



**UUSIKAUPUNKI**  
KAUPUNKISUUNNITTELU

# Kaavoituskatsaus 2023

## Maakuntakaavoitus

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Kaava ohjaa kuntien kaavoitusta ja viranomaisten muuta alueiden käyttöön liittyvää suunnittelua. Maakuntakaavassa osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita ja alueiden käytön sekä yhdyskuntarakenteen periaatteita.

Kaava esitetään kartalla kaavamerkintöjen ja -määräysten avulla. Selostuksessa esitetään kaavan tavoitteet, vaikutukset ja muut tarpeelliset tiedot. Maakuntakaava voidaan laatia kokonismaakuntakaavana tai vaiheittain jotakin tiettyä aihekokonaisuutta käsittelevänä kaavana.

Maankäyttö ja rakennuslaki (MRL) asettaa kehykset maakuntakaavan laadinnalle ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ohjaavat maakuntakaavan sisältöä ja kaavaprosessia. Maakuntakaavan laatimisesta vastaa maakunnan liitto.

## Vireillä olevat maakuntakaavat

Tällä hetkellä Varsinais-Suomen liitolla ei ole vireillä maakuntakaavoja.

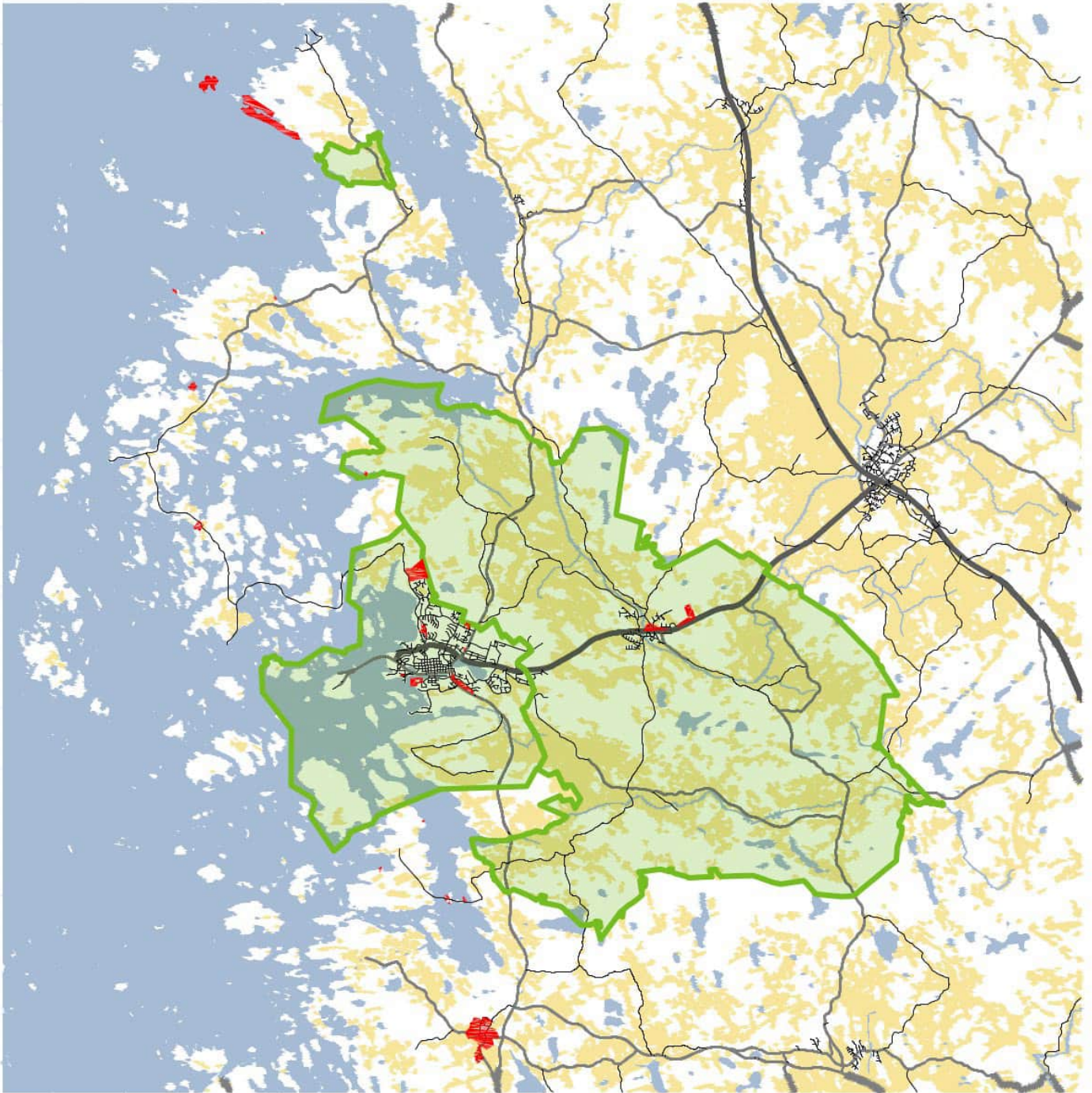
Lisätietoa maakuntakaavoituksesta Varsinais-Suomen liitolta:

<https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/>

Voimassaolevaan Maakuntakaavayhdistelmään voit tutustua:

[Varsinais-Suomen voimassaolevien maakuntakaavamerkintöjen yhdistelmä - Varsinais-Suomen liitto \(varsinais-suomi.fi\)](#)

## Vireillä olevat kaavat

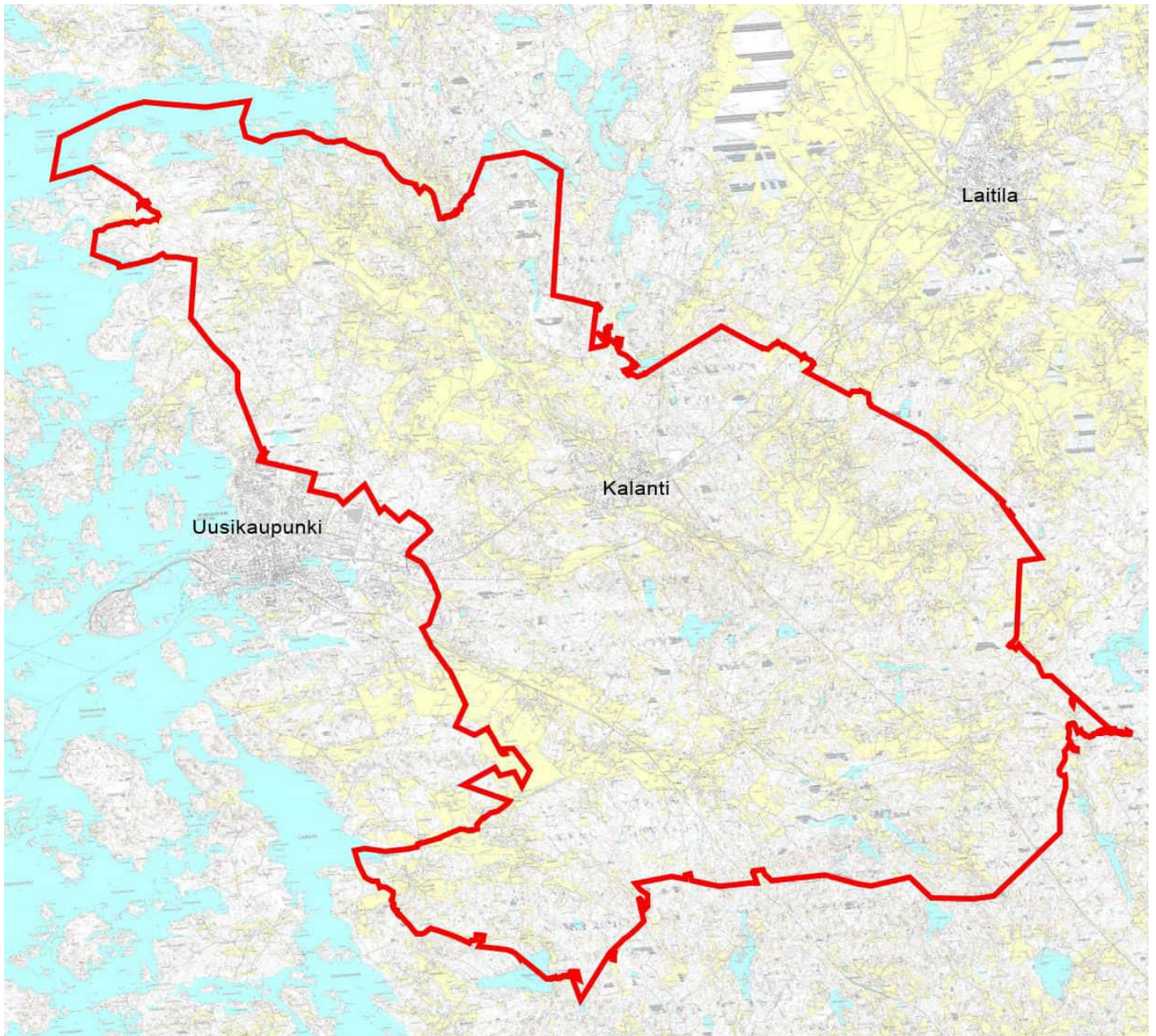


Vireilläolevat yleiskaavat on merkitty vihreällä aluerajauksella.

Vireilläolevat asemakaavat ja ranta-asemakaavat on merkitty punaisella.

# Vireillä olevat yleiskaavat

## Strategisesti merkittävät yleiskaavat:



Uudenkaupungin kaupungin osayleiskaava koskee Kalannin aluetta

Yk 895 18

Kalannin seudulle laaditaan osayleiskaava ja yleiskaavan muutos. Yleiskaavaa laaditaan yhdessä Sweco Ympäristö Oy:n kanssa.

Osayleiskaavan alue käsittää koko entisen Kalannin kunnan alueen. Alueelle on tarkoitus laatia oikeusvaikutteinen yleiskaava. Alue rajoittuu Laitilan, Pyhärannan ja Vehmaan kuntiin sekä Uudenkaupungin keskusta-alueen osayleiskaavaan. Alueen pinta-ala on noin 190 km<sup>2</sup>.



## Kettelin kyläleiskaava

Yk 895 17

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Pyhämaassa, Pyhämaan kirkonkylältä noin 1,5 km linnuntietä luoteeseen. Alueen koko on noin 270 ha, ja siihen kuuluu Kettelin kyläalue ja Pyhäsalmen alue rantoineen. Merkittävimmät liikenneväylät ovat aluetta pohjois-eteläsuunnassa halkova Kettelintie ja siitä kyläkeskuksen kohdalla länteen päin risteävä Pyhäsalmentie.

Uudenkaupungin strategian mukaan kyläalueita pidetään elinvoimaisina ja niitä kehitetään edelleen. Uuden osayleiskaavan suunnittelutyön tarkoituksena on tutkia edellytyksiä tiivistää Kettelin kylärakennetta täydennysrakentamisella. Pyhämaassa tarvitaan tontteja vakituisen asumisen tukemiseksi ja alueen elinvoimaisuuden takaamiseksi. Nykyisin alueen tonttitarjonta on olematonta. Tavoitteena on lisätä Pyhämaan ja samalla monipuolistaa koko Uudenkaupungin alueen tonttitarjontaa. Valmistuttuaan suunnittelualue tarjoaa asuinpaikkoja, jotka ovat tyyliltään sekä merellistä saaristoasumista että maaseudun kyläasumista. Vastaavaa asuinalueita ei Uudessakaupungissa ole tarjolla.

Pyhämaan kylän koulurakennus on yksi harvoja Suomessa enää toiminnassa olevia saaristokoulurakennuksia. Kulttuurihistoriallisen rakennuksen suojelussa varmin menetelmä on säilyttää rakennuksen käyttötarkoitus. Lisäksi koulutoiminta on kylän elinvoimaisuuden kannalta keskeinen osatekijä. Molempien säilymisen kannalta on olennaista, että Pyhämaassa on tarjolla monipuolisesti houkuttelevia asuintontteja.

Alueella sijaitsevat rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti sekä luontoarvoiltaan merkittävät kohteet käydään läpi ja päivitetään kaavakarttaan.

Suunnittelutyön yhtenä tarkoituksena on laatia alueelle oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jota voidaan käyttää perusteena rakennusluvan myöntämiselle

## Muut yleiskaavat:

### Ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen muutos

Uudenkaupungin ranta-alueille 25.8.1994 vahvistettua osayleiskaavaa tarkistetaan kumoamalla kaavan määräys kantatilavuodesta tilojen rakennusoikeuksien laskemisessa koko osayleiskaavan aluetta koskien.

Kaavan määräystä kantatilavuodesta käytettiin kaavan voimaantulon jälkeen hyvin lyhyen aikaa. Kaavoitusta valvovan viranomaisen kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen Uudessakaupungissa ryhdyttiin noudattamaan vuotta 1969 kantatilalaskelman leikkausajankohtana, kuten on käytäntö suurella osalla muitakin Suomen kuntia.

Määräys kantatilavuodesta aiheuttaa sekaannusta ranta-asemakaavojen laatimisen yhteydessä joten se on tarpeen kumota. Muilta osin kaava säilyy ennallaan.

### Uudenkaupungin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos

Jatketaan kaavan selvitysten laadintaa ja kaavan tavoitteiden kartoitusta.

Kaavan selvitysten laadinta ja kaavan tarpeiden kartoitus on meneillään. Laadittavana oleva kaava tulee kumoamaan keskeisen alueen osayleiskaavat vuosilta 1983 ja 1994 sekä osittain ranta-alueilla vuodelta 1994 olevaa ns. Uudenkaupungin yleiskaavaa.

# Vireillä olevat asemakaavat

## Strategisesti merkittävät asemakaavat:



### Pankkitie-Pruukintie-Tunnelitie asemakaavan muutos

Ak 20106

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan maantiealueiden ottaminen kaupungin katualueiksi Kalannin keskustan kohdalla.

Kalannin keskustan alueella aloitettiin keväällä 2020 asemakaavan muutoksen laadinta ja samalla käynnistettiin myös katusuunnitelman tekeminen yhteistyössä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa Pankkitie-Pruukintie-Tunnelitien alueelle. Ne ovat tällä hetkellä maantiealuetta, joka kaavamuutoksella muutetaan katualueeksi ja se siirtyy kaupungin omistukseen ja hoitoon. Samalla tarkastellaan myös tarpeita mm. liikenteen turvallisuuden parantamiseksi ja alueen viihtyisyyden lisäämiseksi.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on n.10 ha. Lopullinen alueen laajuus tarkentuu suunnittelun edetessä ja ratkaistaan kaavaluonnoksessa. Kaavamuutosta laaditaan samanaikaisesti katusuunnitelman kanssa.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.10-14.11.2022.

Kaavatyötä edistetään yhdessä alueen katusuunnitelman kanssa.



## Rautatieaseman alue

Ak 0403

Suunnittelualue sijaitsee sisäänajoväylän tuntumassa saavuttaessa Uuden-kaupungin keskustaan. Alue kattaa rautatien varren pohjois- ja eteläpuolen vanhan rautatieaseman tuntumassa. Suunnittelualueita rajaa etelässä Lokalahdentie sekä pohjoisessa Honkatie ja Kuusitie. Alueen pinta-ala on noin 16,2 ha.

Suunnittelualueella sijaitsee entinen rautatieasema ja rataliikennettä palvelevia vanhoja kiinteistöjä. Näiden lisäksi alueella on muutama omakotitalo, yksi teollisuuskiinteistö ja jonkin verran varastoalueita. Loppu on pääosin jättömaata ja taajamametsää.

Kaavatyön tavoitteen on järjestää alueelle riittävät edellytykset rautatien henkilöliikenteen asemapaikalle. Suunnitelmalla määritetään alueelle asemakäytön tarvitsemat pysäköintialueet sekä järjestellään liikenneyhteydet. Samalla pyritään edistämään alueen teollisuuskiinteistön raskaan liikenteen turvallisuutta sekä asuinkiinteistöjen tonttiliikenteen toimivuutta.

Tarkoituksena on myös suunnitella radan alittava kevyen liikenteen yhteys, joka parantaisi merkittävästi ympäröivien alueiden liikenneverkkoa.





## Lokalahden keskusta-alueen asemakaavan muutos

Ak 10204

Asemakaavamuutoksella todetaan nykyiset olosuhteet ja muutetaan katu- ja liikennealueet vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Samalla tutkitaan lisärakentamismahdollisuuksia ja muutetaan tontteja vastaamaan kiinteistörajoja.

Kaavamuutoksen tavoitteena on vanhojen rakennuskaavojen (nyk. asemakaavojen) tarkastaminen mm. ylimitoitettuja liikennealueita kaventamalla paremmin tarpeita vastaaviksi. Liikenneympäristö pyritään säilyttämään kylämäisenä ja liikennealue visuaalisesti mahdollisimman kapeana.



## Tiiratorin alueen asemakaavamuutos Ak 1112

Suunnittelualue sijaitsee Santtion kaupunginosassa Hiuntien länsipuolella noin 1,5 km kaupungin keskustasta pohjoiseen. Alueen rakennuskanta koostuu neljästä asuinkerrostalosta. Lisäksi alueelta on purettu sisäilmaongelmainen päiväkotijärjestelmä ja liikerakennus. Suunnittelualueen neljä taloa muodostavat Hiuntien toisella puolella olevien viiden kerrostalon kanssa yhtenäisen kerrostaloalueen, joka on ympäröity taajamametsävyöhykkeellä.

Alueelle laaditaan kaavamuutos, jossa tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelta purettujen rakennusten paikalle täydennysrakentamista ja samalla kohentaa olemassa olevan rakennetun ympäristön viihtyisyyttä. Suunnittelutyöllä kartoitetaan edellytyksiä tiivistää kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta ja näin tuetaan Uudenkaupungin väestötavoitteen toteutumista.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että alueelle mahdollistuu kolmen asuinkerrostalon rakentaminen. Samalla järjestellään pysäköintiä, kohennetaan viheralueiden ja toriympäristön viihtyisyyttä sekä suunnitellaan alueelle leikkipuisto.



## Hitsajankuja 5:n rivitaloalueen kaavamuutos

Ak 0846

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,5 km päässä kaupungin torilta. Alueelta on purettu sisäilmaongelmien takia neljä rivitaloa.

Alueelle laaditaan kaavamuutos, jossa purettujen rivitalojen tilalle mahdollistetaan pienkerrostalojen ja town house-tyyppisten rivitalojen rakentaminen.

## Muut asemakaavat:

### Hiun asuinalue, vaihe 4

Alueelle suunnitellaan luonnonläheistä pientaloasumista sekä lähivirkistysaluetta.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Hiunmetsäntien ja Hiunmetsänkujan pohjoispuolella. Alue rajautuu pohjoisessa Vohdensaarenkallioihin ja idässä Hiunkallioihin. Lännessä aluetta rajaa Hiuntie.

### Tiiratorin kerrostalot

Kaavamuutoksella mahdollistetaan käyttötarkoituksen muutos ja asuinkerrostalojen rakentaminen. Kaava-alue sijaitsee keskustan pohjoispuolella Levysepänkadun varrella Santtion kaupunginosassa. Etäisyys torilta kaava-alueelle on n. 1,5 km.

### Kulttuurikeskuksen kortteli ympäristöineen, vaihe 2, Sorvakko

Kulttuurikeskuksen tontille on hyväksytty 29.5.2017 kaavamuutos, jolla mahdollistetaan rakennuspaikat kolmelle kerrostalolle. Alueelle laaditaan rakentamisen osalta nykytilanteen toteava kaavamuutos, jossa tutkitaan mahdollisuuksia parantaa kulkuyhteyksiä ja pysäköintiä.

### Pajalan alueella kortteleiden 16 ja 17 asemakaavan muutos Muottitien kohdalla

Tutkitaan mahdollisuutta liittää osa Muottitiestä rajautuviin tontteihin.

### Kalannin Pappilan alueen asemakaavamuutos korttelissa 140 ja Katavakujan kohdalla

Tarkastetaan korttelin tontinrajoja ja Katavakujan liittymistä kantatiehen. Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa maaperän puhdistushankkeen alueella.

### Bonkin kortteli

Asemakaava päivitetään vastaamaan käyttötarkoituksen nykytilannetta, kun kiinteistö ei ole enää kaupungin omistuksessa.

### Yrittäjätien liittymäjärjestelyt

Kaavamuutoksella mahdollistetaan liittymäjärjestelyt Kantatielle 43 Yrittäjätien kohdalla.

### Bistro Bay ja Captain´s Makasiinin tontti

Kaavamuutoksella mahdollistetaan rakennuksen vähäiset muutostyöt.

## Vireillä olevan ranta-asemakaavat:

- Ranta-asemakaavan muutos Heikkalanpää 2
- Koivisto
- Pamprinniemen ranta-asemakaava
- Sauko-Mustakarta-Koivuniemi ranta-asemakaavan muutos. Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.9.2021 § 97. Kaavasta on tehty valitus hallinto-oikeuteen.
- Vähä-Ytteriin ranta-asemakaavan muutos
- Granranta ja Kivi-Lassila
- Itälän ranta-asemakaava
- Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 3 ja laajennus
- Haimion ranta-asemakaavan muutos
- Kittamaan ranta-asemakaava muutos

## Lähi vuosien asemakaavatyöt:

- UkiTigin kaavamuutos
- Kaupungin nykyisen varikon kaavamuutos os. Ketunkalliontie

## Valmistuneet kaavat vuonna 2022 (tilanne 01/2023)

Asemakaava Suukarin kalasatama  
Lidlin alueen asemakaavamuutos  
Asemakaava autotehtaan alue  
Ranta-asemakaava Aatlankarta-Kiimkari-Mustansaari  
Ranta-asemakaava Iso-Kaskinen Linturaumantie  
Nuhjan ranta-asemakaavan muutos  
Erkinkallion ja Kallioniemen ranta-asemakaava  
Matalan ranta-asemakaavan muutos

Valmistuneiden kaavojen päivittyvä lista on Kaupunkisuunnittelun verkkosivuilla  
<https://uusikaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/hyvakasytyt-kaavat>)

Kaavoituskatsauksen kohteet kaupungin internetkarttapalvelussa linkissä  
<https://kartta.uki.fi/IMS/?layers=Opaskartta&lon=Kaavoituskatsaus%202022&cp=6745360%2C22473120&z=32>