

**8. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 30 TONTIT 14 JA 15,  
OSA KIINTEISTÖSTÄ 895-450-2-4 SEKÄ OSA PUISTOALUEESTA  
895-16-9903-0 JA MAANTIEALUEESTA 895-895-0-196**

**ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA KUMOAMINEN**

Asemakaavan selostus



Asemakaava koskee:  
osaa kiinteistöstä 895-450-2-4 ja osaa maantiealueesta 895-895-0-196

Asemakaavan muutos koskee:  
Uudenkaupungin 8. kaupunginosan korttelin 30 tontteja 14 ja 15 sekä osaa puistoalueesta 895-16-9903-0.

Asemakaavan kumoaminen koskee:  
osaa tontista 895-8-30-15

Asemakaan muutoksella muodostuu:  
Uudenkaupungin 8. kaupunginosan kortteliin 30 tontti 17 ja sekä liikennealuetta  
Alueella tulee olla sitova tonttijako.

Vireille tulo: kaupunginhallituksen päätös 12.04.2021  
Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto \_\_.\_\_.2022, \_\_\_ §

## Sisällysluettelo:

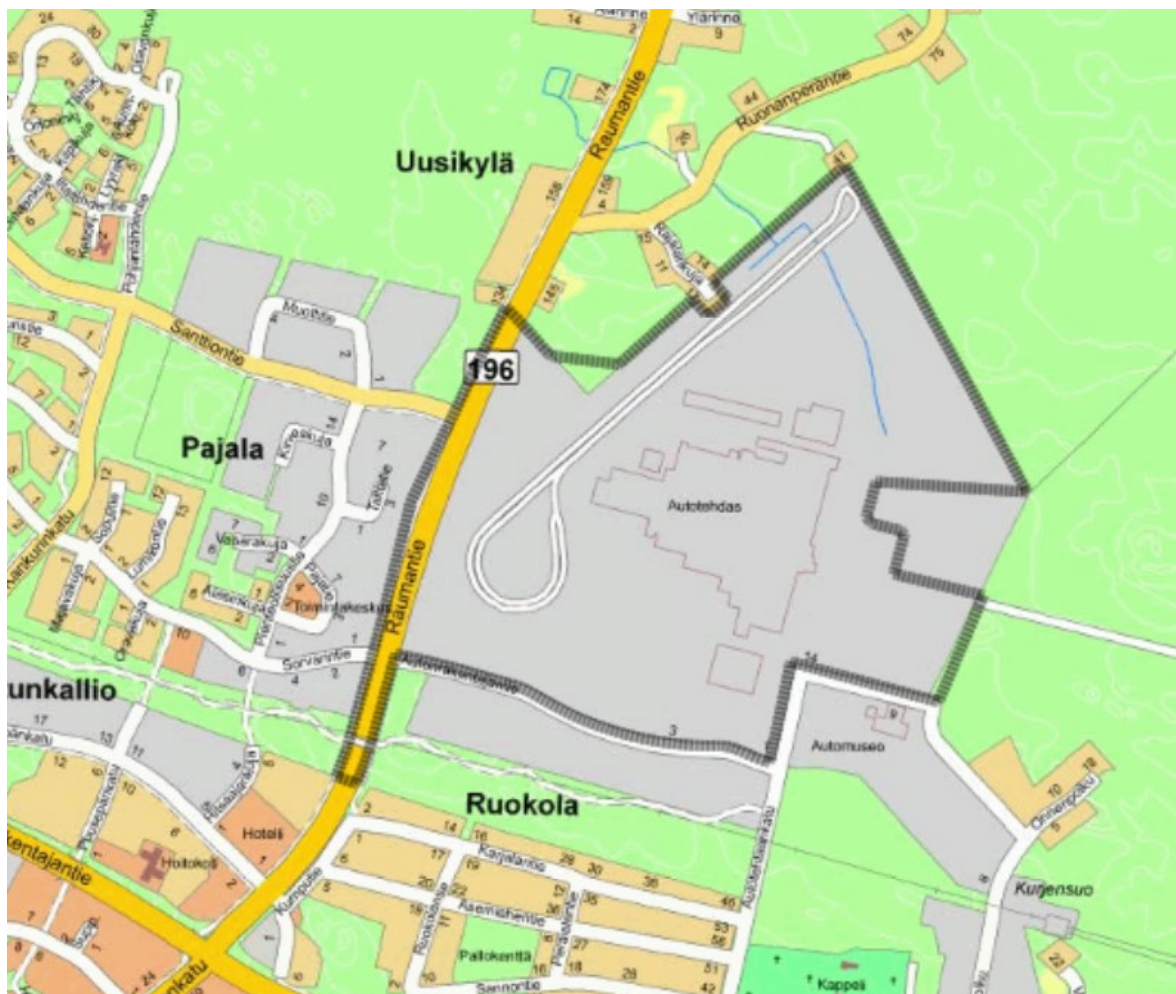
Tiivistelmä .....	4
Asemakaavan tavoitteet .....	4
Kaavaprosessin vaiheet .....	4
Asemakaavan muutos .....	4
Asemakaavan toteuttaminen .....	4
1. Lähtökohdat .....	5
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	5
1.1.2 Luonnonympäristö .....	5
1.1.3 Rakennettu ympäristö .....	6
1.2 Suunnittelutilanne .....	7
1.2.1 Maakuntakaava .....	7
1.2.2 Yleiskaava .....	8
1.2.3 Asemakaava .....	9
1.2.4 Rakennusjärjestys .....	9
1.3 Pohjakartta .....	9
1.4 Maanomistus .....	11
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 .....	12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	14
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	14
3.2 Suunnittelun vaiheet .....	15
3.2.1 Aloitutus .....	15
3.2.2 Asemakaavaluonnos .....	15
3.2.3 Asemakaavaehdotus .....	15
3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö .....	13
4. Asemakaavan kuvaus .....	13
4.1 Kaavan rakenne .....	13
4.2 Aluevaraukset .....	14
4.2.1 Korttelialueet .....	14
4.2.2 Muut alueet .....	14
4.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	14
4.4 Kaavan vaikutukset .....	15
4.5 Havainnekuvat .....	17
4.6 Nimistö .....	18
5. Asemakaavan toteutus .....	18

**Liiteasiakirjat:**

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

**Selvitykset ja tausta-aineistot**

- esisuunnitelma Autotehtaan ajoliittymä 14.6.2021 / Sitowise
- Liikennemeluserveys 29.6.2022 / Promethor
- viherrakenneselvitys- kartta 22020214/ Nomaji
- Valuma-aluekartta 24.2.2021 / Afry hulevesiselvitys



*Kaava-alueen sijainti, suunnittelualue on rajattu.*

## Tiivistelmä

### ***Asemakaavan tavoitteet***

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkentaa nykyistä asemakaavaa, jotta tehdasrakennusten laajentaminen Raumentien suuntaan mahdollistuu tontilla. Samalla tarkastellaan mahdollisuuksia parantaa tontilta kulkemista Raumentien suuntaan osoittamalla uusi liittymä seututielle 196.

### ***Kaavaprosessin vaiheet***

Asemakaavoitus on tullut vireille Valmet Automotive Oy:n hakemuksesta. Yhtiö on pyytänyt kaupunkia laatimaan asemakaavan muutoksen omistamalleen kiinteistölle 895-8-30-15 sekä tilusvaihtosopimuksella hankkimalleen määräalalle kiinteistöstä 895-450-2-4.

Kaupunginhallitus päätti kaavoituksen käynnistämisestä 12.04.2021 § 167.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.4. – 31.5.2021 välisen ajan.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 12.5-13.6.2022. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

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

Kaupunginhallitus päätti 3.10.2022 § 366 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.-14.11.2022 . Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin ei jätetty muistutuksia.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.2022.

### ***Asemakaavan muutos***

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 74 ha. Asemakaavan muutoksella muodostuu teollisuusaluetta ja liikennealuetta.

### ***Asemakaavan toteuttaminen***

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

## 1. Lähtökohdat

### 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Autonrakentajantien pohjoispuolella ja Raumantien itäpuolella; osa Raumantiestä on mukana kaavoitettavassa alueessa. Pohjoisessa alue rajoittuu asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen. Lähistöllä on kylämäistä asutusta.

Alueella sijaitsee Suomen ainoa henkilöautotehdas sekä uusi akkutehdas. Suunnitteilla on myös biokaasuterminaali. Tehdasalueella työskentelee n. 4000 työntekijää, mikä tekee yrityksestä maamme suurimpia työnantajia. Tehtaan tuotantomäärä on vuosittain yli 100.000 autoa. Autot kuljetetaan kuljetusautoilla tehdasalueelta Uudenkaupungin satamaan, josta ne kuljetetaan meriteitse eteenpäin.



Ilmakuva (2019) suunnittelualueesta.

#### 1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakentunut ja ihmistoiminnan vaikutus on havaittavissa. Raumantien varrella on tonttiin kuuluva metsävyöhyke, joka on kapeimmillaan n. 60 m.

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella sijaitsee 2 rakennettua teollisuustonttia, pinta-alaltaan n. 70 ha. Autotehtaan toiminta on käynnistynyt 1968, vanhimmat rakennukset ovat tuolta ajalta. Tehdasalueella rakennetaan jatkuvasti; nykyinen rakennettu kerrosneliömetrimäärä on n. 150 000k- m<sup>2</sup>.



*Autotehtaan alue viistokuvalla 2021*



*Alueen rakennuskantaa pohjakartalta 2021*

### **Liikenne ja tekninen huolto**

Suunnittelualue rajoittuu kaupungin katuverkkoon ja seututiehen ja on jo ennestään yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

### **Ympäristöhäiriöt**

Alueella on jonkin verran tehtaan liikenteestä ja kuormien purkamisesta aiheutuvaa melua. Tontin länsiosalla olevan koeajoradan käyttö aiheuttaa väliaikaisesti melua.

## **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. Nämä ja sitä täydentävät Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (11.6.2018) ja 13.9.2021 voimaan tullut Luon-

nonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava muodostavat yhdessä Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan.

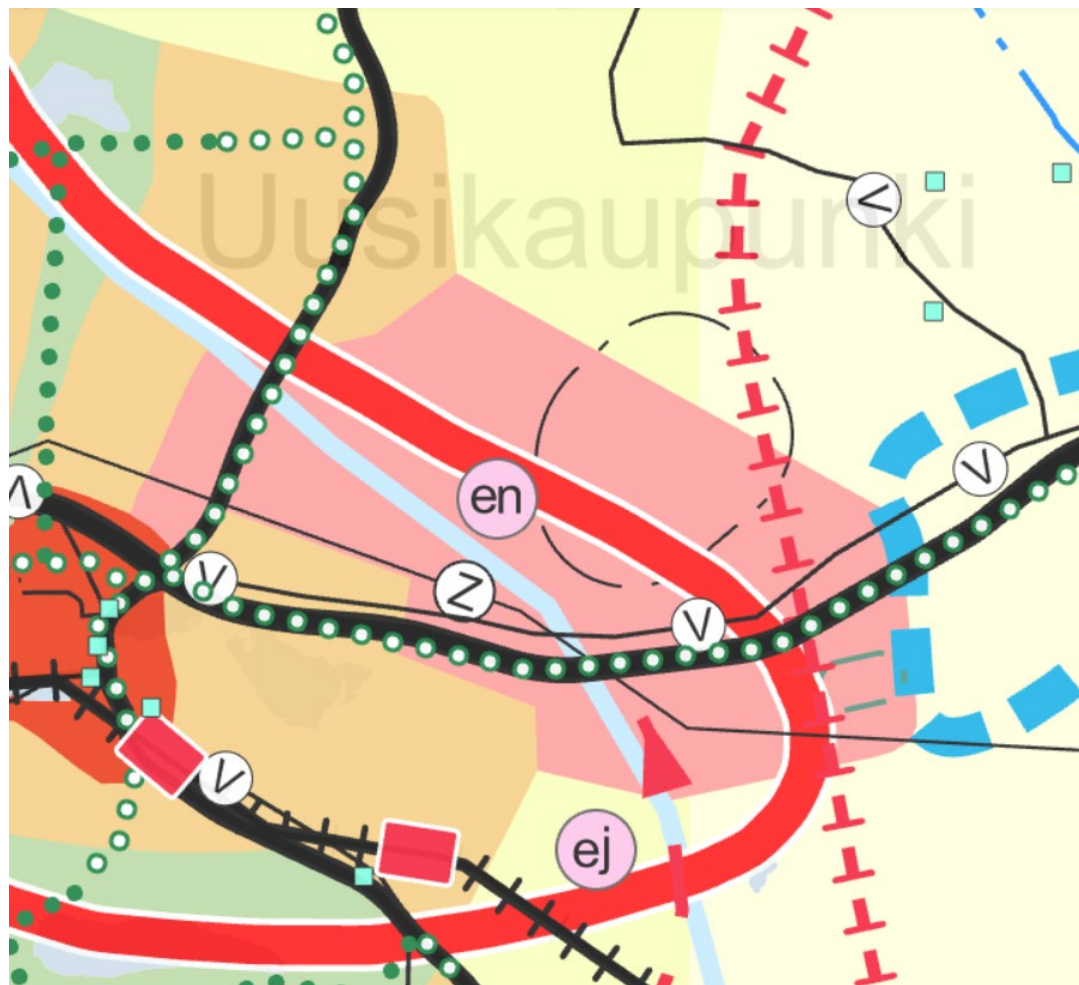
Maakuntakaavan mukaan kaava-alue on työpaikka-alue (TP). Merkinällä on merkitty valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alueet. Sisältää myös pienehköjä asuinalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

Autotehtaan alueelle on osoitettu Seveso III- direktiivin mukainen suoja- ja konsultointivyöhyke. Konsultointivyöhykkeen suunnittelumääräys:

Vyöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.

Kohdemerkinnällä en – Energiahuollon kohde (Auto- ja soijatehtaan alue)- on alue arvioitu tuulivoimalle soveltuvaksi alueeksi, jonne voi sijoittaa n. 3-5 voimalaa, huomioiden asutus- ja maisemavaikutus sekä rajoitukset teollisuustoimintoihin.

Raumantie on osoitettu seututienä.



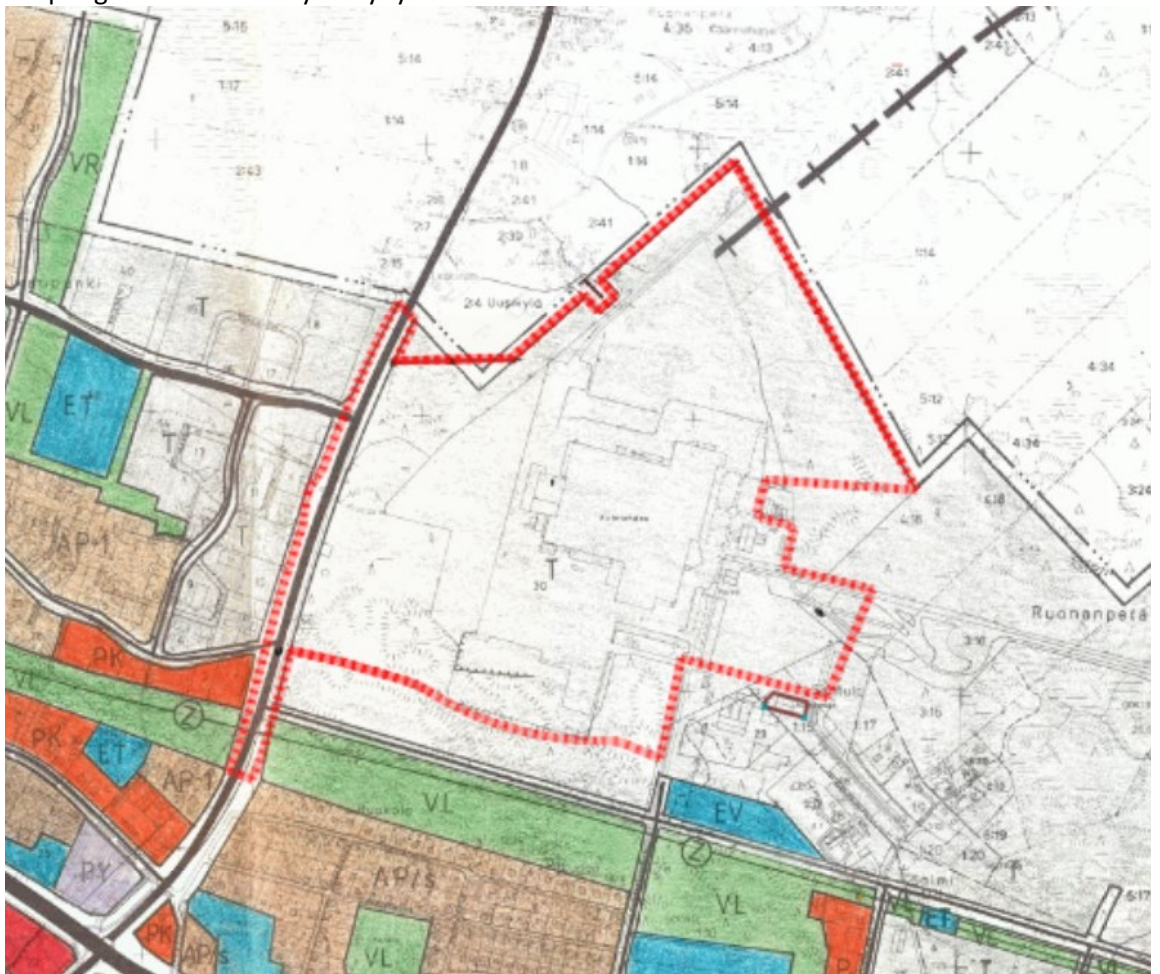
Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.



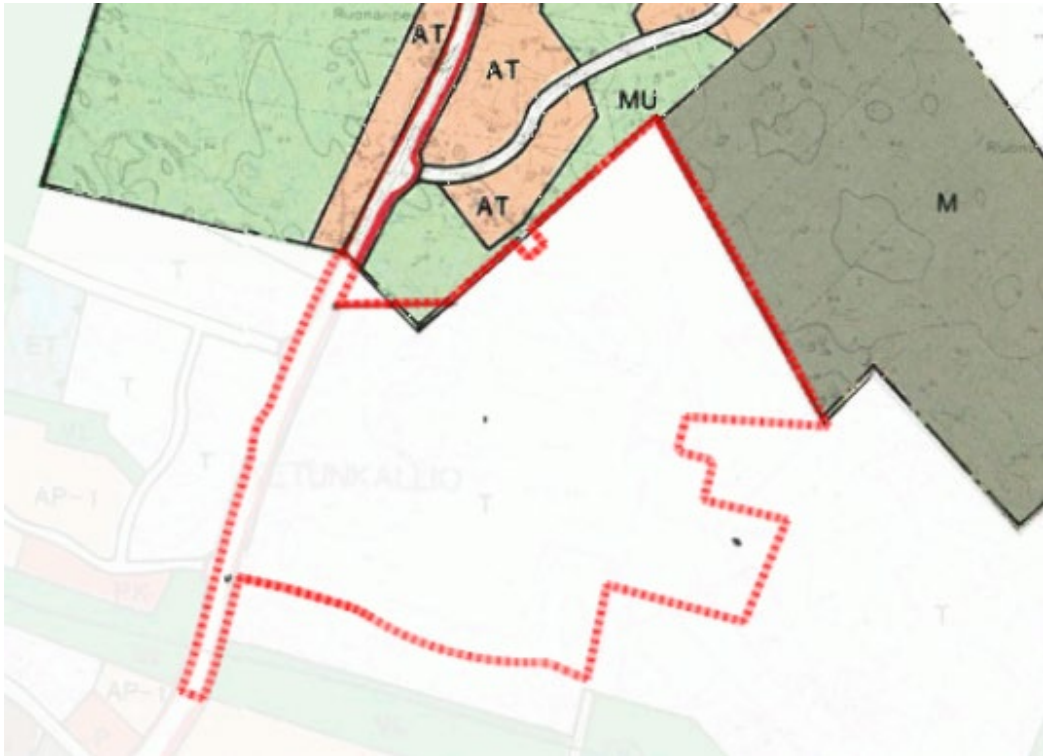
### 1.2.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T). Teollisuus- ja varastokäyttöön varattu alue, jolle voidaan sijoittaa alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät ja -alueet, virkistysalueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, sekä pääasiallista toimintaa palvelevat toimisto-, terminaali- ja vastaavat tilat. Uudenkaupungin keskusta-alueen osayleiskaavaa ollaan muuttamassa ja kaavatyön pohjaksi on laadittu perusselvityksiä.

Pieneltä osin alueelle ulottuu myös Uusikaupunki-Kalanti keskeisen alueen yleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 30.05.1983.



Ote Uudenkaupungin keskeisen alueen osayleiskaavasta.

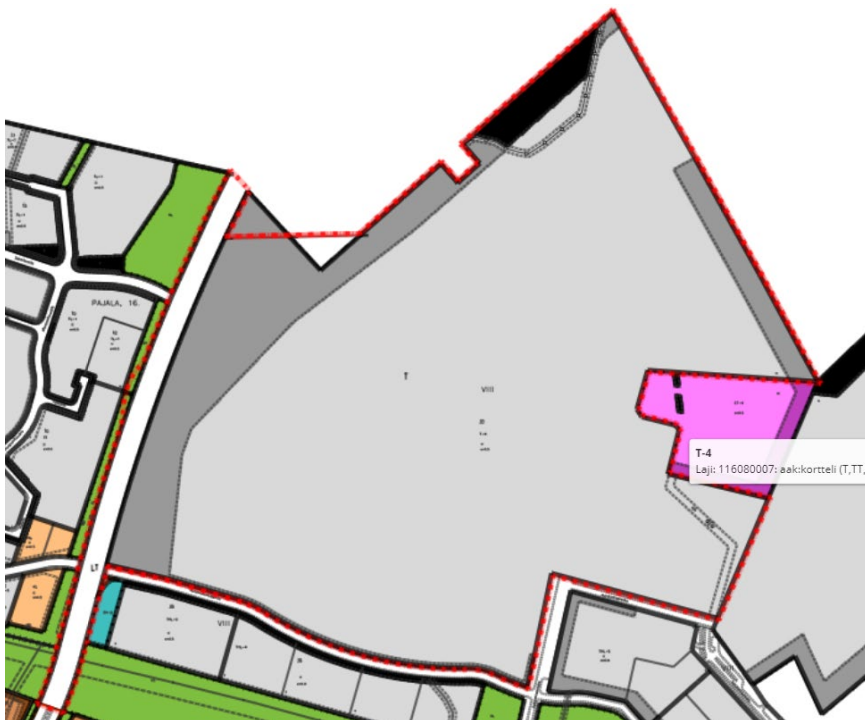


Ote Uusikaupunki-Kalanti keskeisen alueen yleiskaavasta

Kalannin alueen osayleiskaavaa ollaan parhaillaan laatimassa.

### 1.2.3 Asemakaava

Asemakaavoitettavalla alueella on voimassa asemakaava Ak 0833, hyväksytty 5.11.2012



Ote ajantasa-asemakaavasta, kaava-alue on rajattu katkoviivalla.

Asemakaavassa on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-4)

#### **T - 4 TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.**

Myymlä- ja toimistotiloja varten saa käyttää enintään 40 % tontille sallitusta kerrosalasta. Alueelle saa rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on varattava yksi toimisto- ja tuotantotilojen 100 m<sup>2</sup> kohden ja yksi myymälätilojen kerrosalan 30 m<sup>2</sup> kohden. Alueen sisäinen liikennejärjestely tulee esittää laajenuksen yhteydessä.

#### **1.2.4 Rakennusjärjestys**

Uudenkaupungin 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**

Kaavoituksen kohteena olevat tontit ovat yksityisessä omistuksessa, puistoalueet kuuluvat kaupungille ja seututie 196 on ELY-keskuksen hallinnoimaa aluetta.

## **2. Asemakaavan tavoitteet**

### **2.1 Yleiset tavoitteet**

Tontti on pinta-alaltaan iso ja alueen rakennukset ja toiminnot sijaitsevat alueen keskellä. Kulkuyhteys tontille useammasta suunnasta on nähty tarpeelliseksi. Asemakaavalla pyritään parantamaan kulkuyhteyksiä teollisuustontille. Samalla on tarkoitus muuttaa tontin rakennusalan rajausta.

### **2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

#### **Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet**

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Varsinais-Suomen maakuntakaava. Maakuntakaavassa alue sijoittuu työpaikka-alueelle (TP).

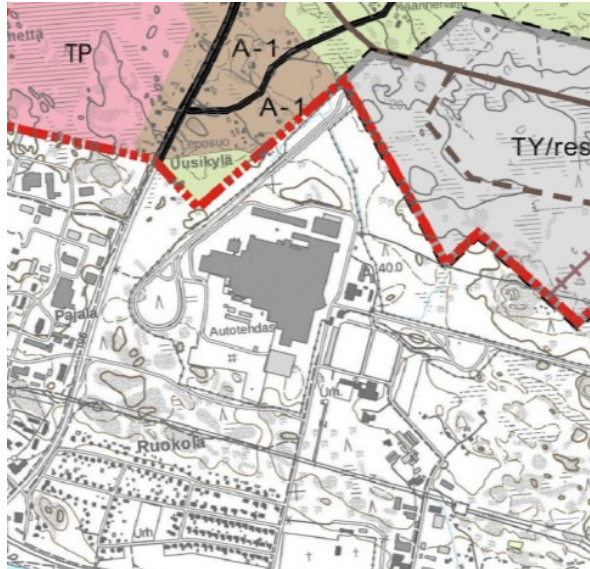
Kaavaluonnoksen ratkaisu toteuttaa maakuntakaavaa, koska asemakaava tukee ja täydentää maakuntakaavassa määriteltyjä toimintoja. Konsultointivyöhyke johtuu tontilla harjoitettavasta toiminnasta.

### ***Yleiskaavasta johdetut tavoitteet***

Alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

Alue sijaitsee Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaavan reunamilla. Viereisellä alueella on vireillä Kalannin osayleiskaava, joka on parhaillaan ehdotusvaiheessa. Vireillä oleva osayleiskaava tukee keskeisen alueen yleiskaavaa. Alueen jatkeelle on osoitettu työpaikka-alueita.

*Osayleiskaavaehdotus 2021, nähtävillä 19.8. - 20.9.2021*



### ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet***

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tehdasrakennusten laajentuminen Raumantien suuntaan tarkastelemalla rakennusalan muuttamista autotehtaan tontin länsipuolella. Lisäksi tarkastellaan tehdasalueen nykyisiä ja suunniteltuja ajoneuvoliikenteen tarpeita erityisesti uuden liittymän järjestämiseksi Raumantieltä.

## **2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet**

### **Aloituskvaihe**

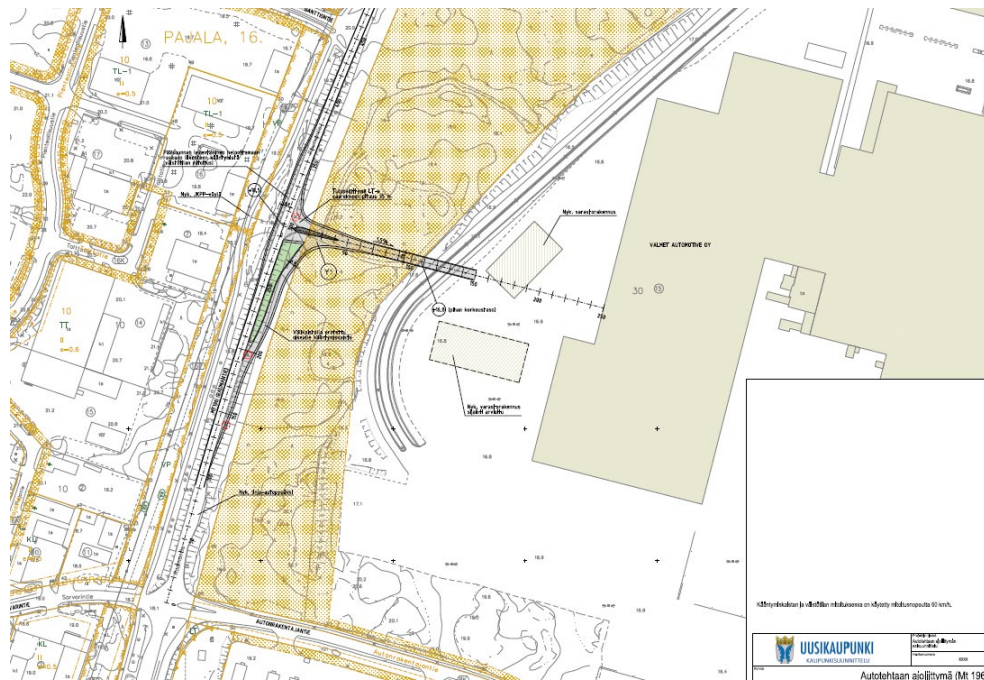
Aloituskvaiheessa asemakaavan muutosta on haettu tontin rakennusalan muuttamiseksi ja uuden liittymän rakentamiseksi Raumantien suuntaan.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 1 kirjallinen mielipide. Mielipiteessä kiinnitettiin huomiota tehtaan laajenemisen ja uuden liittymän aiheuttamaan melun lisääntymiseen.

Mielipiteen johdosta on teetetty liikennemeluserveys nykyisellä ja suunnitellulla ajojärjestelyreitillä. Laaditun melulaskennan tulosten perusteella ajojärjestelyiden muutoksella ei ole oleellista vaikutusta ympäristön asuinrakennuksille aiheutuvaan meluun.

## Liittymän suunnittelu

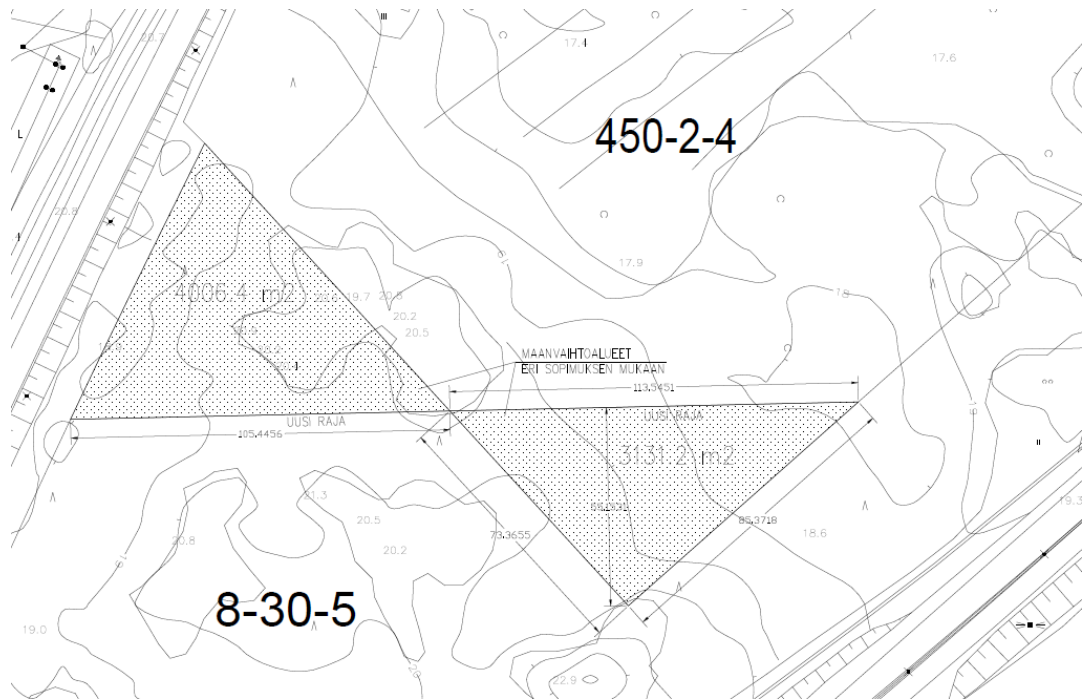
Tontin uusi ajoliittymä liittyy ELY-keskuksen hallinnoimaan Raumantiehen. Ajoliittymän suunnittelun yhteydessä todettiin, että tontin kohdalla oleva Raumantien alue on asemakaavoittamatonta aluetta. Asemakaavoitettavan alueen rajausta laajennettiin siten, että nykyisten asemakaavoitettujen alueiden keskellä oleva Raumantien alue otetaan mukaan asemakaavaan. Samalla tarkistetaan, että rakennettu tiealue tulee kaikilta osin asemakaavan mukaiseksi liikennealueeksi.



Suunnitelma tontin ajoliittymäksi (Sitowise 2021)

## Maanomistajien väliset sopimukset

Kaavaprosessin aikana tontin 895-8-30-15 ja kiinteistön 895-450-2-4 omistajat ovat solmineet tilusvaihtosopimuksen kiinteistöjen välisen rajan muuttamisesta. Tilusvaihto otetaan huomioon asemakaavoituksessa siten, että kiinteistön 895-450-2-4 tilusvaihdolla saamalla alueelta kumotaan voimassa oleva asemakaava ja tonttiin 895-8-30-15 tuleva alue otetaan asemakaavoitettavaksi alueeksi.



Liitekartta tilusvaihdesta

### Uudet hankkeet

Tontille 895-8-30-15 on suunnitteilla nesteytetyn maakaasun (LNG) varaston ja siihen liittyvän höyrytyslaitteiston rakentaminen. Tontilla toimivan yrityksen toiminnanlaajuus on tällä hetkellä lupalaitos, LNG-varaston rakentamisen myötä siitä tulee toimintaperiaateasiakirjavelvollinen laitos. Hanketta koskeva hakemus on vireillä Tukesissa. Hanke otetaan huomioon tontin kaavamääräyksessä.

### Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä oloaikana ei saatu huomautuksia.

## 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Valmet Automotive Oy omistaa tontit 895-8-30-14 ja 895-8-30-15. Tonteille on suunnitteilla lisärakentamista. Nykyisten toimintojen sijainti asettaa uusien rakennusten sijainnille tiettyjä reunaehtoja, joten vaikka tontilla on periaatteessa tilaa laajentaa, ei asemakaavan mukaista rakennusala pystytä hyödyntämään.

Tontilla työskentelevät työntekijät kulkevat pääosin henkilöautoilla ja olisi tarpeellista helpottaa tontin eri osiin kulkemista siten, että tontille on useampi pääsytie. Tällä hetkellä pysäköintialue on tontin kaakkoiskulmassa, josta reitti uusiin tuotantotiloihin kulkee tehdasalueen poikki. Myös osa ajoneuvokuljetuksista voidaan hoitaa uutta reittiä pitkin.

## **3.2 Suunnittelun vaiheet**

### **3.2.1 Aloitus**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.4. – 31.5.2021 välisen ajan.

### **3.2.2 Asemakaavaluonnos**

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 12.5-13.6.2022. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautusta.

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

Varsinais-Suomen ELY-keskus on antanut lausunnon asemakaavaluonnoksesta. Lausunnossa on kiinnitetty huomiota seuraaviin:

- Tuulivoimavaihe- ja maankäytön merkintä Energiahuollon kohde (en) autotehtaan ja soija-  
tehtaan alueilla on huomioitava kaavan jatkosuunnittelussa.
- LNG -varaston ja höyrylaitoksen sijoittamisen vaikutusten arviointi tontilla.
- Mahdollisen melusuojauksen rakentamisen tarve
- Maantien näkemäalueiden merkinnän tarpeellisuus
- katualueiden liittymät sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyssillan osoittaminen kaavassa

Kaavanlaatijan vastine lausuntoon:

Liikenne- ja viestintäministeriön asetuksen näkemäalueista 25.2.2011 mukaiset näkemän vähimmäispituudet toteutuvat asemakaavan mukaisella liikennealueella. Näkemäalueita ei ole tarpeen osoittaa tontin puolelle.

Katuliittymät ja jalankulun ja pyöräilyn yhteyssilta on merkitty kaavaan

### **3.2.3 Asemakaavaehdotus**

Luonnosvaiheen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on valmisteltu asemakaavaehdotukseksi, on muutettu seuraavasti:

Raumantielle liittyvät katuliittymän paikkoja osoittavat merkinnät on lisätty, samoin Raumantien ylittävä jalankulku- ja pyöräilyilta.

Kaupunginhallitus päätti 3.10.2022 § 366 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.-14.11.2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin ei jätetty muistutuksia.

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

Asemakaavaehdotuksesta saatiin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Lausunnossa edellytetään, että kaavan vaikutukset hulevesien hallintaan huomioidaan kaavassa.

Liikenteen osalta esitetään, että uusi liittymä on osoitettava osaksi korttelialuetta nykyiseen maantiealueen rajaan saakka, lukuun ottamatta uutta erkanemiskaistaa ja että uuden liittymän näkemäalueet tulisi esittää korttelialueella näkemäalueina.

Asemakaavan ilmastovaikutukset tulisi selvittää vaikutusten arvioinnissa. Lisäksi todetaan, että olisi syytä selvittää lausuntojen tarve pelastuslaitokselta ja Tukesilta.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavakarttaan on tehty liittymän rajauksen muutokset esitetyllä tavalla.

Liikenne- ja viestintäministeriön asetuksen näkemäalueista 25.2.2011 mukaiset näkemän vähimmäispituudet toteutuvat asemakaavan mukaisella liikennealueella. Näkemäalueita ei ole tarpeen osoittaa tontin puolelle.

Asemakaavan ilmastovaikutukset on lisätty vaikutusten arviointiin.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.2022.



### **3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö**

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella .

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

Kaavaluonnos oli nähtävillä 12.5-13.6.2022 kaupunkisuunnitteluosastolla, Passarissa sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautusta.

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

Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.-14.11.2022 . Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty/jätettiin muistutuksia.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta

## **4. Asemakaavan kuvaus**

### **4.1 Kaavan rakenne**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 72,68 ha. Asemakaavalla muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta ja liikennealuetta.

### **4.2 Aluevaraukset**

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta on 69,097 ha ja sillä on rakennusoikeutta 345049 k-m<sup>2</sup>. Loppuosa suunnittelualueesta on liikennealuetta.

#### **4.2.1 Korttelialueet**

##### **T teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, T-12**

Tontin kerroslukumerkintä on II ja rakentamistehokkuus e=0,50 joka vastaa 69,097 ha:n tontilla 345049 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

#### **4.2.2 Muut alueet**

Liikennealue

### 4.3 Kaavamerkinnyt ja määrykset



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa ydintoiminnan edellyttämiä toimistotiloja. Alueelle saa sijoittaa lämmöntuotantolaitoksen kiinteistön vaatimiin tarpeisiin. Autopaikkoja on varattava yksi toimisto- ja tuotantotilojen 100 m<sup>2</sup> kohden.

Alueen sisäinen liikennejärjestely tulee esittää laajennuksen yhteydessä.



Yleisen tien alue.

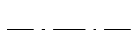
2. Muut merkinnät:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

30

Korttelin numero.

17

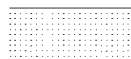
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

11

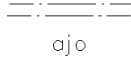
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0,5$

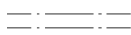
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Istutettava alueen osa.



Ajoyhteys.



Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.



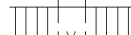
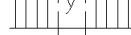
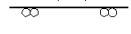
Vesijohtoa varten varattu alueen osa.



Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

#### 4.4 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Kun arvioidaan kaavan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin, voidaan arvioinnin kannalta keskeisinä asioina pitää toimivaa yhdyskuntaa ja tehokasta liikennejärjestelmää.

##### Toimivat yhdyskunnat

##### Tehokas liikennejärjestelmä

Kaava ei vaaranna valtakunnallisen liikennejärjestelmän eikä paikallisen liikenteen toimivuutta. Kaavaratkaisua perustuu alueelle jo rakennettuun tie- ja katuverkostoon. Olemassa olevien rakenteiden, kuten yhdyskuntarakenteen, liikenneinfrastruktuurin hyödyntämisellä ja kehittämisellä parannetaan yrityksen toimintaedellytyksiä.

Kaavavalmistelussa on huomioitu erityisesti liikenteen sujuvuus; uudelle liittymälle on suunniteltu erkanemiskaista tontille kääntymistä varten.

Hulevesiselvityksen perusteella autotehtaan alue on huleveden selkeä laadullinen piste-kuormittaja. Hulevedet johtuvat Raumentien ja Autonrakentajantien varsille sekä Kurjenpolun alueen kautta Käätyjärveen. Hulevesiä pidättää ennen Käätyjärveä Käätyjärvenpuiston luonnontilainen vihialue. Käätyjärvestä vedet kulkevat Vionojan kautta Kasarminlahden kosteikon kautta Kasarminlahteen.

##### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Alueelle ei kohdistu merkittävää virkistyskäyttötarvetta. Viherrakenneselvityksen perusteella autotehtaan alueen ympäristö on muuttunut puustoisesta rakennetuksi viimeisten 10 vuoden aikana ja alueella olisi tarvetta vihertukiyhteyden kehittämiseen. Maankäytön muutos on perustunut asemakaavan toteuttamiseen tämän kaavahankkeen ulkopuolisilla alueilla.

##### Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavaratkaisut eivät vaaranna valtakunnallisesti merkittävien energian siirtoverkostojen toimivuutta. Alueella on maakuntakaavassa osoitettu tuulivoimalle sopiva energiantuotannon alue. Paikalle sopii n. 3-5 tuulivoimalaa. Kaava ei vaikeuta uusiutuvan energiantuotannon toteuttamista Uudenkaupungin seudulla.

#### 4.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa verrataan ensisijaisesti asemakaavan muutoksen vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan. Korttelialueiden käyttötarkoituksiin ei ole tullut muutosta, alueen liikennejärjestelyt ja rakennusala muuttuvat.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteeseen	Alue on jo ennestään kaavan mukaisessa käytössä.	+

teessa		
Yhdyskuntarakenteen eheys	Osa alueesta on rakentamatonta. Yhdyskuntarakenteen eheyden kannalta on edullista muuttaa asemakaava siten, että rakentamisen edellytykset ovat toimijoiden tarpeiden mukaisia.	+
<b>Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta</b>		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Asemakaavan muutoksella on vähäisiä vaikutuksia liikenteeseen. Liikennemäärää eivät oleellisesti muutu. Liikenteen sujuvuus paranee, kun osa liikenteestä pystytään ohjaamaan suoraan päätieltä tontille.	0
<b>Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta</b>		
Yhdyskuntatekninen huolto	Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun infraverkostoon.	+
Hulevedet	Alueelta tuleva hulevesimäärä lisääntyy	-
Kaavatalous	Kaava-alue sijoittuu rakennettujen infraverkostojen piiriin, joten alueen rakentaminen on kaavataloudellisesti edullista.	+
<b>Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta</b>		
Luonnon monimuotoisuus	Kaava-alueella näkyy jo ennestään ihmistoiminnan vaikutus. Viherverkon kehittäminen kärsii istutettavan alueen pienentymisestä.	-
Ilmastovaikutukset	Alue on lähtökohtaisesti mahdollista toteuttaa ilmastokestävästi. Käytännössä ohjaaminen esim. ilmastokestävään uudisrakentamiseen on hankalaa tontilla harjoitettavan toiminnan vuoksi.	-
<b>Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta</b>		
Maisema ja kaupunkikuva	Kohdealue sijaitsee teollisuusalueella. Ei vaikuta maisemaan.	0
Kulttuuriperintö	Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä.	0
Rakennettu ympäristö	Ei vaikutusta rakennettuun ympäristöön.	0
<b>Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta</b>		
Ympäristöhäiriöt	Autotehtaan tontilla sijaitseva koeajorata siirretään tehtaan toiselle puolelle, jolloin melun lähde siirtyy kauemmas asutuksesta. Ajoreittien muutos ei vaikuta ympäröivän asutuksen liikennemuutokseen.	-

	LNG-säiliöiden ja höyrystysaseman sijoittuminen tontille aiheuttaa ympäristölle vähäisen riskin, mahd, kaasuvuoto tai tulipalo.	
Sosiaalinen ympäristö	Ei vaikutusta sosiaaliseen ympäristöön	0

#### **4.6 Nimistö**

Asemakaavalla ei ole vaikutusta nimistöön

### **5. Asemakaavan toteutus**

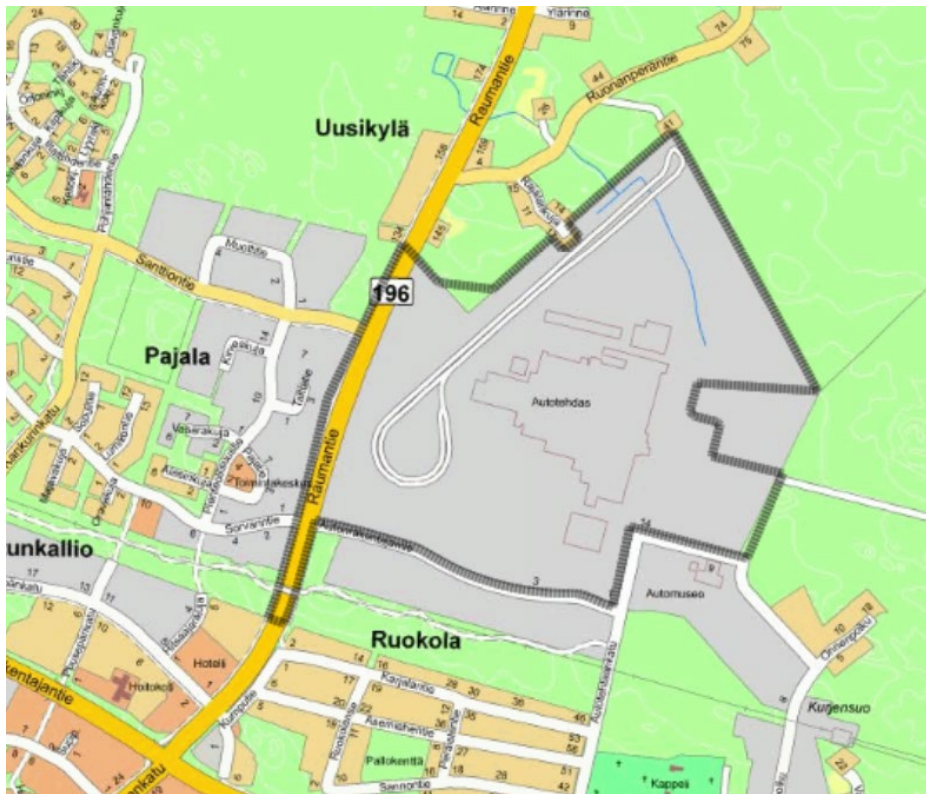
Asemakaavan toteuttaminen mahdollistuu sen saatua lainvoiman. Toteutuminen tapahtuu maanomistajien aikataulun mukaisesti.

Uusikaupunki 21.11.2022

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

# AUTOTEHTAAN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



## Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Raumantien varrella autotehtaan kohdalla. Kaava-alueella sijaitsevat Valmet Automotive Oy:n tehdasrakennukset tehdasalueineen.

Kaava-alue rajautuu lännessä Raumantiehen, pohjoisessa Ruonanperäntien asutukseen, idässä metsäalueeseen ja etelässä Autonrakentajantiehen.

Kaavamuuotos laaditaan kiinteistöjen 8895-8-30-14 ja 895-8-30-15 alueille. Kiinteistön 895-450-2-4 alueelle ja Raumantien maantiealueelle 895-895-0-196 laaditaan 1. asemakaava.

## Tavoitteet

Kaavamuuotoksen tavoitteena on mahdollistaa tehdasrakennusten laajentuminen Raumantien suuntaan tarkastelemalla rakennusalan muuttamista autotehtaan tontin länsipuolella. Lisäksi tarkastellaan tehdasalueen nykyisiä ja suunniteltuja ajoneuvoliikenteen tarpeita erityisesti uuden liittymän järjestämiseksi Raumantieltä.

## Osallistuminen ja aineistot

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

- osoitteessa [uusikaupunki.fi/kaavoja-nahtavilla](https://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**

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

Alue on asemakaavoitettu. Alueella on voimassa 5.11.2012 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa kyseinen alue on määritelty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Keskeisen alueen osayleiskaavassa vuodelta 1994 alue on merkitty käyttötarkoitukseltaan teollisuus- ja varastoalueeksi (T), jolle voidaan sijoittaa alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät ja -alueet, virkistysalueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä pääasiallista toimintaa palvelevat toimisto-, terminaali- ja vastaavat tilat.

Vakka-Suomen maakuntakaavassa, joka on vahvistettu vuonna 2013, alue on työpaikkojen aluetta (TP).

### **Lisätietoja**

Leena Arvela-Hellén, kaupunginarkkitehti p.0500 743 087  
[leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi](mailto:leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi)

Leena Viljanen, kiinteistöinsinööri p. 050 591 5688  
[leena.viljanen@uusikaupunki.fi](mailto:leena.viljanen@uusikaupunki.fi)

Aikataulu	Kevät 2021	Kevät 2022	Syksy 2022	Talvi 2022
<b>Vaiheet</b> <b>Tiedottaminen osallisille</b>	<b>Aloitus</b>	<b>Luonnos nähtävillä 30 päivää</b>	<b>Ehdotus nähtävillä 30 päivää</b>	<b>Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa</b>
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
<b>Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet</b>	Mielipide OAS:sta	Kirjallinen mielipide luonnoksesta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	Muutoksenhakuoikeus Turun Hallinto-oikeuteen



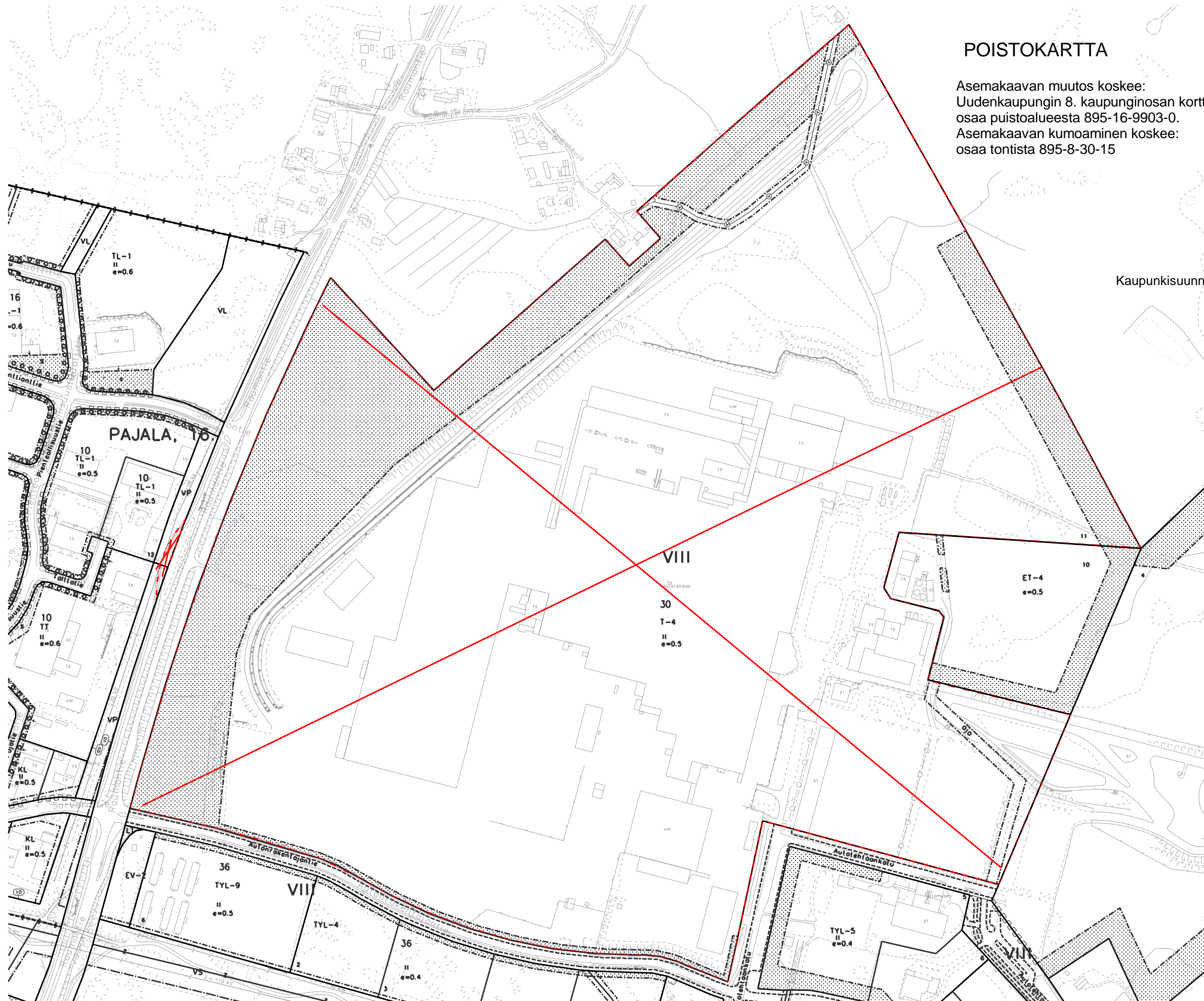
# POISTOKARTTA

Asemakaavan muutos koskee:  
Uudenkaupungin 8. kaupunginosan korttelin 30 tontteja 14 ja 15 sekä  
osaa puistoalueesta 895-16-9903-0.  
Asemakaavan kumoaminen koskee:  
osaa tontista 895-8-30-15

MK 1:4000



Kaupunkisuunnittelu, Uusikaupunki 1.4.2022





**UUSIKAUPUNKI**  
Kaupunkisuunnittelu

Mielipide osallistumis- ja  
arviointisuunnitelmasta /  
huomautus kaavaluonnoksesta

<b>Kaavan nimi</b>	
<b>Alue, jota asiani koskee</b> (esim. kiint.tunnus tai osoite)	Autotehtaan alueen asemakaavamuutos Kaavatunnus Ak0844
<b>Olen tyytymätön, koska</b>	Autotehtaan laajeneminen Raumantien suuntaan, autotehtaan länsipuolelle, lisäisi nykyistä autotehtaan ympärivuorokautista, 24/7, melua entistä, nykyistä enemmän.  Mahdollinen uusi maantieliittymä myös lisäisi ympärivuorokautista, 24/7, melua, joka syntyisi lisääntyvän autoliikenteen tuottamasta melusta mm. autojen kiihdyttämisestä ajovauhtiin.  Nämä mainitsemani seikat vaikuttavat viihtyvyyteeni asuinympäristössäni, niin kotona ulkona kuin sisälläkin. Sekä mahdollisesti yöunien rauhaisuuteen.
<b>Ehdotan muutokseksi seuraavaa</b>	-----

Sivuja yhteensä \_\_\_\_\_ kpl

Tarvittaessa jatkakaa lisäsivuilla

Liitteitä   0   kpl

<b>Päiväys</b>	30.5.2021
<b>Allekirjoitus</b>	_____
Nimen selvennys	_____
<b>Osoite</b>	_____
<b>Puhelin</b>	<b>Työhön</b>

Haluan, että minulle lähetetään tieto, kun valtuusto on hyväksynyt kaavan \_\_\_\_\_ (rasti ruutuun)



**Palautus** Uudenkaupungin kaupunki  
Kirjaamo  
PL 20  
23501 Uusikaupunki  
kirjaamo@uusikaupunki.fi



Uudenkaupungin kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu

kirjaamo@uusikaupunki.fi  
leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi  
saila.wilenius@uusikaupunki.fi

Viite: lausuntopyyntö 3.5.2022

## **Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Autotehtaan alueen asemakaavan muutosluonnos, AK 0844, Uusikaupunki, kiinteistö 895-8-30-15**

Uudenkaupungin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen ELY-keskukselta lausuntoa 20.4.2022 päivätystä Autotehtaan alueen asemakaavamuutoksesta. Selostuksen mukaan asemakaavan tavoitteena on tarkentaa nykyistä asemakaavaa, jotta tehdasrakennusten laajentaminen Raumentien suuntaan mahdollistuu tontilla. Samalla tarkastellaan mahdollisuuksia parantaa tontilta kulkemista Raumentien suuntaan osoittamalla uusi liittymä seututielle 196 ja muuttaa tontin rakennusalan rajausta.

Alueella sijaitsee henkilöautotehdas sekä uusi akkutehdas. Tontille on suunnitteilla myös nesteytetyn maakaasun (LNG) varaston ja siihen liittyvän höyrytyslaitteiston rakentaminen.

### **SUUNNITTELUTILANNE**

#### *Yleiskaava ja maakuntakaava*

Asemakaavoitusta ohjaavat vuoden 1994 Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava ja pieneltä osin vuoden 1983 Uusikaupunki-Kalanti keskeisen alueen yleiskaava. Asemakaavan muutos on pääosin yleiskaavojen mukainen.

Selostuksessa on käytetty maakuntakaavaotetta, joka on joiltain osin määräyksiltään ja/tai merkinnöiltään vanhentunut. Tuulivoimavaihemaakuntakaava on vahvistettu 9.9.2014 ja siinä on osoitettu Autotehtaan alueelle *Energianhuollon kohde (en)* -merkintä. Tämä merkintä on syytä huomioida asemakaavamuutoksen jatkosuunnittelussa, sillä kaavoitusta ohjaava Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava on vanhentunut tämän merkinnän osalta.

Ajantasainen maakuntakaavaote määräyksineen tulee päivittää myös selostukseen.

30.05.2022

### *Asemakaavan kumoutuminen*

Selostuksesta käy ilmi, että kaavaprosessin aikana maanomistajien välillä on tehty tilusvaihtosopimus kiinteistöjen välisen rajan muuttamisesta. Tilusvaihto otetaan selostuksen mukaan huomioon asemakaavoituksessa ja ko. alueelta kumotaan voimassa oleva asemakaava.

Asemakaavan jatkosuunnittelussa tulee huomioida, että kaavan kumoaminen tulee käsitellä osana hyväksyttävää kaavaa, ei vain poistuvassa kaavassa.

### *Vaikutusten arviointi*

Luonnosvaiheen selostuksesta puuttuu vielä kaavan vaikutusten arviointi mahdollisesti alueelle sijoittuvasta LNG-varastosta ja siihen liittyvästä höyrytyslaitteiston rakentamisesta.

Hulevesien vaikutusten arviointi tulee esittää ehdotusvaiheessa.

### *Ympäristönsuojelu*

Valmet Automotivella on voimassa oleva ympäristölupa toiminnalleen kyseisellä tontilla. Kun ympäristöluvan ehtoja noudatetaan jatkossakin, ei kaavamutoksesta ole ympäristönsuojelun näkökulmasta huomautettavaa.

Autotehdas on merkitty MATTI-järjestelmään, mutta kyse on toimivasta kohteesta, eikä alueen maankäyttöä olla muuttamassa muuhun toimintaan, joten PIMA-asioiden osalta asemakaavan muutosluonnokseen ei ole huomautettavaa.

### *Liikenne*

Autotehtaan alue sijoittuu maantien 196 eli Raumentien itäpuolelle. Raumentie liittyy etelässä kantatiehen 43 alle kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Aikaisemmin asemakaavoittamaton Raumentien alue on nyt osoitettu kaavaluonnoksessa LT-alueeksi.

Raumentien varrella kaava-alueen pohjoispuolella on asutusta ja lähivirkistysaluetta, joita koskee valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Kaavaselostuksessa mainitaan, että kaava-alueelle laaditaan meluselvitys. Tehtävän meluselvityksen myötä on hyvä varmistua melusuojauksen rakentamisen tarpeesta. Tienpitäjä ei vastaa melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän maankäytön osalta.

Maantien liittymissä näkemäalueiden merkinnän tarpeellisuus on hyvä tarkastaa ainakin Autorakentajantien ja uuden liittymän osalta pohjoiseen

30.05.2022

päin käännettäessä. Luonnoksessa istutettavaa alueen osaa on osoitettu tontin puolelle liittymien kohdalle, joten asiasta on hyvä varmistua. Näkemät osoitetaan kaavakartalla nä-merkinnällä ja niiden toteuttamisesta tulee huolehtia myös maastossa.

LT-alueelta puuttuvat nyt maantiehen liittyvien katualueiden (Santtientie, Sorvarintie, Autonrakentajantie) kohdalla liittymänuolet. Myös Raumantien ylittävä jalankulun ja pyöräilyn yhteyssilta on hyvä osoittaa kaavassa asianmukaisin merkinnöin.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen ympäristönsuojelun yksikön sekä L-vastuualueen kanssa.

Yksikönpäällikkö Risto Rauhala

Ylitarkastaja Satu Sarkoranta

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/2704/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/2704/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Sarkoranta Satu 31.05.2022 13:34

Ratkaisija Rauhala Risto 31.05.2022 15:09



Uudenkaupungin kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu  
kirjaamo@uusikaupunki.fi  
saila.wilenius@uusikaupunki.fi  
markus.gerke@uusikaupunki.fi

Viite: Lausuntopyyntö 6.10.2022

### **Lausunto kaavaehdotuksesta, Autotehtaan alueen asemakaavan muutosehdotus, AK 0844, Uusikaupunki, kiinteistö 895-8-30-15**

Uudenkaupungin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausuntoa Autotehtaan alueen asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lausuntopyyntö koskee 23.9.2022 päivättyä kaavaehdotusta.

ELY-keskus on antanut lausunnon 20.4.2022 päivättyyn luonnokseen 30.5.2022.

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin taajama-alueen koillispuolella, Autonrakentajantien pohjoispuolella ja Raumantien itäpuolella; osa Raumantiestä on mukana kaavoitettavassa alueessa. Selostuksen mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on tarkentaa nykyistä asemakaavaa, jotta tehdasrakennusten laajentaminen Raumantien suuntaan mahdollistuu tontilla. Samalla tarkastellaan mahdollisuuksia parantaa tontilta kulkemista Raumantien suuntaan osoittamalla uusi liittymä seututielle 196.

Alueella sijaitsee henkilöautotehdas sekä uusi akkutehdas. Tontille on suunnitteilla myös biokaasuterminaali.

#### **SUUNNITTELUTILANNE**

Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaavassa (hyv. 1994) suunnittelualueeseen kohdistuu merkintä T; *teollisuus- ja varastoalue*. Asemakaavoitusta ohjaa pieneltä osin myös 1983 hyväksytty Uusikaupunki-Kalanti keskeisen alueen yleiskaava. Asemakaavamuutos on pääosin yleiskaavojen mukainen.

Muutettavassa asemakaavassa (hyv.2012) alueelle on pääasiassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-4).

10.11.2022

## ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

### Hulevedet

ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa esittämää tarvetta hulevesien vaikutusten arvioinnille ei ole huomioitu ehdotuksessa.

Kaavamuutoksen vaikutukset hulevesien hallintaan tulee huomioida. Hulevesiä tulisi pyrkiä viivyttämään ja imeyttämään jo syntypaikalla. Kaavamuutosalueella olisi hyvä harkita hulevesien imeyttämistä siltä osin kuin se on mahdollista.

### Liikenne

ELY-keskus toteaa, että maantien 196 uuden liittymän alue on osoitettava asemakaavassa osaksi korttelialuetta nykyiseen maantien rajaan saakka lukuun ottamatta uuden liittymän erkanemiskaistaa, joka liittymän toteuttamisen yhteydessä liitetään osaksi maantiealuetta. Vastaavanlainen LT-alueen rajausta on tehty kaava-alueen eteläpuolella Autonrakentajantien ja maantien 196 risteyksessä.

Uuden liittymän näkemäalueet on hyvä esittää kaavassa nä-merkinnällä siltä osin, kun näkemäalue ulottuu korttelialueelle. Näkemäalueita ei voida osoittaa kiilamaisina maantiealueen levennyksinä, kuten kaavaehdotuksessa on nyt tehty, koska tienpitäjällä ei ole tarvetta ottaa tiealueeksi LT-alueen levennyksiä näkemäalueen osalta. ELY-keskus muistuttaa myös siitä, että näkemäalueiden toteutumisesta maastossa tulee huolehtia.

ELY-keskus pitää hyvänä asiana sitä, että kaava-aluetta koskeva meluselvitys on laadittu ja kaupunki on näin voinut varmistua alueen melutilanteesta.

Muilta osin Liikenteen vastuualueen luonnosvaiheessa antamat huomautukset on huomioitu riittävästi.

### Ympäristönsuojelu

LNG-varaston ja höyrylaitoksen sijoittamisen johdosta on syytä varmistaa, onko pelastuslaitoksen ja Tukesin lausunnot kaavasta tarpeen.

PIMA-asioiden osalta ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.



10.11.2022

VARELY/2704/2021

**Muuta huomioitavaa**

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutuksia ei ole eritelty kaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä. Vaikutusten arviointia on näiltä osin syytä täydentää.

Esimerkiksi ilmastokestävän kaavoituksen työkalun, KILVAN, avulla voi arvioida maankäytön suunnittelun ratkaisujen ilmastokestävyyttä. [Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista – KILVA \(windows.net\)](#)

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen ympäristönsuojelu- ja vesiyksiköiden sekä liikenne- ja infrastruktuurivastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin kaavaehdotukseen lausuttavaa.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Riikka Elo

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto  
ELY-keskus, Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue, Lamminpää

Tämä asiakirja VARELY/2704/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/2704/2021 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Rauhala Risto 11.11.2022 11:31

Esittelijä Elo Riikka 11.11.2022 09:33

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	895 Uusikaupunki	Täyttämispvm	28.09.2022
Kaavan nimi	8. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 30 TONTIT 14 JA 15, OSA KIINTEISTÖSTÄ 895-450-2-4 SEKÄ OSA PUISTOALUEESTA 895-16-9903-0 JA MAANTIEALUEESTA 895-895-0-196		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.04.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	895 0844
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	72,6000
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 <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	72,6892		345021	0,47		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	69,0043	94,9	345021	0,50		
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	3,6849	5,1				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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