloaikana ei saatu huomautuksia.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Lidl Suomi Ky omistaa alueella kiinteistön 895-8-25-11. Kiinteistö on asemakaavan mukaista liikerakennusten korttelialuetta. Lidl Suomi Ky:llä oli tarve laajentaa toimintaa tai rakentaa kokonaan uusi myymälä saadakseen modernilla tekniikalla toimivan ja viihtyisän liikerakennuksen.

Yritys on päättänyt sisäisessä prosessissaan pysyä nykyisellä toimipaikallaan ja rakentaa tontille uusi liikerakennus. Uuden rakennuksen sijoittelu nykyiselle tontille siten, että kaikki toiminnot saadaan yhteensovitettua, on hankalaa. Tonttia kasvattamalla uudisrakennus saadaan sijoitettua siten, että pysäköintialue säilyy väljänä ja turvallisena.

3.2 Suunnittelun vaiheet

3.2.1 Aloitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 21.4.-23.5.2022 välisen ajan.

3.2.2 Asemakaavaluonnos

Kaavaratkaisussa liikerakennusten korttelialuetta on laajennettu viereiselle puistoalueelle sekä suojaviheralueelle.

Lidl on teettänyt alustavan tontinkäyttösuunnitelman rakennuksen sijoittumisesta ja piha-alueen käyttämisestä. Hankkeen suunnitteluvaiheessa on arvioitu uuden myymälärakennuksen rakentaminen paremmaksi ratkaisuksi verrattuna nykyisen myymälärakennuksen laajentamiseen.

Puistoalueella sijaitsee vanhastaan maanalainen väestönsuoja. Väestönsuoja jäi puistoalueelle edellisen asemakaavoituksen yhteydessä, mutta sitä ei ole pidetty kunnossa yli kahteenkymmeneen vuoteen. Kaupungin ja Lidl Suomi Ky:n välisellä sopimuksella on sovittu, että Lidl Suomi Ky vastaa väestönsuojan purkamisesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä s on merkitty suojeltava alue. Merkinnällä on osoitettu alueella oleva puusto. Puusto on mäntymetsikkö, jolla ei sinällään ole luonnonsuojellista arvoa. Uuden tontin rakentamisen vuoksi merkintä on poistettu.

Suojaviheralueella ollut puusto ja puurivi säästetään istutettavan tontin osan kaavamääräyksellä.

Tontille kulkeminen ohjataan kahden eri liittymän kautta, tämä selkeyttää tontin sisäistä liikennettä. Tontti sijaitsee pyöräilijöiden kannalta kaupungin pääreitien varrella ja reitiltä on yhteys tontille kahdesta suunnasta.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 30.6 – 1.8.2022. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään huomautusta.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan kiinnittänyt huomiota seuraaviin:

- kaavan poikkeamista voimassa olevasta yleiskaavasta ei ole perusteltu.
- pyöräpysäköinnin toteuttamisveloitteesta on hyvä määrätä korttelialueilla, joille sijoituu kaupallisia palveluita.
- Laivanrakentajantien varren lähivirkistysalueen kaavamerkinnäksi esitetään suojaviheraluetta (EV) lähivirkistysalueen sijaan.
- Kaavaluonnoksen rakennusalan sijoittelu ei anna mahdollisuutta olemassa olevan rakennuksen säilyttämiseen; vanhan rakennuksen purkaminen ja uuden rakennuksen sijoittaminen puistoalueelle lisää kaavan ympäristö- ja ilmastovaikutuksia.
- Vaikutusten arvioinnissa on puutteita luonnonympäristön ja ilmastovaikutusten arvioinnissa.

Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

Pyöräpysäköintiä koskeva mitoitus voidaan lisätä kaavamääräyksiin.

Lähivirkistysalueen merkintä on johdonmukainen Laivanrakentajantien varren muiden viheralueiden kanssa.

Selostusta täydennetty tarvittavilta osin arvioinnin ja perustelujen osalta.

Korttelin rakennusala on sijoitettu maanomistajan laatiman tontinkäyttösuunnitelman pohjalta eikä sen laajentaminen nykyiselle rakennusalueelle ole tarkoituksenmukaista.

3.2.3 Asemakaavaehdotus

Luonnosvaiheen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on valmisteltu asemakaavaehdotukseksi, tehtiin seuraavat muutokset:

Liiketontin määräyksiin lisättiin määräykset pyöräpysäköinnistä.

Kaupunginhallitus päätti 12.9.2022 kokouksessaan asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 22.9. -24.10 2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty muistutuksia.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen Liitto ovat ilmoittaneet, etteivät anna ehdotuksesta lausuntoa. ELY-keskuksen kommentoissa on todettu edelleen, että kaavaehdotuksessa esitetty VL-alue ei sovellu ulkoilu- ja virkistyskäyttöön vaan se tulisi osoittaa suojaviheralueeksi.

Asemakaavan ilmastovaikutusten arviointia esitetään täydennettäväksi.

3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 21.4.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaisille, alueen kiinteistön omistajille sekä suunnittelualueeseen rajoittuville naapureille.

Kaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 30.6 – 1.8.2022 kaupunkisuunnitteluosastolla, Passarissa sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautusta.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen liitolta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 23.9.-24.10.2022 . Nähtävillä olon aikana kaavasta i jätetty muistutuksia.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen Liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 13522 m². Asemakaavalla muodostuu liikerakennusten korttelialuetta ja lähivirkistysaluetta.

Liikerakennusten korttelialuetta on laajennettu, jotta uudisrakennuksen sijoittelu ja pysäköintialueiden toteuttaminen turvallisesti ja väljästi olisi mahdollista.

Tontilla säilyy istutettavaa aluetta olemassa olevan kasvillisuuden säästämiseksi.

4.2 Aluevaraukset

Kaavassa on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta 13031 m² ja lähivirkistysaluetta 491 m².

4.2.1 Korttelialueet

KL Liikerakennusten korttelialue

Tontin kerroslukumerkintä on II ja rakennusoikeus on 3000k-m2. Kiinteistön omistaja on päättänyt rakentaa tontille uuden liikerakennuksen, rakennusala on sijoitettu tontinkäyttösuunnitelman mukaiseen paikkaan.

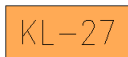
4.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysaluetta VL jää Laivanrakentajantien varteen, alue yhdistyy suunnittelun alueen ulkopuolella olevan puistoalueeseen.

4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

1. Aluevarausmerkinnät:



Liikerakennusten korttelialue.

Autopaikkoja on varattava 1 ap / 35 m² liiketilaa kohden.

Runkolukitusmahdollisuudella varustettuja polkupyöräpaikkoja on varattava 1 pp/ 50 m² liiketilaa kohden

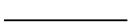


Lähivirkistysalue.

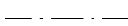
2. Muut merkinnät:



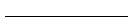
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.



Kaupunginosan numero.

25

Korttelin numero.

12

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

3000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

4.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa verrataan ensisijaisesti asemakaavan muutoksen vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan.

Vaikutusten kannalta on merkittävää, että korttelialueen rakennusalan sijoittaminen siten, että nykyisen rakennuksen laajentaminen ei ole enää mahdollista.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Alue on kunnallistekniikan piirissä ja se on jo ennestään samanlaisessa käytössä. Uusiin liikennejärjestelyihin ei ole tarvetta.	+
Yhdyskuntarakenteen eheys	Yhdyskuntarakenteen eheyden kannalta on edullista muuttaa asemakaava siten, että uudisrakentamisen edellytykset toteutuvat.	+
Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta liikenteeseen. Liittymistä piha-alueelta selkeytetään.	+
Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntatekninen huolto	Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun infraverkostoon. Alueella kulkevia sähköjohtoja on rakennusalan sijoittumisen takia välttämätöntä siirtää.	-
Kaavatalous	Kaava-alue sijoittuu jo rakennettujen infraverkostojen piiriin, joten alueen rakentaminen on kaavataloudellisesti edullista. Uutta infraa ei ole tarpeen rakentaa.	+
Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta		
Luonnon monimuotoisuus	Kaava-alueella näkyy jo ennestään vahvasti ihmistoiminnan vaikutus. Korttelialueella oleva puusto poistuu s/ merkinnän poistamisen myötä.	-

Ilmastovai- kutukset	Vanhan rakennuksen purkaminen uudisrakennuksen tieltä vaikuttaa kaavan ilmastokestävyYTEEN.	-
Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Maisema ja kaupunkikuva	Kohdealue sijaitsee vilkkaalla risteysalueella ja on ennestään liikera- kentamiseen varattu. Kaavamääräyksillä varmistetaan tontin ja tiealueiden välissä olevan kasvillisuuden säilyminen.	0
Kulttuuri- perintö	Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäänöksiä.	0
Rakennettu ympäristö	Kaava-alueella sijaitsee 2000-luvun alussa rakennettu liikerakennus, joka korvataan uudella.	0
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta		
Ympäristö- häiriöt	Ei ympäristöhäiriöitä	+
Sosiaalinen ympäristö	Kaava mahdollistaa uudisrakentamisen ja sen sosiaalisina vaikutuksina voidaan nähdä palveluiden säilyminen ja paraneminen Laivanrakentajantien pohjoispuolella.	+

4.5 Nimistö

Asemakaavan muutos ei sisällä uutta nimistöä, vanhat nimet säilyvät.

5. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistuu sen saatua lainvoiman.

Uusikaupunki 3.11.2022

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

LIDLIN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Laivanrakentajantien, Raumantien ja Levysepänkadun välisellä alueella. Kaava-alueella sijaitsee Lidlin myymälä.

Kaava-alue rajautuu lännessä Uudenkaupungin Nuorisokodin tonttiin, etelässä Laivanrakentajantiehen, pohjoisessa Levysepänkadun katualueeseen ja idässä Raumantien tiealueeseen.

Kaavamuuotos laaditaan kiinteistöjen 895-8-25-11, 895-8-9903-0 ja 895-8-9907-0 alueilla.

Tavoitteet

Kaavamuuotoksen tavoitteena on mahdollistaa Lidlin uuden myymälärakennuksen rakentaminen tarkastelemalla mahdollisuutta laajentaa tonttia kaupungin omistamille puisto- ja suojaviheralueille.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan Uudenkaupungin Sanomissa ja Vakka-Suomen Sanomissa sekä kaupungin nettisivuilla:

- osoitteessa uusikaupunki.fi/kaavoja-nahtavilla
- Passarissa osoitteessa Rauhankatu 10 voi käydä tutustumassa sähköisiin asiakirjoihin

Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat maanomistajat sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- maanomistajat alueen naapurustossa, asukkaat ja yritykset
- asiantuntijaviranomaiset

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen, maisemaan ja liikenteeseen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualueeseen kuuluu sekä yksityisomistuksessa että kaupungin omistuksessa olevia alueita.

Alueella on voimassa 24.10.2002 voimaan tullut asemakaava, jossa alueet on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-17), puistoalueeksi (VP-5), jolle saa sijoittaa maanalaisen väestönsuojan sekä suojaviheralueeksi (EV-1). Liikerakennuksen korttelialueella autopaikkoja on varattava 1 ap/ 35 m² liiketilaa kohden. Tehokkuusluku e=0.3.

Keskeisen alueen osayleiskaavassa vuodelta 1994 alue on merkitty käyttötarkoitukseltaan julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Keskusta-alueen osayleiskaavan muuttaminen on parhaillaan valmisteluvaiheessa.

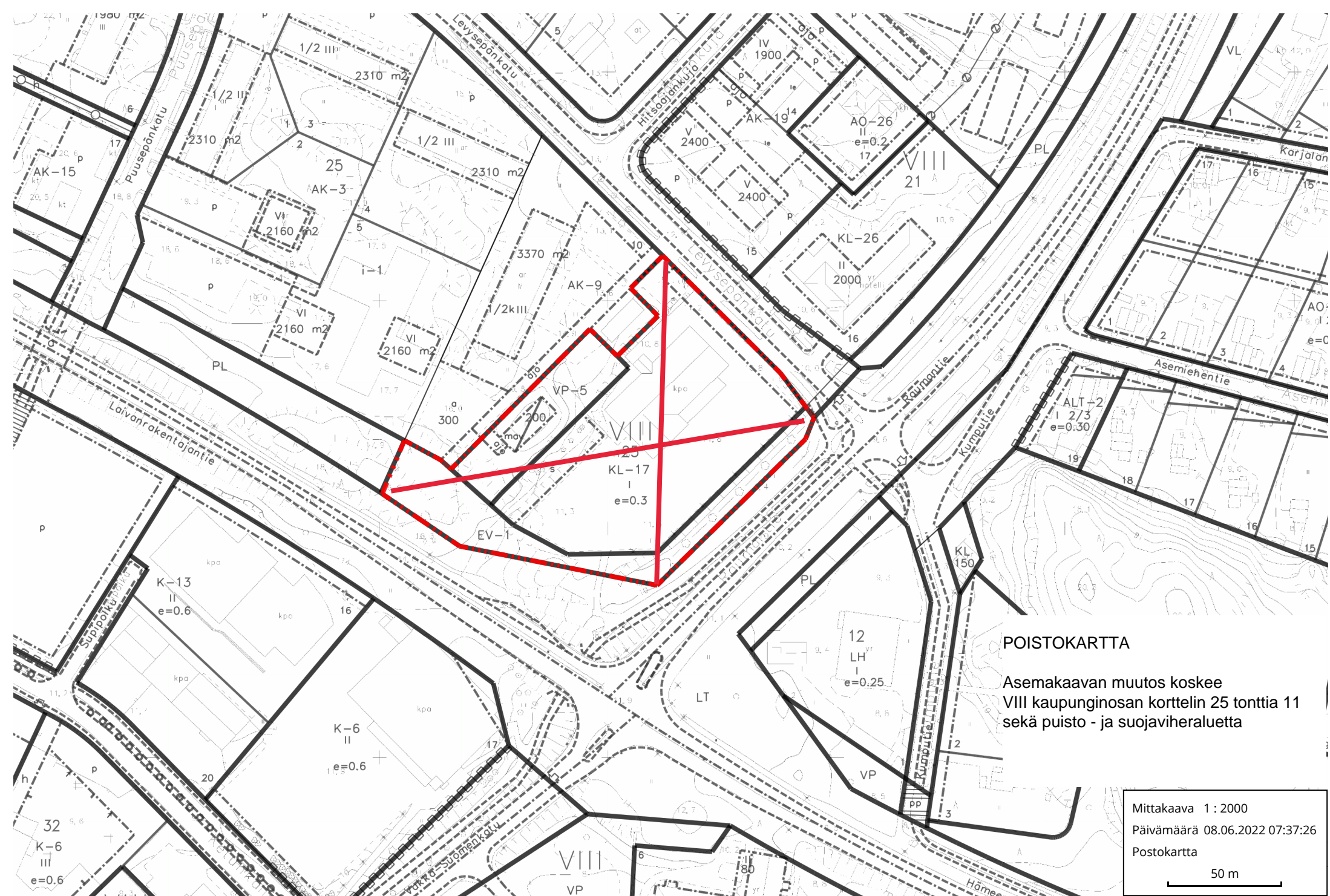
Vakka-Suomen maakuntakaavassa, joka on vahvistettu vuonna 2013, alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Lisätietoja

Leena Arvela-Hellén, kaupunginarkkitehti p.0500 743 087
leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

Leena Viljanen, kiinteistöinsinööri p. 050 591 5688
leena.viljanen@uusikaupunki.fi

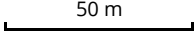
Aikataulu	Kevät 2022	Kesä 2022	Syksy 2022	Talvi 2022-2023
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	Aloitus	Luonnos nähtävillä 30 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Vireilletulokuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistajat	Kirje	Kirje	Kirje	Kirje
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat	Kirje	Kirje	Kirje	Kirje
Alueen ulkopaikkakuntalaiset maanomistajat	Kirje	Kirje	Kirje	Kirje
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Aluepalopäällikkö	OAS tiedoksi	Lausunto	Tiedoksi	Tiedoksi
Lehdistö	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta	Kirjallinen mielipide luonnoksesta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	Muutoksenhakuoikeus Turun Hallinto-oikeuteen



POISTOKARTTA

Asemakaavan muutos koskee VIII kaupunginosan korttelin 25 tonttia 11 sekä puisto - ja suojaviheraluetta

Mittakaava 1 : 2000
Päivämäärä 08.06.2022 07:37:26
Postokartta



UUSIKAUPUNKI

ASEMAKAAVAN

muutos koskee:
VIII kaupunginosan
kortteliä 25 (AM-1, ALK-4)
tontteja 7 – 9
sekä puisto- (PL) ja voi-
mansiirtoalue (VS).

muutoksella muodostuu:
VIII kaupunginosan
kortteli 25 (AK-9, KL-17)
tontit 10 ja 11
sekä suojaviher- (EV)
ja puistoalueet (VP).

Tällä asemakaava-alueella tulee olla erillinen tonttijako.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYSET:

1. Aluevarausmerkinnät:

AK-9

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Autopaikkoja on varattava 1 ap / asunto.
Olevan puuston ja kasvillisuuden säilymiseen ja uusien istut-
tamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

KL-17

LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa sijoittaa myös polttoaineen jakeluaseman.
Autopaikkoja on varattava 1 ap / 35 m² liiketilaa kohden.

VP-5

PUISTO.

Alueelle saa sijoittaa maanalaisen väestönsuojan, sille va-
ratulle rakennusalueelle. Väestönsuoja saa nousta kumpareena
olemassa olevasta maanpinnasta. Väestönsuoja verhoillaan
maalla.

EV-1

SUOJAVIHERALUE.

Olemassa olevan kasvillisuuden säilymiseen ja uusien istutta-
miseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

2. Muut merkinnät:

— · · · —

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · — · —

Osa-alueen raja.


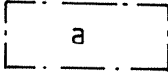
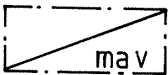

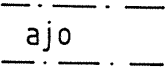
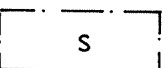
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

————

Ohjeellinen tontin raja.


VIII

Kaupunginosan numero

25	Korttelin numero.
11	Ohjeellisen tontin numero.
3370	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2 k III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
$e=0.3$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Maanalainen väestönsuojaksi tarkoitettu tila.
	Istutettava alueen osa.
	Ajoyhteys.
	Suojeltava alue.

Uusikaupunki maaliskuun 12. päivänä 2002.

va. kaupunginarkkitehti


Leena Arvela-Helle'n

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 1284 / 99
asetuksen vaatimukset.

Uusikaupunki maaliskuun 12. päivänä 2002.

kaupungingeodeetti


Matti Yli-Laurila

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt: 2.9.2002

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	895 Uusikaupunki	Täyttämispvm	15.06.2022
Kaavan nimi	Asemakaavamuutos tontilla 895-8-25-11, puistoalueella 895-8-9903-0 ja suojaviheralueella 895-8-9907-0 / Levysepänkatu 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.04.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	895 0845
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3521		3000	0,22		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,3031	96,4	3000	0,23		
T yhteensä						
V yhteensä	0,0490	3,6				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,3521		3000	0,22		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,3031	96,4	3000	0,23		
KL	1,3031	100,0	3000	0,23		
T yhteensä						
V yhteensä	0,0490	3,6				
VL	0,0490	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Saila Wilenius

Lähettäjä: Elo Riikka (ELY) <riikka.elo@ely-keskus.fi>
Lähetetty: perjantai 16. syyskuuta 2022 7.02
Vastaanottaja: Leena Arvela-Hellen; Saila Wilenius; Kirjaamo Uusikaupunki
Kopio: Lamminpää Annakaarina (ELY)
Aihe: Lidlin alueen asemakaavan muutosehdotus, Ak 0845, Uusikaupunki

Viite: lausuntopyyntö 13.9.2022

ELY-keskus ei anna lausuntoa Lidlin alueen asemakaavan muutosehdotuksesta, mutta toteaa kaavaehdotuksesta seuraavaa:

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheessa antamansa lausunnon mukaisesti, ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavamuutoksen länsinurkkaan osoitettu VL-alue ei sovellu ulkoilu- ja virkistyskäyttöön, ja on siten hyvä merkitä suojaviheralueeksi (EV) voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutuksia tulee täydentää. Esimerkiksi puuston poistaminen, uuden rakennuksen rakentaminen, ja uutta rakennusta varten tehtävät pohjatytöt (maansiirto ym.) lisäävät kaavan negatiivisia ilmastovaikutuksia. Myös mahdolliset päästöjä kompensoivat toimet tulee kirjata. Ilmastovaikutusten suuruutta määrittää myös se, miten vanhan rakennuksen purkujäte käsitellään, pystytäänkö suurin osa rakennuksen purkamisesta syntyvästä materiaalista kierrättämään?

Mahdollisen maantien käyttäjille suunnatun mainoksen sijoittamisesta tulee ELY-keskusta kuulla naapurina. Lausuntoa pyydetään ennen mainostoimenpideluvan myöntämistä Pirkanmaan ELY-keskukselta. ELY-keskus arvioi mainoksen sijoituspaikkaa sekä mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja lausuu asiasta naapurina maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Terveisin,

Riikka Elo
ylitarkastaja
puh. +358 295 022 021
riikka.elo@ely-keskus.fi

Alueidenkäytön yksikkö

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Itsenäisyydenaukio 2, 20800 Turku
PL 523, 20101 Turku

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

Detta meddelande är endast avsett för den person eller sammanslutning som meddelandet hör till. Meddelandet kan innehålla konfidentiell information. Du har inte rätt att läsa meddelandet om det har skickats till dig av misstag. Meddela avsändaren och radera meddelandet från din brevlåda i detta fall.