

**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE  
5.KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 21, SATAMA-ALUETTA JA AUTOPAikkojen  
KORTTELIALUETTA SEKÄ PUISTOALUETTA**

Asemakaavan selostus, joka koskee 8.8.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee:

Uudenkaupungin 5. kaupunginosan korttelia 21 sekä satama-alueita, autopaikkojen korttelialuetta ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Uudenkaupungin 5. kaupunginosan kortteliin 21 ja kortteliin 27 teollisuus- ja varastorakennusten tonttialuetta sekä satama-alueita.

Alueella tulee olla sitova tonttijako.

Vireilletulo: kaupunginhallituksen päätös 20.12.2021

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto \_\_.\_\_.2022, \_\_\_ §

## Sisällysluettelo:

Tiivistelmä .....	4
Asemakaavan tavoitteet .....	4
Kaavaprosessin vaiheet .....	4
Asemakaavan muutos .....	4
Asemakaavan toteuttaminen .....	5
1. Lähtökohdat.....	5
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
1.1.2 Luonnonympäristö.....	6
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
1.2 Suunnittelutilanne .....	7
1.2.1 Maakuntakaava .....	7
1.2.2 Yleiskaava .....	8
1.2.3 Asemakaava.....	11
1.2.4 Rakennusjärjestys .....	12
1.3 Pohjakartta.....	12
1.4 Maanomistus .....	13
2. Asemakaavan tavoitteet .....	14
2.1 Yleiset tavoitteet .....	14
2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	14
2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet .....	15
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
3.2 Suunnittelun vaiheet .....	15
3.2.1 Aloitus .....	15
3.2.2 Asemakaavaluonnos .....	15
3.2.3 Asemakaavaehdotus .....	15
3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö .....	16
4. Asemakaavan kuvaus .....	18
4.1 Kaavan rakenne.....	18
4.2 Aluevaraukset.....	18
4.2.1 Korttelialueet.....	18
4.2.2 Muut alueet .....	18
4.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	20
4.4 Kaavan vaikutukset.....	20
4.5 Havainnekuvat .....	20
4.6 Nimistö .....	21
5. Asemakaavan toteutus.....	21

**Liiteasiakirjat:**

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



*Kaava-alueen sijainti, alue on rajattu oranssilla viivalla.*

## Tiivistelmä

### **Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa Suukarin kalasataman toiminnan kehittäminen. Kalastus on tärkeä osa Uudenkaupungin elinkeinorakennetta ja Suukarin kalasatama on yksi Suomen neljästä valtakunnallisesti merkittävästä kalasatamasta. Kalasatamaa käyttävät useat troolarit säännöllisesti, satamassa on purku – ja lajittelujärjestelmät, lisäksi alueella toimii sekä elintarvike- että teollisuuskalapakastamo sekä muuta kalanjalostustoimintaa. Lisäksi alueen rannikkokalastajat käyttävät aluetta tukikohtanaan.

### **Kaavaprosessin vaiheet**

Kalasataman kehittäminen on ollut suunnitteilla useita vuosia. Suukarin alue on suhteellisen täyteen rakentunut ja alueen ahtaus aiheuttaa haittaa kalasataman toiminnalle ja vaikeuttaa osaltaan myös merisataman laajentumista. Kalasataman alue on Uudenkaupungin Satama Oy:n omistuksessa. Tonttialueet omistaa kaupunki ja ne on pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla vuokrattu alueen toimijoille.

Meritaito Oy:n kanssa on neuvoteltu vuokra-alueen pienentämisestä siten, että kalasataman aluetta olisi mahdollista laajentaa. Vuokra-aluetta pienennetään kaavoituksen valmistuttua.

Kalasataman ja merisataman laajentumista koskevien neuvottelujen yhteydessä on tullut esille tarve selvittää lisärakentamisen mahdollisuutta tontilla 895-5-21-15 toimivien yritysten pakkausmateriaalin säilytystarpeille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.3. – 11.4.2022 välisen ajan.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 10.3. – 11.4.2022. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot mm. Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 6.6.2022 § 237 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.6.-18.7.2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty muistutuksia.

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

### **Asemakaavan muutos**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 7 ha. Asemakaavan muutoksella muodostuu kalasatama-aluetta sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta.

Asemakaavan muutoksella pyritään kalasatama-alueen käytön tehostamiseen. Kulkuyhteys kalasataman alueelle on toistaiseksi osin Kalasatamantien kautta ja osittain viereisten tonttialueiden kautta. Alueella on useita toimijoita ja toimintojen sijoittelu on epämääräinen. Toimintojen hajanaisuudesta johtuen alueella on paljon risteävää liikennettä ja vaarallisia koh-

taamisia. Asemakaavan muutoksen myötä toiminnot pystytään sijoittamaan selkeämmin. Rannikkokalastajien kulkuyhteys kalasatamaan saadaan avattua Suukarintien kautta. Samalla saadaan tilaa rannikkokalastajien uusien kalankäsittelytilojen sijoittamiselle.

Kalasadaman kulkuyhteys vanhan junaraiteen ylityksen jälkeen osoitetaan ajoyhteytenä kaavassa satama-alueelle ja se jää vain osittain tontin 895-521-15 alueelle. Tällä järjestelyllä tontin piha-alue laajenee.

Lisäksi kaava mahdollistaa sen, että tonteilla toimiville yrityksille voidaan tehdä pakkausmateriaalivarastotilaa kalasadaman puolelle.

## ***Asemakaavan toteuttaminen***

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

## **1. Lähtökohdat**

### ***1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista***

#### ***1.1.1 Alueen yleiskuvaus***

Asemakaavoitettava alue sijoittuu Uudenkaupungin Sataman alueelle, Suukarin niemen länsirannalle. Niemen itäinen puoli on varattu pienvenesatamalle ja veneilyyn liittyville palveluille.

Alueelle johtaa Suukarintie. Kaavoitettavan alueen pohjois- ja itäpuolella Suukarintietä ollaan parhaillaan rakentamassa voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi.

Kaava-alue käsittää kalasadaman alueen ja siihen liittyvät teollisuus- ja varistorakennusten tonttialueet. Alue on pääosin varsin tiiviisti rakentunut, poikkeuksena Merenkululaitoksen (Nyk. Meritaito Oy) vanha varikkoalue, jossa on paljon kenttätilaa. Toiminnan muuttuessa laajan kenttätilan tarve on vähentynyt ja piha-alue on suurimman osan ajasta tyhjiällä.



*Ilmakuva (2019) suunnittelualueesta.*

### **1.1.2 Luonnonympäristö**

Alue on kokonaan rakentunut ja ihmistoiminnan vaikutus näkyy. Tontilla kasvaa muutamia puita ja pensaikkoa. Rantaviivaa on aikojen kuluessa muokattu ja vesialuetta täytetty.



*Ilmakuvat 1946, 1986 ja 1990*



*Kuva etelän suunnasta huhtikuu 2020*

Kohteen sijaitsee länsirannalla, johon lounaismyrskyt ja meriveden korkeuden nousu vaikuttavat herkästi.

### **1.1.3 Rakennettu ympäristö**

Meritaito Oy:n rakentunut tontti, jolla sijaitsee 1990-luvulla valmistunut varastorakennus ja talousrakennuksia.



*Alueen rakennuskantaa viistokuvalla (2018)*

Kalasadaman aluetta ja tiiviisti rakentunutta kalatalouteen liittyvää teollisuutta Meritaito Oy:n tontin pohjoispuolella. Alueen rakennuksista vanhin rakennettu 1980-luvulla.



*Viistokuva 2021 etelästä*

### **Kulttuuriympäristö**

Sataman ympäristön alueelle on laadittu arkeologinen vedenalaisinventointi v. 2016 Satama-Telakka-Kainpirtti -alueen asemakaavoituksen yhteydessä. Inventointi kattaa myös nyt kaa-voitettavana olevan alueen. Inventoinnin perusteella asemakaavalla ei ole vaikutusta vedenalaisiin muinaisjäänneksiin tai kulttuuriperintökohteisiin, koska tutkimusalueella ei havaittu mitään arkeologisesti kiinnostavaa.

### **Liikenne ja tekninen huolto**

Suunnittelualue rajoittuu kaupungin katuverkostoon. Alueen liikenneyhteyksiä ollaan parhaillaan parantamassa.

### **Ympäristöhäiriöt**

Alueella on kalasatamatoimintaa ajoittain ympärivuorokautisesti.

Uudenkaupungin Satama on teettänyt kauppasatamaa ja sen ympäristöä koskevan meluselvityksen; Taratest Melumittausraportti 26.6.2019. Melumittaus on kohdistunut satama-alueen toimintaan ja autotehtaan toiminnan kasvusta johtuvan lisääntyneen liikenteen aiheuttamaan meluun satama-alueen pohjoispuolella.

Kaava-alueella sijaitsee kolme MATTI-järjestelmään merkittyä kohdetta:

Selkämeren Jää Oy:n kiinteistöillä 895-5-21-14 ja 895-5-21-15 toimiva kalankäsittelylaitos.

Meritaito Oy:n (Arctia) väylänhoitoasema kiinteistöllä 895-5-21-16. Kiinteistöllä sijaitsee polttoainevarasto.



MeriTaito Oy:n vuokra-alueella, kiinteistöillä 895-464-1-10-V 133 on väylänhoitoaseman jakelupiste. Kohteen maaperä on puhdistettu.

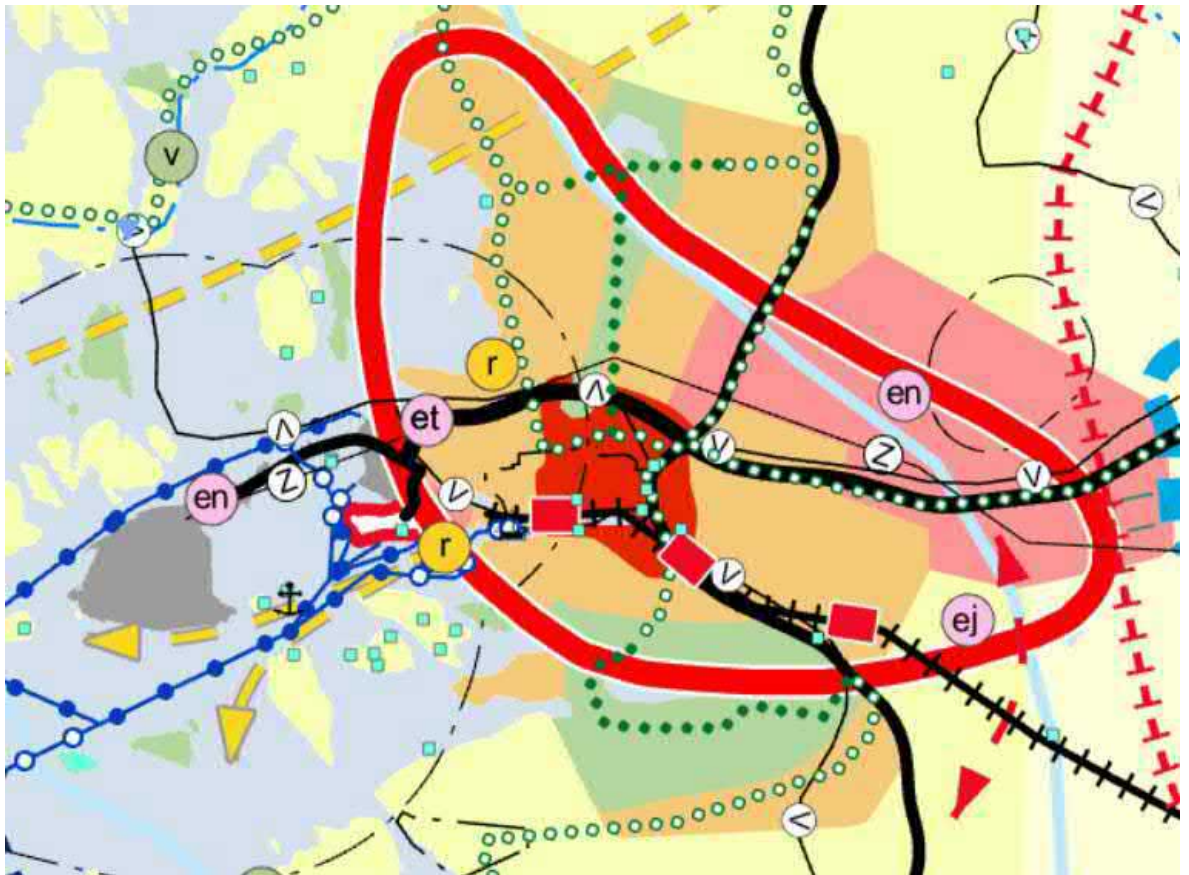
## 1.2 Suunnittelutilanne

### 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 työpaikkatoimintojen aluetta. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuuslaitosten alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

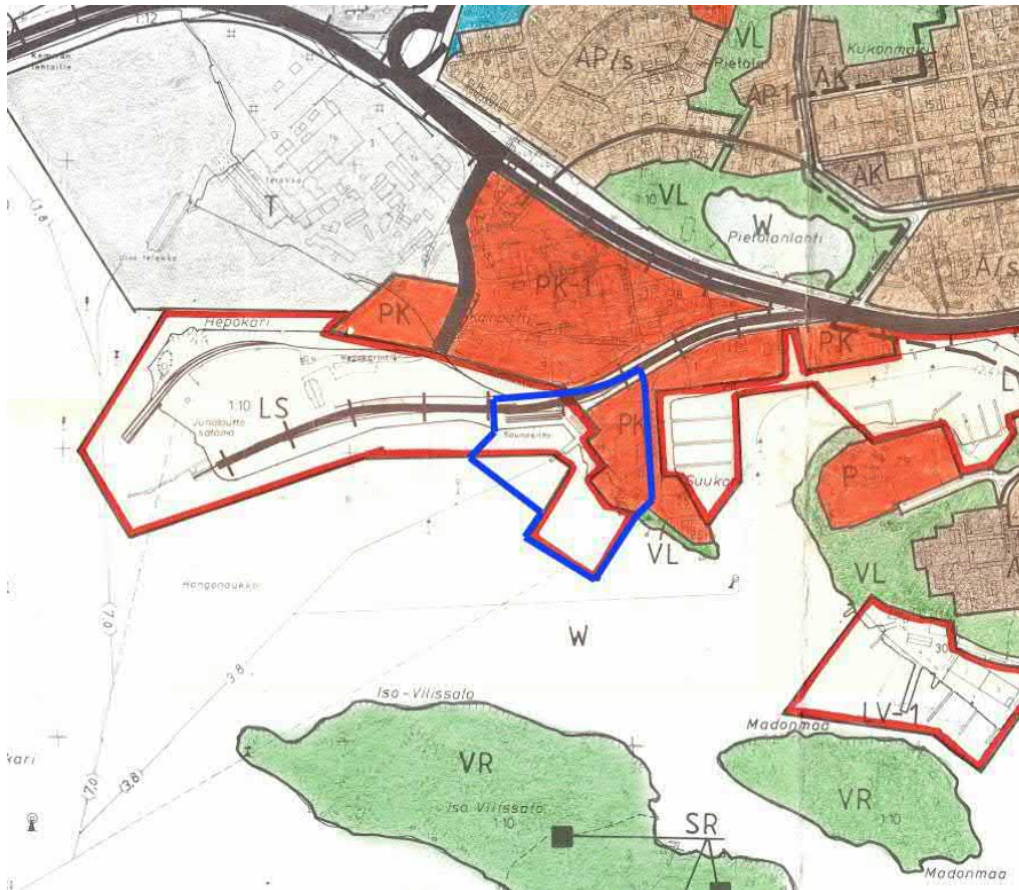
Suunnittelualue on Seveso III -direktiivin mukaisella suoja- ja konsultointivyöhykkeellä.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.

### 1.2.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK-1 ja) ja satama-alue (LS). Keskustan yleiskaavan uusiminen on käynnissä ja kaavan perusselvityksiä ollaan parhaillaan laatimassa.



Ote Uudenkaupungin keskeisen alueen osayleiskaavasta.

### 1.2.3 Asemakaava

Asemakaava-alueella on voimassa Satama-Telakka-Kainpirtti -asemakaava 04.04.2016

Alue on asemakaavan mukaista teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T) sekä satama-alue (LS). Asemakaavan muutos koskee myös Suukarintien varrelle osoitettua autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä puistoaluetta.

T-7: Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue

Julkisivuverhousten tulee olla puuta. Harja- tai pulpettikatto. Kattokaltevuus 1:2,5 - 1:3:5. Katto konesaumattua peltiä. Alueelle saa sijoittaa majoitustiloja henkilökuntaa varten.

T-8: Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue

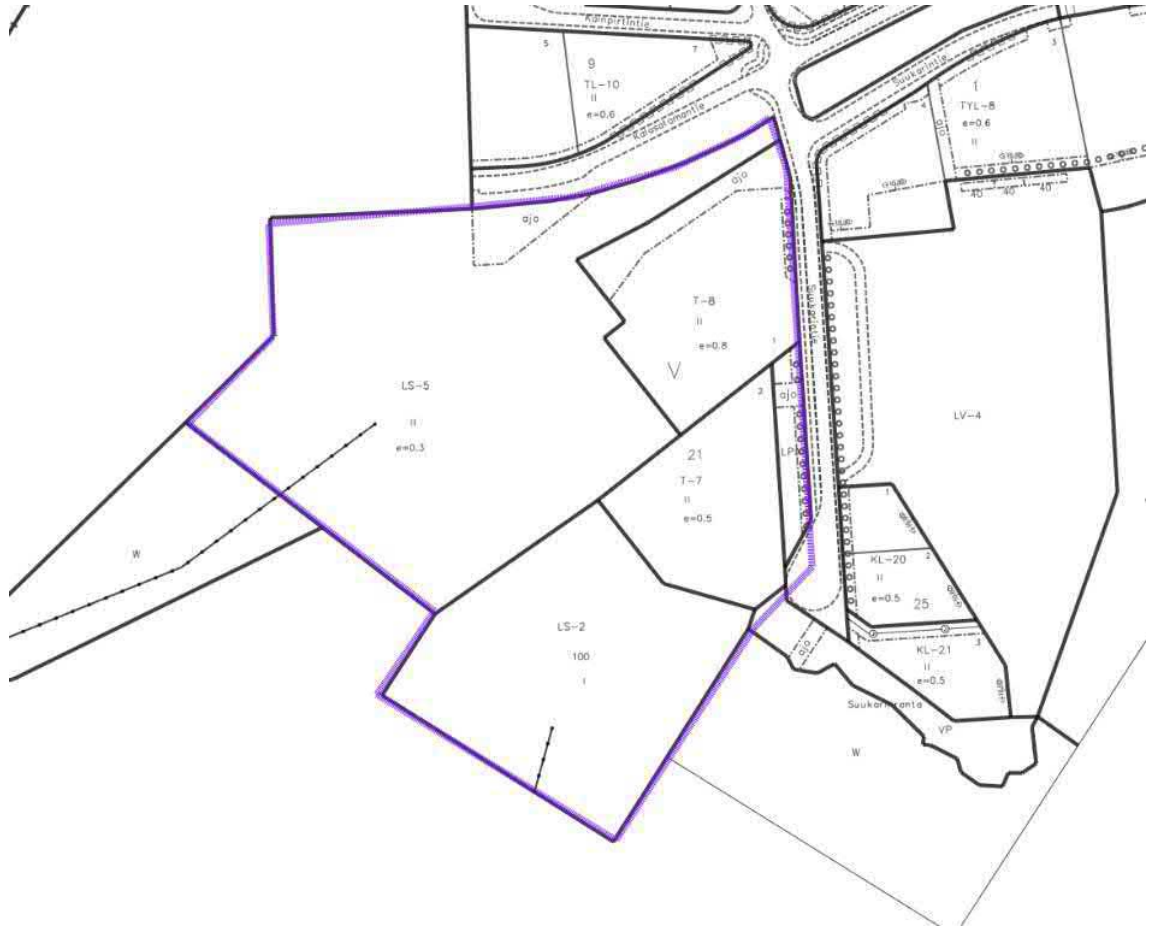
Liiketilaa sallitaan rakentaa 15 % alueelle sallitusta kerrosalasta. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohden.

LS-2: Satama-alue

Alueelle sallitaan laitureiden rakentaminen. Pienten varastojen esim. polttoainevarastojen rakentaminen sallitaan. Varastojen tulee soveltua alueen yleiskuvaan. Kaikkiin alueelle sijoitettaviin rakennelmiin on haettava rakennuslupa. Kokonaisrakennusoikeus 100 m<sup>2</sup>.

LS-5: Satama-alue

Kalasadama. Alueen rantaviivaa voidaan muuttaa täyttämällä, mutta toimenpiteelle on haettava erillinen lupa. Alueelle sallitaan kalasadaman toimintoihin liittyvä toimisto, varasto ja tuotantotilan rakentaminen sekä sataman varastointitilan rakentamista.



*Ote ajantasa-asemakaavasta, kaava-alue on rajattu sinisellä viivalla.*

#### **1.2.4 Rakennusjärjestys**

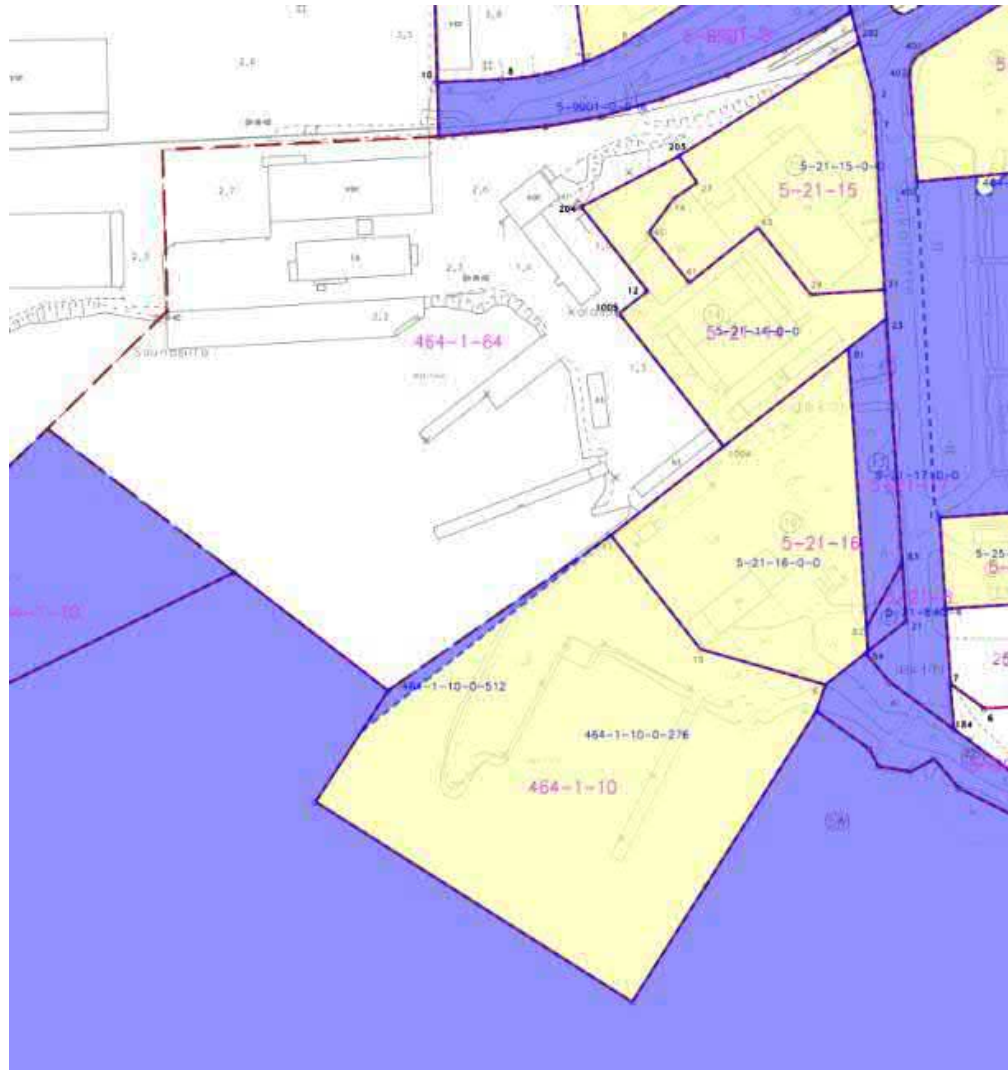
Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 § 52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

#### **1.3 Pohjakartta**

Alueella on ajantasainen pohjakartta ja se täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/99 vaatimukset. Suukarintien rakentamisprojekti on keskeneräinen eikä pohjakartta vastaa kaikilta osin jo valmiina olevaa osaa.

### 1.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen alue on sekä yksityisessä että kaupungin omistuksessa.



Ote maanomistuskartasta; siniset alueet ovat kaupungin omistuksessa, keltaiset alueet on vuokrattu. Valkoinen alue on Satama Oy:n omistuksessa.

## 2. Asemakaavan tavoitteet

### 2.1 Yleiset tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa Uudenkaupungin kalasataman toimintaedellytysten parantaminen ja merisataman laajentumisen mahdollistaminen.

### 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.

#### **Yleiskaavasta johdetut tavoitteet**

Alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK-1). Yleiskaava on osittain vanhentunut ja sitä ollaan päivittämässä. Uudenkaupungin keskustan osayleiskaavatyö on käynnistynyt perusselvitysten laatimisella v. 2020.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavan tavoitteet on määritelty seuraavasti: Alueelle tavoitellaan asemakaavamuutosta, joka mahdollistaa Uudenkaupungin kalasataman ja merisataman kehittämisen sekä alueella toimivien yritysten toimintaedellytysten parantamisen.

#### **Muut tavoitteet**

Kalastus, kalankäsittely ja kalanjalostus ovat merkittävä osa Uudenkaupungin elinkeinorakennetta. Suukarin kalasataman kautta puretaan vuosittain mm. 35 milj. kg silakkaa. Kaupunki on mukana myös vesiviljelyn kehittämishankkeessa ”Kalankasvatuksen toimintamallin kehittäminen Uudenkaupungin merialueella” yhdessä Luonnonvarakeskuksen kanssa. Myös kalasatamalla on oma roolinsa hankkeen myötä syntyvässä toimintoketjussa.

Kalasataman kehittämiseksi on laadittu yleissuunnitelma 8.9.2016. Suunnitelman laatimisessa ovat olleet mukana Uudenkaupungin kaupunki, Uudenkaupungin satama sekä alueen toimijat. Yleissuunnitelmassa on tunnistettu alueen ongelmakohtiksi mm. riittämättömät tilat, risteävä liikenne ja muut liikenteelliset ongelmat, toimintojen epämääräinen sijoittelu sekä pysäköintipaikkojen puute.

Suunnittelua käynnistettäessä on tullut esiin tontilla 895-5-21-15 olevan toiminnan laajentamistarve. Tontti on täyteen rakennettu eikä sille ole mahdollista osoittaa lisärakentamista. Kaavalla pyritään osoittamaan kalasataman alueelle lisärakentamista, jota alueen yritykset pystyvät hyödyntämään.

Suunnittelualueella on pienvenesataman käyttöön osoitettu pysäköintialue (LPA). Pysäköintialue ei ole toteutunut.

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

### **Aloitusvaihe**

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu kirjallisia mielipiteitä.

### **Luonnosvaihe**

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä oloaikana ei saatu huomautuksia kaava-alueen naapurikiinteistöjen omistajilta.

### **Ehdotusvaihe**

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana ei saatu muistutuksia.

## **3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet**

### **3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Alueen kehittämiseen tähtäävä hanke on vireillä, asemakaavan muutos avaa uusia vaihtoehtoja hankkeen toteuttamiseksi. Kalastaman alue on suhteellisen täyteen rakennettu, lisärakentamismahdollisuuksien arvioinnille ja toimintojen selkeyttämiselle on tarvetta.

### **3.2 Suunnittelun vaiheet**

#### **3.2.1 Aloitus**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.3. – 11.4.2022 välisen ajan.

#### **3.2.2 Asemakaavaluonnos**

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 10.3. -11.4.2022. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautuksia.

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

#### **3.2.3 Asemakaavaehdotus**

Luonnosvaiheen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on valmisteltu asemakaavaehdotukseksi, on kaavaan tehty seuraavat tarkistukset:

Yleisiin määräyksiin lisätty laiturialueiden ja lastinkäsittelyalueiden rakentamista, sade- ja valumavesien johtamista sekä polttoaineiden käsittelyä alueella koskevat ohjeistukset lisätään kaavamääräyksiin.

Määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta on lisätty kaavaehdotukseen.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 6.6.2022 § 237 asemakaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta.

Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.6.-18.7.2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty muistutuksia.

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

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

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 10.3.2022.

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

Kaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 10.3. – 11.4.2022 kaupunkisuunnitteluosastolla, Pas-sarissa sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavaluonnoksesta jätettiin / ei jätetty huomautusta.

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

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa on kiinnitetty huomiota seuraaviin asioihin:

- kaavan laadinnassa tulee selvittää lausuntotarve myös Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta sekä pelastusviranomaiselta, koska alue sijaitsee konsultointivyöhykkeellä.
- laiturialueiden ja lastinkäsittelyalueiden tulisi olla kestopäälystettyjä ja niihin tulevien sade- ja valumavesien johtamista tulee ohjeistaa asemakaavassa. Myös polttoaineiden ja kemikaalien käsittely ja varastointi olisi tarkemmin säädettävä kaavamääräyksissä.
- kalasatama-alueen meluvaikutukset on arvioitava yhdessä Hepokarin kauppamerenkulun sataman toiminnan kanssa.
- kaava-alueella sijaitsevat Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) merkityt kohteet tulee kuvata kaavaselostuksessa.
- meritulvariski ja alimmat rakentamiskorkeudet tulisi huomioida kaavassa.
- kaikkien ranta- ja vesialuetta koskevien toimenpiteiden vesilain mukaisten lupien tarve on arvioitava hyvissä ajoin ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

Tukesilta ja pelastusviranomaiselta pyydetään lausunto ehdotusvaiheessa.

Laiturialueiden ja lastinkäsittelyalueiden rakentamista, sade- ja valumavesien johtamista sekä polttoaineiden käsittelyä alueella koskevat ohjeistukset lisätään kaavamääräyksiin.

MATTI- järjestelmään merkityt kohteet kuvataan kaavaselostuksessa.

Kaavan lähtöaineistoon on lisätty Uudenkaupungin Satama Oy:n teettämä melumittaus v. 2019. Hepokarin Sataman melu aiheutuu satamaan ja satamasta pois suuntautuvasta rekka-liikenteestä sekä laivan purusta ja lastauksesta. Kaupallisen sataman liikenne kulkee kaikki Hepokarintietä pitkin Laivanrakentajantielle. Liikennelaskennan perusteella rekkojen käyntejä satama-alueella on yöaikaan 10-100 kpl ja päiväaikaan 30 -350 kpl, riippuen laivojen las-tausajoista.

Melumittausten tulosten perusteella kaikissa mittauspisteissä melutasot ovat olleet ohjear-vojen tasolla tai alittuneet hieman.

Kalasadaman alueen mahdollinen melu aiheutuu kalastusalusten lastin purkamisesta ja alu-eelle johtavasta liikenteestä. Kalasadaman alueen liikenne on huomattavasti kauppameren-



kulun sataman liikennettä vähäisempää. Satamassa olevien alusten lastin purkaminen kestää lyhyen aikaa.

Meritulvariskin osalta kaavaan otetaan määräys rakennusjärjestyksen mukaisesta alimmasta rakentamiskorkeudesta.

Lounaismyrskyjen vaikutusten tasaamiseksi kalasataman edustalle siirretään vanhan ponttoonilaituri aallonmurtajaksi kalasataman laiturin uusimisen yhteydessä.

Varsinais-Suomen Liitto on ilmoittanut, ettei anna lausuntoa kaavaluonnoksesta.

Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.6-18.7.2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty muistutuksia.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on ilmoittanut kannanottonaan, että maininta: kaikkien ranta- ja vesialuetta koskevien toimenpiteiden vesilain mukaisten lupien tarve on arvioita hyvissä ajoin ennen rakentamiseen ryhtymistä, on syytä lisätä selostukseen.

Huomautus on lisätty kaavan yleisiin määräyksiin.

## 4. Asemakaavan kuvaus

### 4.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 6,98 ha. Asemakaavalla muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta ja kalasatama-aluetta.

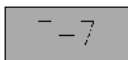
Kalatataman alueen laajeneminen Suukarintielle mahdollistaa kalatataman kehittämistä varten tarpeellisen lisärakentamisen ja parantaa alueen kulkuyhteyksiä. Satama-alueen keskelle on sijoittunut kalastuksen tukitoimintoja. Näiden toimintaedellytyksiä parannetaan.

Teollisuustontiksi jäävän Meritaidon alueen osalta on huomioitu olemassa olevan rakennuksen käyttäminen myös tontin pienentymisen jälkeen. Rakennuksen ympärillä on riittävästi tilaa ajoneuvoliikenteelle.

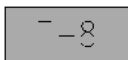
### 4.2 Aluevaraukset

Aluevarausten pinta-alat ja rakennusoikeustiedot ilmenevät selostukseen liitteenä olevasta asemakaavan tilastolomakkeesta.

#### 4.2.1 Korttelialueet



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.  
Julkisivuverhousen tulee olla puuta. Harja- tai pulpettikatto. Kattokaltevuus 1:2,5 - 1:3,5. Katto konesaumattua peltiä. Alueelle saa sijoittaa majoitustiloja henkilökuntaa varten.

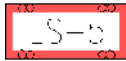


Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.  
Liiketilaa sallitaan rakentaa 15 % alueelle sallitusta kerrosalasta. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohden.

#### 4.2.2 Muut alueet



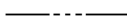
Satama-alue.  
Alueelle sallitaan laitureiden rakentaminen. Pienten varastojen esim. polttoainevarastojen rakentaminen sallitaan. Varastojen tulee soveltua alueen yleiskuvaan. Kaikkiin alueelle sijoitettaviin rakennelmiin on haettava rakennuslupa. Kokonaisrakennusoikeus 100 m<sup>2</sup>.



Satama-alue.

Kalasadama. Alueen rantaviivaa voidaan muuttaa täyttämällä, mutta toimenpiteelle on haettava erillinen lupa. Alueelle sallitaan kalasadaman toimintoihin liittyvä toimisto, varasto ja tuotantotilan rakentaminen sekä sataman varastointitilan rakentamista.

2. Muut merkinnät:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Kaupunginosan numero.



Korttelin numero.



Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



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



Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Ajoyhteys.



Laivaväylä.

Yleiset määräykset:

Laiturialueiden ja lastinkäsittelyalueiden tulee olla kestopäällystettyjä. Niiltä tulevat sade- ja valumavedet tulee johtaa hiekanerotuskaivoilla varustettuihin sadevesiviemäriin.

Alueilla, joilla käsitellään polttoaineita tai muita ympäristölle vaarallisia aineita, tulee sadevesiviemärit varustaa öljynerottimilla ja sulkulaitteilla.

Polttoaineiden ja kemikaalien käsittely sekä varastointi alueella on järjestettävä niin, ettei haitallisia aineita pääse ympäristöön ja ettei niistä aiheudu maaperän eikä pinta- tai pohjavesien pilaantumista eikä terveydellistä haittaa tai vaaraa.

Alin rakentamiskorkeus määräytyy rakennusjärjestyksen perusteella.

Kaikkien ranta- ja vesialuetta koskevien toimenpiteiden vesilain mukaisten lupien tarve on arvioitava hyvissä ajoin ennen rakentamiseen ryhtymistä.

### 4.3 Kaavan vaikutukset

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

<b>Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta</b>		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Kalasadaman laajennus sijaitsee liikenteellisesti hyvin saavutettavalla alueella. Alue on ennestään rakentunutta ja asemakaavan muutos mahdollistaa käyttötarkoituksen muuttamisen osasta teollisuustontista kalasatama-alueeksi.	+
Yhdyskuntarakenteen eheys	Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentämistä	+
<b>Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta</b>		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Asemakaavan muutoksella on vähäisiä vaikutuksia liikenteeseen. Kalasadaman ja Suukarin liikennejärjestelyjä ollaan muuttamassa. Liikennejärjestelyt tukevat kaavaratkaisua. Liikenne sujuvoituu ja kalasatama-alueen liikennöinti selkeytyy. Kaavassa osoitetun pysäköintialueen poistuminen ei vaikuta nykytilaan, koska aluetta ei ole ehditty toteuttaa.	+
<b>Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta</b>		
Yhdyskuntatekninen huolto	Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun infraverkostoon.	0
Kaavatalous	Kaava-alue sijoittuu jo rakennettujen infraverkostojen piiriin, joten alueen rakentaminen on kaavataloudellisesti edullista.	+
<b>Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta</b>		
Luonnon monimuotoisuus	Kaava-alueella näkyy jo ennestään vahvasti ihmistoiminnan vaikutus	0
<b>Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta</b>		
Maisema ja kaupunkikuva	Ei muutoksia maisemaan ja kaupunkikuvaan	0
Kulttuuriperintö	Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäänneksiä.	0

Rakennettu ympäristö	Ei muutoksia	0
<b>Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta</b>		
Ympäristö-häiriöt	Alueella harjoitettava toiminta ei oleellisesti muutu	0
Sosiaalinen ympäristö	Kaavan sosiaaliset vaikutukset kohdistuvat työpaikkoihin. Kaava mahdollistaa kalasatama-alueen ja siten uusien työpaikkojen syntymisen, mikä puolestaan lisää sosiaalisen ympäristön rikkautta.	+
Virkistys	Ei vaikutuksia virkistysarvoihin	0

#### **4.4 Nimistö**

Asemakaavan muutos ei sisällä uutta nimistöä.

### **5. Asemakaavan toteutus**

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistuu sen saatua lainvoiman.

Uusikaupunki 8.8. 2022

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

**ASEMAKAAVANMUUTOS 5. KAUPUNGINOSAN  
KORTTELISSA 21 SEKÄ SATAMA-ALUEELLA JA  
AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUEELLA**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)**



**Suunnittelualue**

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Suukarissa Kalastamantien ja Suukarintien välisellä alueella.

## Tavoitteet

Alueelle tavoitellaan asemakaavamuutosta, joka mahdollistaa kalasatama-alueen ja merisatama-alueen kehittämisen.

## Osallistuminen ja aineistot

Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan Uudenkaupungin Sanomissa ja Vakka-Suomen Sanomissa sekä seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla osoitteessa uusikaupunki.fi/kaavoja-nahtavilla
- Kaupunkisuunnittelun osastolla kaupungintalon 3. kerroksessa
- Passarissa osoitteessa Rauhankatu 3

Mahdollisista kuulemistilaisuuksista tullaan ilmoittamaan samoin.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään 2022 mennessä. Mielipiteet lähetetään kaupungin kirjaamoon: Uudenkaupungin kaupunki, Kirjaamo, PL 20, 23101 Uusikaupunki tai kirjaamo@uusikaupunki.fi.

## 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

Kalasataman alue kuuluu Uudenkaupungin Satama Oy:lle. Muu suunnittelualue on kaupungin omistuksessa, mutta tonttialueet on vuokrattu alueen toimijoille. Asemakaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan kalasataman kehittäminen sekä parantamaan alueen toimijoiden toimintaedellytyksiä järjestelemällä tonttien 895-5-21-14, 895-5-21-15 ja 895-5-21-16 alueita.

Alueella on voimassa 4.4.2016 hyväksytty asemakaava ja se on asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) sekä satama-alue (LS). Asemakaavan muutos koskee myös Suukarintien varrelle osoitettua autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaavassa vuodelta 1994 alue on merkitty käyttötarkoitukseltaan yksityisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PK) ja satama-alueeksi (LS).

Vakka-Suomen maakuntakaavassa, joka on vahvistettu vuonna 2013, alue on merkitty työpaikka-alueeksi/-kohteeksi TP.

Kaavaprosessin aikana voidaan alueen toimijoiden kanssa solmia maankäyttösopimuksia tonttijärjestelyihin liittyen.

## Lisätietoja

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

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

Aikataulu	Talvi 2022	Kevät 2022	Kesä 2022	Syksy 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	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistajat	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen ulkopaikkakuntalaiset maanomistajat	Kirje	Kirje	Kirje	Kirje
Tekninen lautakunta Ympäristö- ja lupalautakunta Ympäristöterveydenhuollon lautakunta	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Varsinais-Suomen liitto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Vakka-Suomen Voima Oy Vakka-Suomen Puhelin Oy Uudenkaupungin Vesi Oy	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Aluepalopäällikkö	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Lehdistö	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
<b>Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet</b>	Mielipide OAS:sta Ehdotuksia kaavaa varten	Kirjallinen mielipide luonnoksesta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	Muutoksenhaku Turun hallinto-oikeuteen





Uudenkaupungin kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu

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

Viite: lausuntopyyntö 2.3.2022

**Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Uudenkaupungin kaupungin 5. kaupunginosan, korttelin 21, satama-alueen ja autopaikkojen korttelialueen sekä puistoalueen asemakaavan muutosluonnos (Kalasatama), AK 0526, Uusikaupunki**

Uudenkaupungin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen ELY-keskukselta lausuntoa 11.2.2022 päivätystä Suukarin kalasataman asemakaavan muutoksen luonnosvaiheesta. Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa Suukarin kalasataman toiminnan kehittäminen, kalasatama-alueen käytön tehostaminen sekä toimintojen selkeyttäminen.

Kalastus on tärkeä osa Uudenkaupungin elinkeinorakennetta ja Suukarin kalasatama on yksi Suomen neljästä valtakunnallisesti merkittävästä kalasatamasta.

*Suunnittelutilanne*

Asemakaavoitusta ohjaa Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Asemakaavaluonnos on yleiskaavan käyttötarkoituksen mukainen.

Yleiskaavan ollessa vuodelta 1994, tulee asemakaavan laadinnassa huomioida maakuntakaavan suoja- ja konsultointivyöhyke ja selvittää lausuntotarve myös Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) sekä pelastusviranomaiselta.

Selostuksessa oleva maakuntakaavaote on joiltain osin määräyksiltään ja/tai merkinnöiltään vanhentunut ja se tulisi tarkistaa.

*Ympäristönsuojelu*

Asemakaava-alueella on kalankäsittelyyn liittyviä laitoksia, joilla on Uudenkaupungin kaupungin ympäristö- ja lupalautakunnan myöntämiä ympäristölupia. Kalasatama itsessään ei ole ympäristöluvanvarainen, kohteeseen liittyvissä ympäristöasioissa valvontavastuu kuuluu kaupungin ympäristösuojeluviranomaiselle.

Kaavamääräysten mukaan LS-2 alueelle sallitaan laitureiden sekä pienten varastojen (mukaan lukien polttoainevaretojen) rakentaminen. Laiturialueiden ja lastinkäsittelyalueiden tulisi olla kestopäällystettyjä ja

13.04.2022

niiltä tulevat sade- ja valumavedet tulisi johtaa hiekanerotuskaivoilla varustettuihin sadevesiviemäriin. Alueilla, joilla käsitellään polttoaineita tai muita ympäristölle vaarallisia aineita, tulisi sadevesiviemärit varustaa öljynerottimilla ja sulkulaitteilla siten, että viemärit voidaan tarvittaessa välittömästi sulkea.

Polttoaineiden ja kemikaalien käsittely sekä varastointi alueella on järjestettävä niin, ettei haitallisia aineita pääse ympäristöön ja ettei niistä aiheudu maaperän eikä pinta- tai pohjavesien pilaantumista eikä terveydellistä haittaa tai vaaraa.

Kaavoituksessa tulee kiinnittää huomiota toiminnasta mahdollisesti aiheutuvaan meluun ja kaavoituksen mahdollistamiin meluntorjuntaa edistäviin toimenpiteisiin. Meluvaikutuksia tulee arvioida yhdessä Suukarin kalasataman vieressä sijaitsevan Hepokarin kauppamerenkulun sataman toiminnan kanssa. Hepokarin sataman toiminnalla on ympäristölupa, jota valvoo ELY-keskus.

#### *Pilaantuneet maat*

Kaava-alueella sijaitsee kolme Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) merkittyä kohdetta. Yksi merkinnöistä koskee toiminnassa olevaa Selkämeren Jää Oy:n toiminnassa olevaa kalankäsittelylaitosta kiinteistöillä 895-5-21-14 ja 895-5-21-15. Kiinteistölle 895-5-21-16 on merkitty Väylänhoitoasema, jonka lajiluokaksi on MATTI-järjestelmässä merkitty selvitystarve (maaperän tilasta ei ole tutkimustietoja). Myöskään kohteen toimivuudesta ei ole tietoja. Molemmat kohteet sijoittuvat Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille (T-7 ja T-8).

ELY-keskuksen tiedossa ei ole, että ko. kohteiden alueilla olisi tehty maaperäselvityksiä. Kaava-alueella tehtävien kaivu- ja rakennustöiden yhteydessä on mahdollisesti pilaantuneet maa-ainekset huomioitava. Kaivutöiden yhteydessä mahdollisesti poistettavien maa-ainejätteiden käsittelyssä on ensisijaisesti noudatettava Uudenkaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeita tai määräyksiä. Tarvittaessa alueiden maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava, mikäli maaperässä mahdollisesti todetuista haitta-aineista epäillään aiheutuvan haittaa tai vaaraa ympäristölle tai terveydelle. MATTI-järjestelmän kohdemerkinnät on suositeltavaa kuvata kaavaselostuksessa, mutta tässä tapauksessa niitä ei ole tarve merkitä kaavakartalle.

Lisäksi kaava-alueella kiinteistöllä 895-464-1-10 sijaitsee MATTI-järjestelmään merkitty kohde (Väylänhoitoaseman jakelupiste, Suukarintie), jonka lajiluokaksi on merkitty "Ei puhdistustarvetta". Ko. kohteen maaperä on puhdistettu vuonna 2013, eikä kohdealueen maankäyttöä tai maa-ainesten käyttöä ole tarvetta rajoittaa.

13.04.2022

VARELY/1734/2022

*Vesilain valvonta*

Kaikkien ranta- ja vesialuetta koskevien toimenpiteiden vesilain mukaisten lupien tarve on arvioitava hyvissä ajoin ennen rakentamiseen ryhtymistä.

*Meritulva ja rakentamiskorkeudet*

Lounaismyrskyt aaltoineen vaikuttavat suunnittelualueelle, jota ei ole käsitelty selostuksessa tai kaavakartalla. Näin ollen meritulvariski ja alimmat rakentamiskorkeudet tulisi selvittää ja huomioida kaavassa.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen ympäristönsuojelu- ja vesiyksikön kanssa.

Yksikönpäällikkö Risto Rauhala

Ylitarkastaja Satu Sarkoranta

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/1734/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/1734/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Sarkoranta Satu 13.04.2022 10:50

Ratkaisija Rauhala Risto 13.04.2022 13:00



## PÖYTÄKIRJANOTE

Maankäyttöjaosto

Sivu 1

§ 36

25.04.2022

### § 36 LAUSUNTOPYYNNÖT, JOTKA EIVÄT ANNA AIHETTA VARSINAIS-SUOMEN LIITON LAUSUNNON ANTAMISEEN

Asia	<p>Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Kaarinan kaupunki: Kaarinantie 702 poikkeamislupahakemus (M22/9.3.2022)</li><li>2. Laitilan kaupunki: Laitilan Panimosillantien asemakaavanluonnos (M41/7.4.2022)</li><li>3. Naantalın kaupunki: Naantalın Porhokallion-Virpin asemakaava (M20/7.3.2022)</li><li>4. Paraisten kaupunki: Heisalan Björkuddenin ranta-asemakaavanluonnos (M26/17.3.2022)</li><li>5. Paraisten kaupunki: Strandbyn pienvenesataman ja siihen liittyvien varasto- ja huoltorakennusten ja majoitusmökkin poikkeamislupahakemus (M28/22.3.2022)</li><li>6. Paraisten kaupunki: Korppoon Alskärin ranta-asemakaava (M29/22.3.2022)</li><li>7. Pöytyän kunta: Pöytyän Kyrön taajaman korttelien 112, 113a ja 114 asemakaavanmuutos (M40/5.4.2022)</li><li>8. Sauvon kunta: Sauvon Merihelmen ranta-asemakaava (M50/5.4.2022)</li><li>9. Turun kaupunki: Freyan asemakaavanmuutos (M32/28.3.2022)</li><li>10. Uudenkaupungin kaupunki: Uudenkaupungin Kalasataman asemakaavanmuutosluonnos (M18/2.3.2022)</li><li>11. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Tiesuunnitelma Mt 181 parantamiseksi rakentamalla jalankulku- ja pyöräilyväylä välille Korvalantie-Saustilantie Sauvossa (M23/16.3.2022)</li><li>12. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Aurajoki Oy:n Liedon Tuulissuon kuumasinkityslaitoksen YVA-soveltamistarve (M27/21.3.2022)</li></ol>
Valmistelija	HS/AK/SM/VM/em
Ehdotus	<p>Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille listauksen mukaisesti, ettei liitto anna asioista lausuntoa.</p> <p>Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue</p>
Päätös	<p>Ehdotus hyväksyttiin.</p> <p>_____</p>
Lisätietoja	suunnittelujohtaja Heikki Saarento, puh. 040 7203 056, etunimi.sukunimi@varsinais-suomi.fi

Pöytäkirjaoitteiden oikeaksi todistaa:

Turussa

9.5.2022

Pöytäkirjanpitäjä *Erika Mäkeläinen*

**Lähetäjä:** [Kirjaamo Uusikaupunki](#)  
**Vastaanottaja:** [Leena Arvela-Hellen](#); [Saila Wilenius](#)  
**Aihe:** VL: Maankäyttöjaosto 25.4.2022: Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aihetta lausunnon antamiseen  
**Päivämäärä:** tiistai 10. toukokuuta 2022 8.13.47  
**Liitteet:** [Mi 20220425 lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aihetta lausunnon antamiseen.doc](#)

---

**Lähetäjä:** Mäkeläinen Erika <erika.makelainen@varsinais-suomi.fi>

**Lähetetty:** maanantai 9. toukokuuta 2022 15.05

**Vastaanottaja:** [kaavoitus@kaarina.fi](#); [Laitilan kaupunki <hallinto@laitila.fi>](#); 'Naantalın kaupunki (kirjaamo@naantali.fi)' <[kirjaamo@naantali.fi](#)>; [Paraisten kaupunki \(parainen@parainen.fi\)](#) <[parainen@parainen.fi](#)>; [Pöytyän kunta <kunta@poytya.fi>](#); [Sauvon kunta \(sauvon.kunta@sauvo.fi\)](#) <[sauvon.kunta@sauvo.fi](#)>; [kaupunkisuunnittelu@turku.fi](#); [Kirjaamo Uusikaupunki <kirjaamo@uusikaupunki.fi>](#)

**Kopio:** [kirjaamo <kirjaamo@varsinais-suomi.fi>](#); [Varsinais-Suomen ELY-keskus <kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi>](#)

**Aihe:** Maankäyttöjaosto 25.4.2022: Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aihetta lausunnon antamiseen

Hei,

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 25.4.2022 § 36 , että seuraavat lausuntopyynnöt eivät anna aihetta lausuntoon, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa tai ne ovat merkitykseltään vähäisiä. Maakuntakaavan ja sen tavoitteiden toteutuminen MRL 32 §:n mukaisesti on tästä huolimatta varmistettava.

Lisätiedot liitteessä.

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Ystävällisin terveisin,

**Erika Mäkeläinen**

Suunnitteluassistentti

+358 400 600 288

Varsinais-Suomen liitto | Egentliga Finlands förbund

[www.varsinais-suomi.fi](http://www.varsinais-suomi.fi)

**Lähtettäjä:** [Leena Arvela-Hellen](#)  
**Vastaanottaja:** [Jenni Karilainen](#); [Leena Viljanen](#)  
**Aihe:** Fwd: Lausuntopyyntö Suukarin alueen kaavamuutosehdotuksesta  
**Päivämäärä:** torstai 7. heinäkuuta 2022 11.46.59  
**Liitteet:** [image001.jpg](#)  
[image002.jpg](#)  
[image003.jpg](#)  
[image004.jpg](#)  
[image005.jpg](#)

---

Hanki iOS:n [Outlook](#)

---

**Lähtettäjä:** Lax Sara (Tukes) <Sara.Lax@tukes.fi>

**Lähetetty:** Thursday, July 7, 2022 10:32:35 AM

**Vastaanottaja:** Leena Arvela-Hellen <leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi>; Saira Wilenius <saira.wilenius@uusikaupunki.fi>; kirjaamo@uusikaupunki.fi <IMCEAEX-ou=VYVI\_ou=Exchange+20Administrative+20Group+20+28FYDIBOHF23SPDLT+29\_cn=Recipients\_cn=kirjaamo+40uusikaupunki+2Efi4df@eurprd07.prod.outlook.com>

**Aihe:** VS: Lausuntopyyntö Suukarin alueen kaavamuutosehdotuksesta

Hei!

Satama-alueella toimii Feon Oy, joka käyttää nestekaasua. Etäisyys maapeitteisestä nestekaasusäiliöstä kaavamuutosalueeseen on 260 metriä ja mahdollisten nestekaasuonnettomuuksien vaikutukset eivät Tukesin arvion mukaan ulotu kaavamuutosalueelle. Tukesilla ei ole lausuttavaa kaavamuutosehdotukseen.

Ystävällisin terveisin

Sara Lax

---

**Sara Lax**

Ylitarkastaja, Teolliset prosessit

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Yliopistonkatu 38, 33100 Tampere

Puh. 029 5052 122

[sara.lax@tukes.fi](mailto:sara.lax@tukes.fi)



Ajankohtaista tietoa kemikaalien ja nestekaasun käytönvalvojille, [tilaa uutiskirje täältä](#)

---

**Lähtettäjä:** Saira Wilenius <saira.wilenius@uusikaupunki.fi>

**Lähetetty:** keskiviikko 8. kesäkuuta 2022 10.30

**Vastaanottaja:** Kirjaamo Varsinais-suomi <kirjaamo@varsinais-suomi.fi>; 'kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi' <kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi>

**Kopio:** Sarkoranta Satu (ELY) <satu.sarkoranta@ely-keskus.fi>; heikki.saarento@varsinais-suomi.fi; Lax Sara (Tukes) <sara.lax@tukes.fi>; pelastuslaitos@turku.fi;

Leena Viljanen <leena.viljanen@uusikaupunki.fi>; Leena Arvela-Hellen <leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi>

**Aihe:** Lausuntopyyntö Suukarin alueen kaavamuutosehdotuksesta

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt V kaupunginosan korttelin 21, satama- ja autopaikkojen korttelialueiden sekä puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen maanantaina 6.6.2022. Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtäville. Kaava tulee nähtäville 16.6. – 18.7.2022 väliseksi ajaksi.

**Kaupunkisuunnittelu pyytää lausuntoanne kaavaehdotuksesta 29.7.2022 mennessä.**

Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi lausunnon kaavamuutosluonnoksesta 13.4.2022 VARELY/1734/2022

Varsinais-Suomen Liiton Maankäyttöjaosto päätti olla lausumatta kaavamuutosluonnoksesta 25.4.2022 § 36

Liitteenä on pöytäkirjaotteen lisäksi kaavaehdotus asiakirjoineen.

Pyydämme toimittamaan lausunnon seuraaviin osoitteisiin:

[kirjaamo@uusikaupunki.fi](mailto:kirjaamo@uusikaupunki.fi)

[leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi](mailto:leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi)

[saira.wilenius@uusikaupunki.fi](mailto:saira.wilenius@uusikaupunki.fi)

Terveisin,

Saira Wilenius

palvelusihteeri

Uudenkaupungin kaupunki/Hallinto- ja elinvoimapalvelut/Kaupunkisuunnittelu

puh. 044 5515336

Uudenkaupungin kaupunki  
hallinto- ja elinvoimapaalvelut / kaupunkisuunnittelu  
kirjaamo@uusikaupunki.fi

Lausuntopyyntö 8.6.2022

**Asemakaavan muutos, 5. kaupunginosan kortteli 21, satama-alue, autopaikkojen korttelialue ja puistoalue, Suukari, Uusikaupunki – AK0526**

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomainen on tutustunut toimitettuihin asiapapereihin (kaavaselostus ja -luonnos, jotka on päivätty 27.5.2022).

**Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomainen puoltaa asemakaavaehdotusta.**

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista onnettomuustilanteessa kaava- alueella.

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet (<http://www.vspelastus.fi/lomakkeet>).

Sammutusvedestä on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa, missä on sovittu periaatteet sammutusveden saannista.

Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöturvallisuutta eikä aiheuttaa kohtuuttomana pidettäviä taloudellisia eikä yhteiskunnallisia menetyksiä. Pelastuslaitos esittää kaavasuunnittelussa huomioidaan (kaavamääräyksellä tai osoittamalla rakennusalat tontikohtaisesti) aluepalon vaaran ja palon leviämisen estämisen naapurirakennuksiin. Pelastuslaitos esittää, että lähtökohtaisesti kaikkien rakennusten tai rakennelmien tulee olla vähintään neljän metrin etäisyydellä tontin rajoista. Rakennusten välinen etäisyys tulisi olla vähintään kahdeksan metriä. Mikäli aluepalon estäminen on suunniteltu rakenteellisesti, voi rakennusvalvonta poiketa tapauskohtaisesti em. asemakaavan määräyksestä rakennuslupakäsittelyssä.

Kaava-alue sijoittuu laajamittaista kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavan yrityksen konsultointivyohtäjälle. Pelastuslaitos esittää, että kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta tai asia käsitellään muuten kemikaaliturvallisuudesta vastaava viranomaisen kanssa.

Lausunnossa sovelletut lait ja säädökset:  
Pelastuslaki 379/2011



Kalle Rantanen  
johtava palotarkastaja



**Lähtettäjä:** [Elo Riikka \(ELY\)](#)  
**Vastaanottaja:** [Leena Arvola-Hellen](#); [Kirjaamo Uusikaupunki](#); [Saila Wilenius](#)  
**Kopio:** [Lehto Kaisa \(ELY\)](#)  
**Aihe:** Kannanotto kaavaehdotuksesta, Uudenkaupungin kaupungin 5. kaupunginosan, korttelin 21, satama-alueen ja autopaikkojen korttelialueen sekä puistoalueen asemakaavan muutosehdotus (Kalasatama), Suukarin alue, AK 0526, Uusikaupunki  
**Päivämäärä:** keskiviikko 22. kesäkuuta 2022 14:30:20

---

**ELY-keskuksen kannanotto kaavaehdotuksesta, Uudenkaupungin kaupungin 5. kaupunginosan, korttelin 21, satama-alueen ja autopaikkojen korttelialueen sekä puistoalueen asemakaavan muutosehdotus (Kalasatama), Suukarin alue, AK 0526, Uusikaupunki**

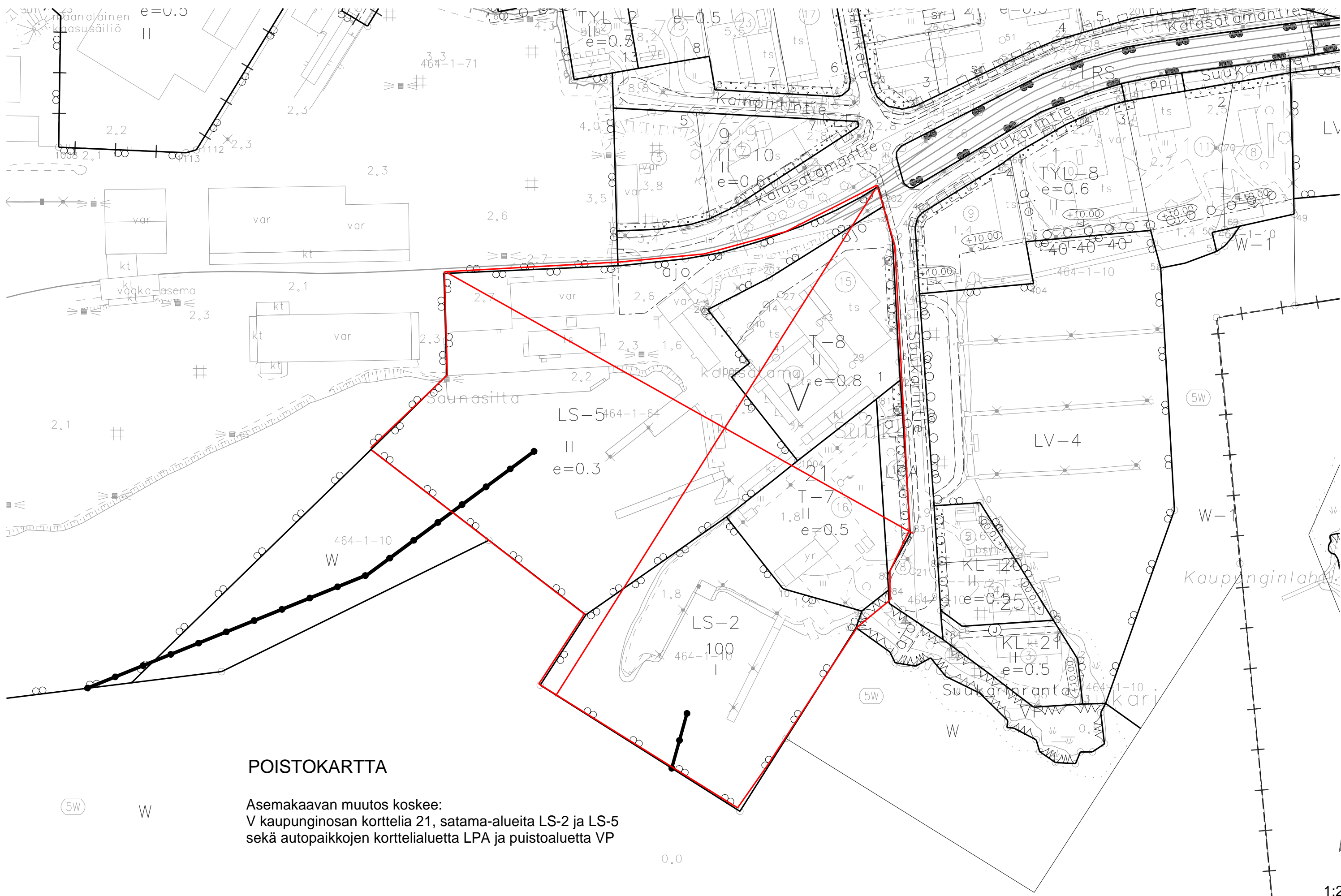
Ely-keskus on lausunut kaavan valmisteluaineistosta (13.4.2022) vesilain valvonnan osalta seuraavasti: *Kaikkien ranta- ja vesialuetta koskevien toimenpiteiden vesilain mukaisten lupien tarve on arvioitava hyvissä ajoin ennen rakentamiseen ryhtymistä.* Oheinen muistutus on hyvä lisätä kaavaselostukseen.

Muilta osin ELY-keskuksen kaavan valmisteluaineistosta antama lausunto on huomioitu kaavaehdotuksessa.

**Riikka Elo**  
ylitarkastaja  
puh. +358 295 022 021  
[riikka.elo@ely-keskus.fi](mailto: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.*



**POISTOKARTTA**

Asemakaavan muutos koskee:  
 V kaupunginosan korttelia 21, satama-alueita LS-2 ja LS-5  
 sekä autopaiikkojen korttelialuetta LPA ja puistoaluetta VP

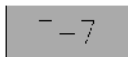


# POISTOKARTAN MÄÄRÄYKSET

## ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Asemakaavan muutos koskee:  
V kaupunginosan  
korttelia 21  
sekä satama-alueita (LS-2, LS-5), autopaikkojen korttelialuetta (LPA)  
ja puistoaluetta (VP).

Tämän alueen asemakaava (0523) on vahvistunut 4.4.2016  
Uudessakaupungissa 14.2.2022/LV



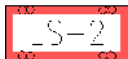
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.  
Julkisivuverhousten tulee olla puuta. Harja- tai pulpettikatto.  
Kattokaltevuus 1:2,5 - 1:3,5. Katto konesaumattua peltiä. Alueelle saa sijoittaa  
majoitustiloja henkilökuntaa varten.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.  
Liiketilaa sallitaan rakentaa 15 % alueelle sallitusta kerrosalasta. Autopaikkoja on  
rakennettava yksi kutakin kerrosalan 100 m2 kohden.



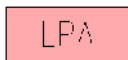
Puisto.



Satama-alue.  
Alueelle sallitaan laitureiden rakentaminen. Pienten varastojen esim. poltto-  
ainevarastojen rakentaminen sallitaan. Varastojen tulee soveltua alueen yleiskuvaan.  
Kaikkiin alueelle sijoitettaviin rakennelmiin on haettava rakennuslupa.  
Kokonaisrakennusoikeus 100 m2.



Satama-alue.  
Kalasatama. Alueen rantaviivaa voidaan muuttaa täyttämällä, mutta toimenpiteelle on  
haettava erillinen lupa. Alueelle sallitaan kalasataman toimintoihin liittyvä toimisto,  
varasto ja tuotantotilan rakentaminen sekä sataman varastointitila



Autopaikkojen korttelialue.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

25

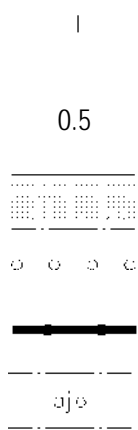
Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Laivaväylä.

Ajoyhteys.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	<b>895 Uusikaupunki</b>	Täyttämispvm	<b>20.06.2022</b>
Kaavan nimi	<b>Suukarin kalasatama asemakaavan muutos</b>		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	<b>16.06.2022</b>
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>10.03.2022</b>
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	<b>895 0526</b>
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	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> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>6,9778</b>		<b>22245</b>	<b>0,32</b>	<b>0,1016</b>	<b>324</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>	1,4836	21,3	10351	0,70	-0,1887	-949
<b>V yhteensä</b>					-0,0059	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	5,4942	78,7	11894	0,22	0,2962	1273
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

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

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

## Alamerkinnot

<b>Aluevaraukset</b>	<b>Pinta-ala [ha]</b>	<b>Pinta-ala [%]</b>	<b>Kerrosala [k-m<sup>2</sup>]</b>	<b>Tehokkuus [e]</b>	<b>Pinta-alan muut. [ha +/-]</b>	<b>Kerrosalan muut. [k-m<sup>2</sup> +/-]</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>6,9778</b>		<b>22245</b>	<b>0,32</b>	<b>0,1016</b>	<b>324</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>	1,4836	21,3	10351	0,70	-0,1887	-949
T-8	0,9778	65,9	7822	0,80	0,0003	-2
T-7	0,5058	34,1	2529	0,50	-0,1890	-947
<b>V yhteensä</b>					-0,0059	
VP					-0,0059	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	5,4942	78,7	11894	0,22	0,2962	1273
LS-5	3,9312	71,6	11794	0,30	0,4782	1433
LS-2	1,5630	28,4	100	0,01	-0,0370	-160
LPA					-0,1450	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						