

EHDOTUS 8.5.2023

**11. KAUPUNGINOSAN KORTTELI 62
JA PUISTOALUE**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS
AK 1122**

Asemakaavan selostus, joka koskee .2023 hyväksyttyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee:

Uudenkaupungin 11. kaupunginosan korttelin 62 tontteja 3 ja 4 sekä puistoaluetta.

Asemakaan muutoksella muodostuu:

Uudenkaupungin 11. kaupunginosan kortteliin 62 tontit 5 ja 6 sekä puistoaluetta.

Alueella tulee olla sitova tonttijako.

Vireille tulo: kaupunginhallituksen päätös 27.3.2023 §

Hyväksyminen: Kaupunginhallitus . . 2023 §

Sisällysluettelo:

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

Liiteasiakirjat:

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



Kaava-alueen sijainti, alue on merkitty punaisella pallolla.

Tiivistelmä

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on sijoittaa Suulakuja 7 sijaitsevien rivitalojen jätekatos korttelialueen pohjoispuolelle, tontin rajan läheisyyteen. Tällöin taloyhtiöiden nykyiset jätepiesteeet voidaan siirtää pois pysäköintialueilta, niille erikseen osoitettavaan paikkaan. Tämä toteutetaan tarkastelemalla mahdollisuutta laajentaa tonttia kaupungin omistamalle puistoalueelle.

Kaavaprosessin vaiheet

As Oy Saarnistonrivi on hakemuksellaan 24.2.2023 esittänyt korttelialueen vähäistä laajentamista jätekatoksen sijoittamista varten. Asemakaavan muutos tuli vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 27.3.2023 §.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.4. – 2.5.2023 välisen ajan.

Kaupunginhallitus päätti 15.5.2023 § asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

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

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.6.2023. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin/ ei jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan 16.6.2023.

Asemakaavan muutos

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 13245 m². Asemakaavan muutoksella muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta ja puistoaluetta.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

1. Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Saarniston kaupunginosassa, Suulakujan varrella, n. 2 km etäisyydellä kaupungin keskustasta.

Kaava-alue rajautuu asuntoalueen poikki kulkevan Suulakujan katualueeseen ja ympärillä on rivitaloasutusta. Pohjoispuolella on luonnontilainen puistoalue.



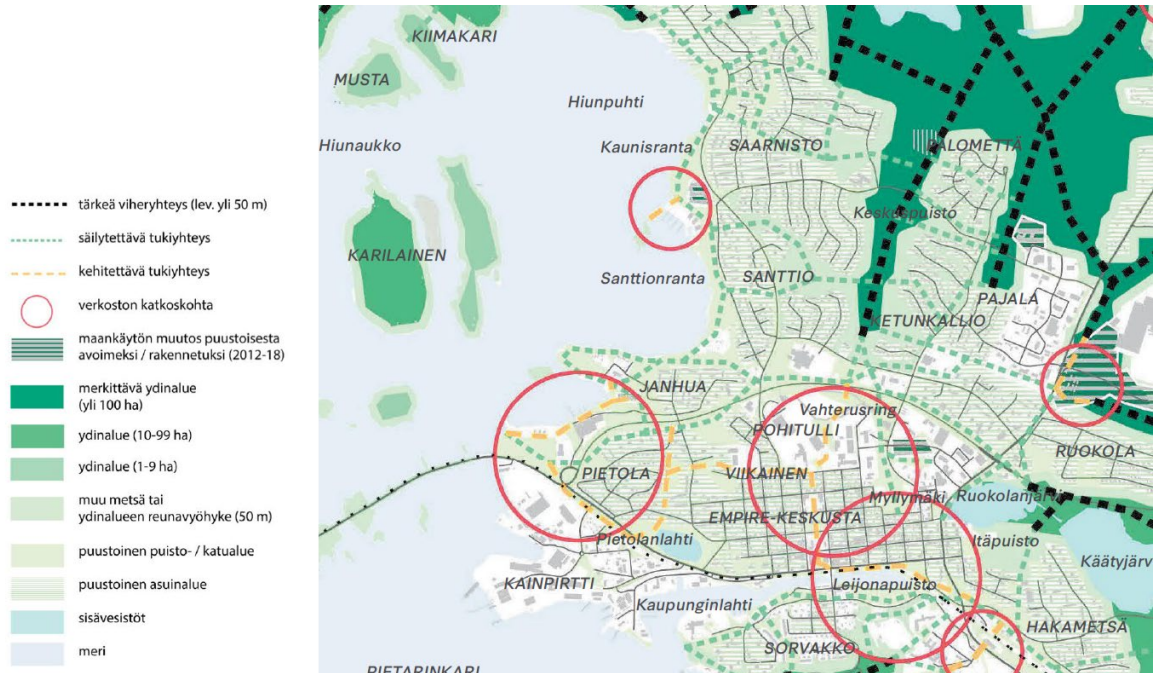
Ilmakuva (2019) suunnittelualueesta. Kaavoitettava alue merkitty punaisella katkoviivalla.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakentunut ja ihmistoiminnan vaikutus on selkeästi näkyvissä. Luonnontilainen puistoalue on osa laajempaa kokonaisuutta, joka yhdistää Saarniston alueen Ketunkallion laajoihin ulkoilu- ja viheralueisiin.

Uudenkaupungin sini-viherrakenne- ja ekosysteemipalveluselvityksessä (1/2022) puistoalue on tunnistettu säilytettäväksi vihertukiyhteydeksi. Viheryhteyksiä on tutkittu lähinnä metsästä riippuvaisten eliölajien näkökulmasta, mutta viheryhteydet ovat tärkeitä myös alueen asukkaille ja muille kaupunkilaisille.

Selvityksen perusteella riittävä metsäisen alueen leveys on n. 20-50 m verkoston säilymisen kannalta.



Viheryhteydet (Uudenkaupungin sini-viherrakenne- ja ekosysteemipalveluselitys 1/2022)

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella sijaitsee kaksi rakennettua tonttia, joilla on yhteensä kuusi yksikerroksista rivitaloa. Rakennukset on rakennettu 1980-luvun alussa ja niiden kerrosala on yhteensä n. 1900 m². Taloyhtiön piha-alue on pikkuhiljaa laajentunut kaupungin puistoalueelle Suulakujan varrella ja aluetta käytetään autojen pysäköintiin.



Jätekatoksen rakennusala likimäärin / Cyclomedia 2019

Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualueen infra on valmiiksi rakentunut.

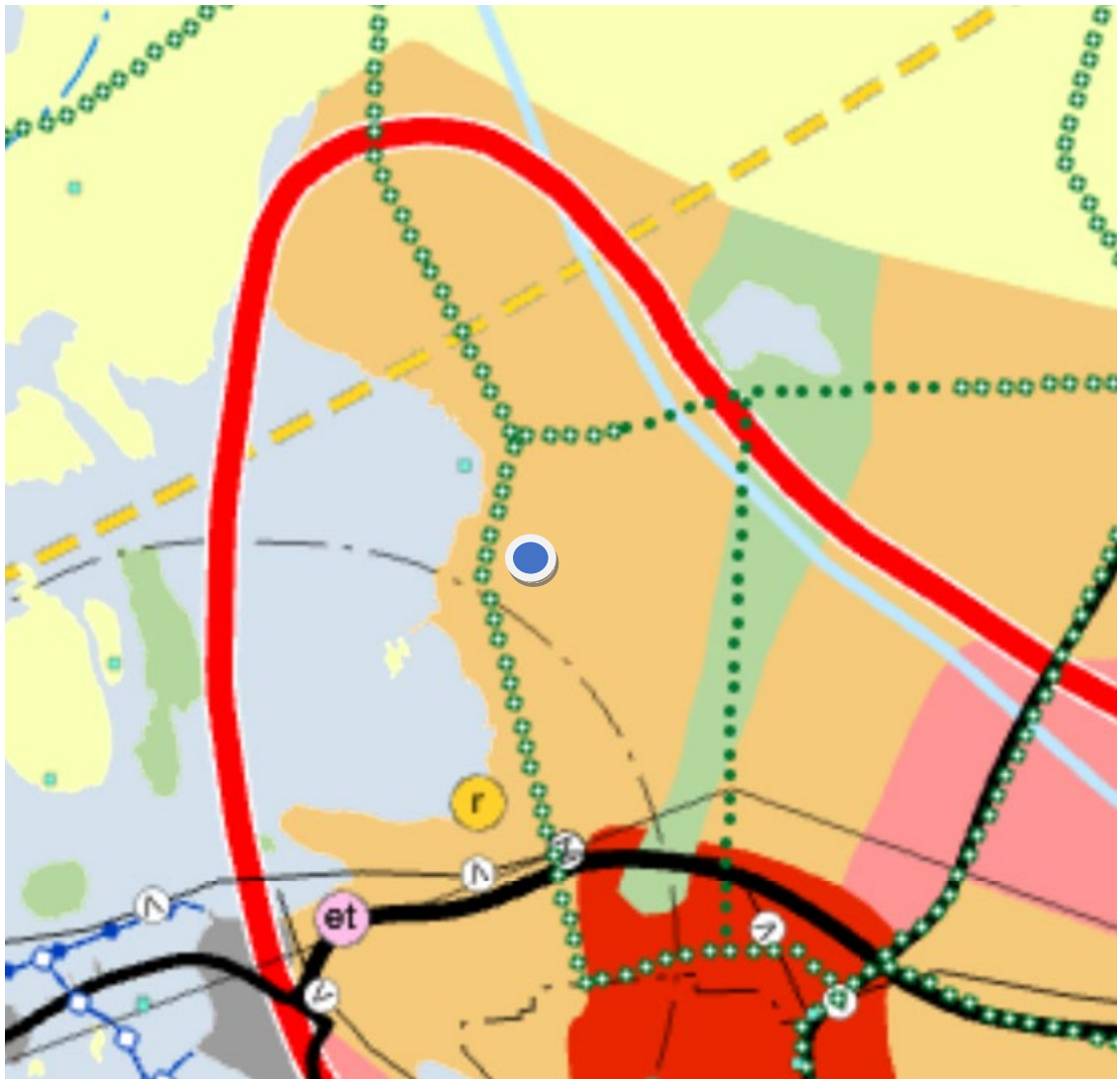
Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriötä.

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 kokonismaakuntakaavan.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta. Kohde merkitty sinisellä

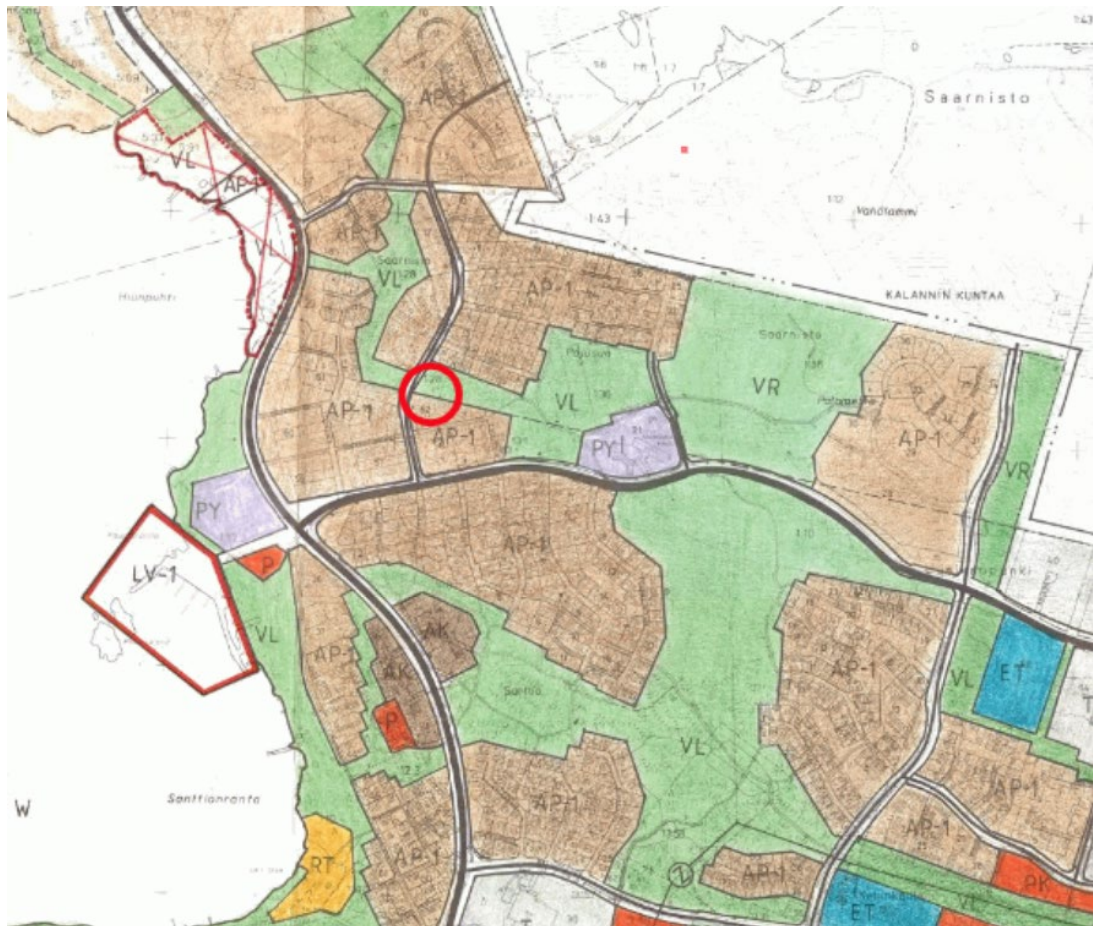
Maakuntakaavan mukaan kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Merkinällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seuteitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuulliset ominaispiirteet huomioivaa.

1.2.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1) ja lähivirkistysaluetta (VL).



Ote Uudenkaupungin keskeisen alueen osayleiskaavasta.

1.2.3 Asemakaava

Asemakaava-alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Saarnisto, 14.- 1,3,5,8 ,10-12 ,Santtio,11.-62 , 24.3.1977

Alue on kaavoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR 8 ja), luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL).

AR -8 RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
1 katettavissa oleva autopaikka/asunto

PL LUONNONTILASSA SÄILYTETTÄVÄ PUISTOALUE



Ote ajantasaa-asemakaavasta.

1.2.4 Rakennusjärjestys

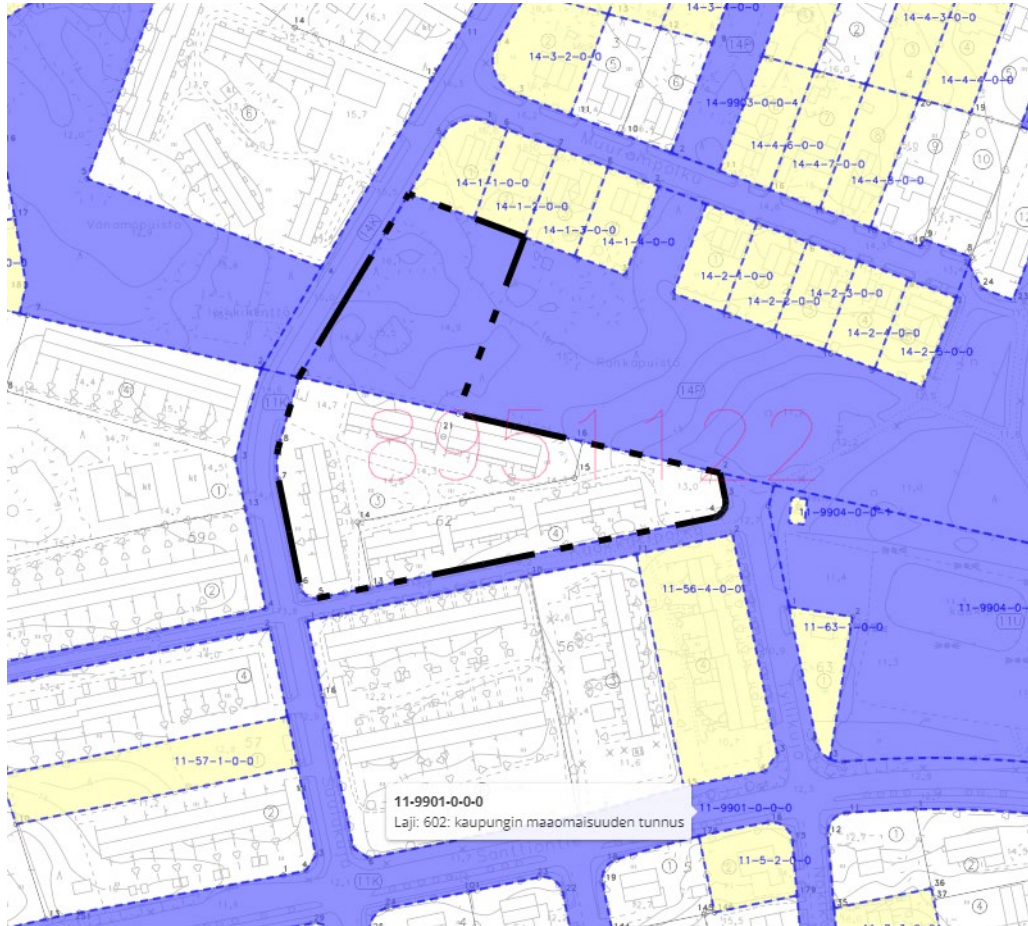
Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 § 52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

1.3 Pohjakartta

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

1.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen alue on sekä yksityisessä että kaupungin omistuksessa.



Ote maanomistuskartasta; siniset alueet ovat kaupungin omistuksessa

2. Asemakaavan tavoitteet

2.1 Yleiset tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa korttelissa 62 sijaisevien taloyhtiöiden jätepis-
teiden siirtäminen pois pysäköintipaikoilta ja rakentaa erillinen jätekatos rakennusten läheisyyteen.

2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Varsinais-Suomen maakuntakaava. Maakunta-
kaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A).

Kaavaluonnoksen ratkaisu toteuttaa maakuntakaavaa, asemakaava tukee ja täydentää maa-
kuntakaavassa määriteltyjä toimintoja.

Yleiskaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava.
Yleiskaavassa alue pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1) ja lähivirkistysaluetta (VL).

2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aloituspaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi kirjallista mielipidettä.
Myös Varsinais-Suomen ELY—keskus kommentoi OAS:ia.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

As Oy Saarnistonrivi omistaa alueella kiinteistö 895-11-62-3 ja 895-11-62-4. Kiinteistöt ovat
asemakaavan mukaista rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta. As Oy
Saarnistonrivi on suunnitellut jätekatoksen rakentamista tontille. Tontin toimintojen selkeyt-
tämiseksi luontevin paikka jätekatoksen rakentamiselle olisi Suulakujan varrella, kaupungin
omistaman puistoalueen puolella. Paikka on jo tällä hetkellä tasoitettua tontin reuna-aluetta
ja sitä on käytetty pysäköintiin.

3.2 Suunnittelun vaiheet

3.2.1 Aloitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.4. -2.5.2023 välisen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi kirjallista mielipidettä.

Ensimmäisessä mielipiteessä Muurainpolun asukkaat vastustavat Suulakuja 7 tontin laajentamista Muurainpolun eteläpuolella sijaitsevalle puistoalueelle siten, että puistoa ei jäisi tonttien väliin enää jäljelle.

Uudenkaupungin seudun ympäristöyhdistys ry on mielipiteessään ilmaissut kannanottonaan, että kaavamuutosalueella olevaa puistoaluetta ei saa muuttaa, koska sen luonto on paikallisesti arvokas ja sopiva mm. viitasammakolle. Mielipiteessä esitetään, että jätehuoltorakenteita ei tulisi sijoittaa puistoalueelle, vaan ne on jo jätehuoltolain perusteella sijoitettava asuinrakennusten läheisyyteen.

Myös Varsinais-Suomen ELY-keskus on kannanottonaan kiinnittänyt huomiota viheralueen jatkuvuuden säilymiseen

Kaavoittajan lausuntona todetaan, että nykyinen puistona oleva alue ei merkittävästi muutu. Kaavamuutosalue on rajattu aiempien asemakaavojen mukaisesti siten, että kaavan puistoaluetta on otettu asemakaavan suunnittelualueeseen enemmän kuin suunniteltu jätekatos vaatii.

Suulakuja 7 tontti kasvaa pohjoisrajalta n. 10 m x 20 m kokoisen alueen. Laajennus toteutetaan alueelle, jota tällä hetkellä on jo käytetty pysäköintiin. Muu osa nykyisestä puistoalueesta jää edelleen luonnontilaiseksi puistoksi. Koska puistoalueen käyttötarkoitus ei muutu, ei selvitysten laatimiselle ole tarvetta.

3.2.2 Asemakaavaehdotus

Kaavaratkaisussa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta on laajennettu viereiselle puistoalueelle n. 10 m x 20 m alueena.

Luonnontilaisena säilytettävän puistoalueen yhteys viereisiin viheralueisiin ei katkea, koska lisäalue on vähäinen.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 2023. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta jätettiin/ ei jätetty huomautusta.

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

Kaavan laatijan vastine huomautuksiin ja lausuntoon:

3.2.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 13.4.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaisille ja suunnittelualueeseen rajoittuville naapureille.

Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2023 . Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin /ei jätetty muistutuksia.

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

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 13263 m². Asemakaavalla muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta ja puistoaluetta.

Asuinrakennusten korttelialuetta on laajennettu jätekatoksen vaatimalla alueella. Korttelin rakennusalat on päivitetty vastaamaan toteutuneita rakennusaloja.

4.2 Aluevaraukset

Kaavassa on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta 9166 m² ja puistoaluetta 4097 m². Korttelialueella on rakennusoikeutta 2750 k-m².

4.2.1 Korttelialueet

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue

Korttelin kerroslukumerkintä on II ja rakentamistehokkuus e=0.3.

4.2.2 Muut alueet

Puistoalue (VP) jää rakennuskorttelin pohjoispuolelle.

4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

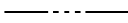
AR-15

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka / asunto.
Kuistit saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle



Puisto.
Luonnontilaisena säilytettävä puistoalue

2. Muut merkinnät:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



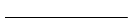
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

11

Kaupunginosan numero.

Santtio

Kaupunginosan nimi.

62

Korttelin numero.

5

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

11

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

0.3

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Pysäköimispaikka.
Alueelle saa sijoittaa jätekatoksen.

4.4 Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Alue on kunnallistekniikan piirissä ja se on jo ennestään samanlaisessa käytössä. Uusiin liikennejärjestelyihin ei ole tarvetta.	+
Yhdyskuntarakenteen eheys	Ei vaikutusta yhdyskuntarakenteen eheyteen	0

Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikennemääriin. Kaksi jätepiistettä korvataan yhdellä, jätekuljetuksen määrä vähenee.	+
Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntatekninen huolto	Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun infraverkostoon.	+
Kaavatalous	Kaava-alue sijoittuu jo rakennettujen infraverkostojen piiriin, joten alueen rakentaminen on kaavataloudellisesti edullista. Uutta infraa ei ole tarpeen rakentaa.	+
Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta		
Luonnon monimuotoisuus	Kaava-alueella näkyy jo ennestään vahvasti ihmistoiminnan vaikutus. Korttelialueen laajennus pienentää puistoaluetta - viheralueen leveydeksi jää edelleen 70 m, joten vaikutus on erittäin vähäinen.	-
Ilmastovaiikutukset	Puistoalueen pieneneminen vaikuttaa teoriassa ilmastokestävyyteen. Tontiksi otettavalla alueella ei kasva puustoa, aluetta käytetään jo ennestään pysäköintiin.	-
Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Maisema ja kaupunkikuva	Maisemallisesti uudisrakennus soveltuu kaupunkikuvaan.	0
Kulttuuriperintö	Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä.	0
Rakennettu ympäristö	Ei vaikutusta rakennettuun ympäristöön.	0
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Ei ympäristöhäiriöitä	+
Sosiaalinen ympäristö	Ei vaikutusta sosiaaliseen ympäristöön	0

4.5 Nimistö

Asemakaavan muutos ei sisällä uutta nimistöä, vanhat nimet säilyvät.

5. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistuu sen saatua lainvoiman.

Uusikaupunki 8.5.2023

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

SANTTIO, 11. KAUPUNGINOSA, KORTTELI 62 JA PUISTOALUE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen keskeisistä tiedoista, josta käy ilmi kaavoitushankkeen peruslähtökohdat ja tavoitteet sekä ne keinot, joilla kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Siinä luetaan osalliset ja kerrotaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa (MRL § 63).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.

Suunnittelualue ja kaavatyön tavoitteet





20.3.2023

Suunnittelualue on rivitalojen korttelialuetta ja puistoaluetta. Kohde sijaitsee Santtion kaupunginosassa noin 1,5 km kaupungin keskustasta pohjoiseen. Suulakujan ja sen ympäristön rakennuskanta on valmistunut pääosin 1980-luvun alkupuolella. Rivitaloalueen pohjoispuolella on puistoalue, joka erottaa Santtion rivitalokorttelit Saarniston pientaloalueesta.

Alueelle laaditaan kaavamuutos, jossa tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa Suulakuja 7 sijaitsevien rivitalojen jätekatos korttelialueen pohjoispuolelle, Suulakujan päähän.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että taloyhtiöiden nykyiset jätepiestit voidaan siirtää pois pysäköintialueilta, niille erikseen osoitettavaan paikkaan.

Suunnittelutilanne

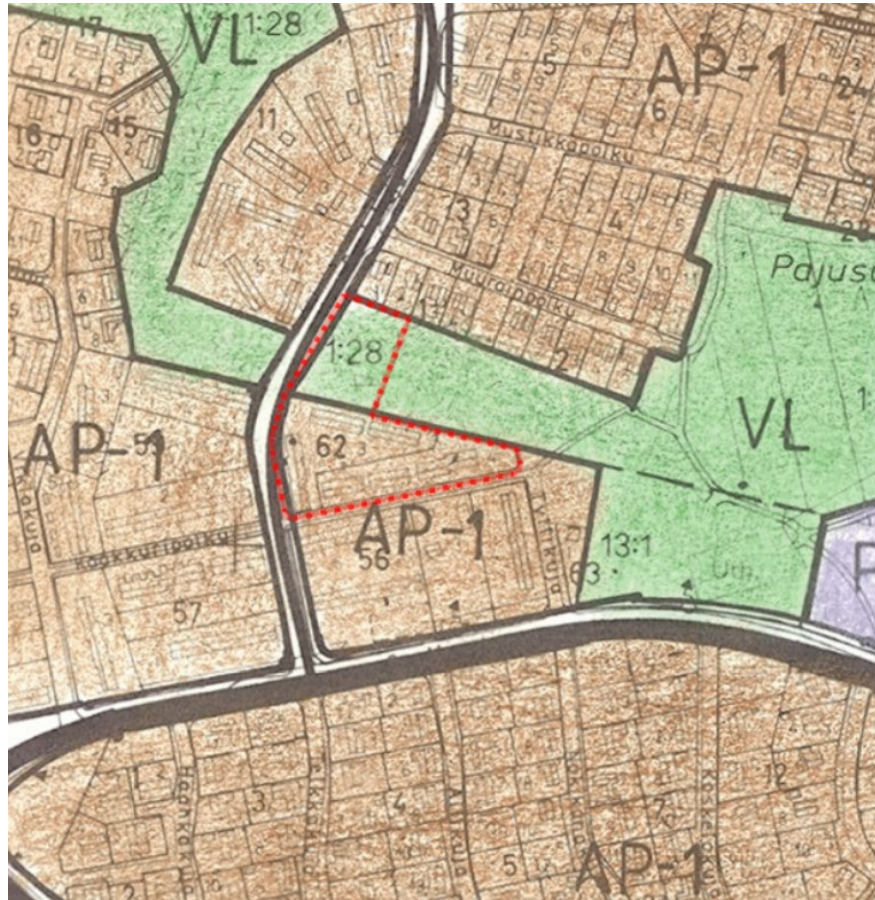


Ote ajantasa-asemakaavasta

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 24.3.1977 voimaan tullut asemakaava.

Suunnittelualue on asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR-8). Puistoalue (PL) on kaavamääräyksen mukaan luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta.

Suunnitelma-alueen rajaus kartoissa punaisella.



Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava

Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaavassa vuodelta 1994 alue on merkitty käyttötarkoitukseltaan pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja lähivirkistysalueeksi.

Maakuntakaava

Vakka-Suomen maakuntakaavassa, joka on vahvistettu vuonna 2013, alue on merkitty käyttötarkoituksella A taajamatoimintojen alueeksi.

Selvitykset ja selvitystarpeet

Suunnittelualueelle ei ole tarpeen tehdä uusia selvityksiä.

Uudenkaupungin keskustan alueelle on tehty sini-viherrakenne- ja ekosysteemipalveluselvytys.

20.3.2023

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan:

- Kaupunkisuunnittelun osastolla kaupungintalon 3. kerroksessa
- Passarissa osoitteessa Rauhankatu 3
- verkkosivuilla <https://uusikaupunki.fi/kaavoja-nahtavilla>
- Uudenkaupungin ja Vakka-Suomen Sanomissa
- Ulkopaikkakuntalaisille osallisille ilmoitetaan kirjeellä.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään viimeistään huhtikuun 2023 aikana. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Uudenkaupungin kaupunki Kirjaamo , PL 20, 23101 UUSIKAUPUNKI tai sähköpostitse 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
- seurat ja yhdistykset
- asiantuntijaviranomaiset

Vaikutusten arviointi

Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §:n) ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Erityistä huomiota kiinnitetään alueen luontoon ja rakennettuun ympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

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.

Prosessin vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireille tulo

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä 27.3.2023 § ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 13.4.2023.

20.3.2023

Valmistelu

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n jota täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

Suunnittelualueelta tehdään tarvittavat selvitykset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan vähintään 14 vuorokauden ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen.

Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan:

- Kaupunkisuunnittelun osastolla kaupungintalon 3. kerroksessa
- Passarissa osoitteessa Rauhankatu 3
- verkkosivuilla <https://uusikaupunki.fi/kaavoja-nahtavilla>
- Uudenkaupungin ja Vakka-Suomen Sanomissa
- Ulkopaikkakuntalaisille osallisille ilmoitetaan kirjeellä.

Ehdotusvaihe

Asemakaavoitettavalle alueelle laaditaan kaavaehdotus.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville yllä mainittuihin paikkoihin. Kaavaehdotus on nähtävillä 14 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §).

Hyväksyminen

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen.

Lisätietoja

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

vireilletulo

- Kaavamuutos on tullut vireille keväällä 2023 maanomistajan aloitteesta

OAS

- Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunitelmasta ilmoitetaan ulkopaikkakuntalaisille osallisille kirjeillä, verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella paikallislehdissä.
- OAS on nähtävillä kahden viikon ajan keväällä 2023.
- OAS:sta on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

ehdotus

- Kaavaehdotus on nähtävillä kahden viikon ajan keväällä 2023.
- Ehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan ulkopaikkakuntalaisille osallisille kirjeillä, verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella paikallislehdissä.
- Ehdotuksesta on mahdollisuus tehdä muistutuksia.

hyväksyminen

- Kaupunginhallitus hyväksyy kaavan
- Kaava tulee voimaan kesällä 2023.

Saila Wilenius

Lähettäjä: Elo Riikka (ELY) <riikka.elo@ely-keskus.fi>
Lähetetty: torstai 20. huhtikuuta 2023 9.02
Vastaanottaja: Markus Gerke; Saila Wilenius; Leena Arvela-Hellen; Kirjaamo Uusikaupunki
Aihe: Ilmoitus vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutos, Santtio, 11. kaupunginosa, kortteli 62 ja puistoalue, AK1122, Uusikaupunki

Viite: OAS, tiedoksi saapunut 11.4.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutos, Santtio, 11. kaupunginosa, kortteli 62 ja puistoalue, AK1122, Uusikaupunki
viherkaistale tulee huomioida.

ELY -keskus muistuttaa, että asemakaavan muutos sijoittuu kapealle, idän ja lännen puoleiset viheralueet yhdistävälle, kaistaleelle.
Lajien liikkumisen turvaaminen alueella tulee kaavassa huomioida.

Riikka Elo

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

Alueidenkäytön yksikkö

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

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

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



Kaavan nimi	AK 1122
Alue, jota asiani koskee (esim. kiint.tunnus tai osoite)	Muurainpolku 1 kiint.tunn. 895-14-1-1-V Muurainpolku 3 kiint.tunn. 895-14-1-2-U
Olen tyytymätön, koska	Me Muurainpolun asukkaat haluamme esittää tyytymättömyytemme vireilläolevaa asemakaavamuutosta kohtaan. Kaavamuutoksen mukaan puistoalueeksi kaavoitetusta Rahkapuistosta todella suuri osa muutettaisiin asemakaava-alueeksi ja korttelialueeksi. Kaavamuutoksen mukaan kaavoitettu alue tulisi yltämään Muurainpolku 1 ja 3 tonttien eteläreunaan asti. Kaavamuutos koskee huomattavan suurta osaa Rahkapuistosta, nykyisen asemakaavan perusteella noin 50% pinta-alaa rivitalokorttelista AR-8 vastaava alue kaavoitettaisiin uudelleen. (jatkuu lisäsivulla)
Ehdotan muutokseksi seuraavaa	Me Muurainpolun asukkaat ehdotamme, että jätepestettä varten voidaan kaavamuutoksella osoittaa Rahkapuiston eteläreunalta pienempi alue rivitalo Oy Suulakuja 7 läheisyydestä. Tähän asiaan on varmasti löydettävissä kaikkia osapuolia tyydyttävä ratkaisu, jossa Rahkapuiston metsikkö säilyy lähes ennallaan ja jätepestelle löytyy tarvittava alue. Haluamme korostaa, että emme halua estää rivitalo Oy:n jätepestettä koskevia muutoksia. Ainoastaan tämän hetkinen, vireillä oleva kaavamuutossuunnitelma on mielestämme reilusti ylimitoitettu jätepestettä varten ja seuraukset liian isot.

Sivuja yhteensä 2 kpl

Tarvittaessa jatkakaa lisäsivuilla

Liitteitä 1 kpl

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

Kaavamuutos koskee kaikkia Muurainpolun eteläpuolella omakotitaloissa asuvia asukkaita, ei ainoastaan heitä, joiden tonttien rajaan kaavamuutos ylittää. Rahkapuisto luo alueelle viihtyisän ja luonnonläheisen tunnelman, joka on poikkeuksellista näin lähellä kaupungin keskustaa. Rahkapuisto on todella tärkeä meille asukkaille ja sillä on ollut iso vaikutus tehdesämme kotiemme ostopäätöksiä. Rahkapuisto pitää sisällään runsaasti rikasta kaupunkiluontoa, johon kuuluu eläimiä, kasveja, hyönteisiä ja puustoa. Muutamia esimerkkejä:

- Alueella tiedetään varmuudella pesivän ja talvehtivan siilejä tonttien eteläreunalla haravoitujen lehtikasojen alla.
- Muurainpolku 1 ja 3 tonttien eteläpuolella Rahkapuistossa sijaitsee pienimuotoinen kosteikkoalue, jossa elelee mm. Rantakäärmeitä ja sammakoita.
- Rahkapuiston sekametsässä asuu monipuolinen linnusto, mm. Tali- ja sinitiaiset, kirjo- ja harmaasiepot, käpytikka, palokärki, harakka, varis, kyyhkynen ja mustaras. Lisäksi rusakot, oravat, kauriit, peurat ja ketut asuvat, sekä liikkuvat Rahkapuistossa.
- Kesäiltaisina lepakko on yleinen vieras pihapiirissä ja puistoalueen reunassa.
- Hyönteislajeja on useita, mukaan lukien pölyttäjät.

Rahkapuistolla on suuri merkitys myös alueen lapsille ja lapsiperheille. Lapset leikkivät ja rakentelevat majojaan metsikössä. Lähimetsikkö tuo luonnon lähelle, kirjaimellisesti takapihalle asti. Luonnon seuraaminen sen kaikissa muodoissa eri vuodenaikoina on kaikenikäisten asukkaiden mieleen ja tarjoaa varsinkin lapsille mahdollisuuden tutustua lähiluontoon ja sen asukkaisiin. Rahkapuiston alue on niin tärkeä osa alueen asukkaiden viihtyvyyttä ja ainutlaatuinen pala suomalaista luontoa omakoti- ja rivitaloalueen keskellä, että sitä ei pidä turmella kaavamuutoksella ja siitä seuraavilla toimenpiteillä. Luontoarvojen lisäksi alueen asukkaiden tyytymättömyyteen vaikuttaa kaavamuutoksen vaikutus kiinteistöjen arvoon. Kiinteistöt Muurainpolun eteläpuolella sijaitsevat melko pienillä tonteilla ja Rahkapuiston metsäinen puistoalue tarjoaa suojaisen vyöhykkeen tonttien etelärajalla. Kaavamuutos ja siitä mahdollisesti seuraavat toimenpiteet tulevat poistamaan tämän suojaisen vyöhykkeen, jolloin Muurainpolun eteläpuolen omakotitalot ja niiden piha-alueet tulevat olemaan täysin ilman näkösuojaa. Kaavamuutoksen laajuus jätepiestettä varten on mielestämme kohtuuttoman suuri ja sen ulottuminen tonttien eteläreunaan asti tarpeetonta. Vaikutukset tulevat olemaan alueen asukkaille liian suurina asumisviihtyvyyden, sekä kiinteistöjen arvon mukaan mitattuna.



Kaavan nimi	Asemakaavamuutos koskee Santtion 11. kaupunginosan 62 korttelia sekä puistoaluetta osoitteessa Suulakuja 7
Alue, jota asiani koskee (esim. kiint.tunnus tai osoite)	Kyseistä punaisella ajattua aluetta
Olen tyytymätön, koska	Tämä on Uudenkaupugin seudun ympäristöyhdistys ry:n huomautus ko kaavaluonnoksesta. Yhdistys on tutustunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS), jossa ko alue on rajattu vaikeasti hahmotettavalla punaisella. Tästä rajauksesta osa koskee puistoaluetta, jonka luonnontilaa ei saa muuttaa, koska sen luonto on paikallisesti arvokas ja sopiva mm. viitasammakolle. On myös selvitettävä, käyttääkö pohjanlepakko puistoaluetta ruokailualueena. Siinä on havaittu myös siilin esiintymä. Luontokuvausta OAS:sta ei löydy, miltä osin OAS on puutteellinen. OAS:ssa ei ole kerrottu, mitä ja miten jätehuoltorakenteet tullaan sijoittamaan ja puistoalueelle niitä ei tule sijoittaa.
Ehdotan muutokseksi seuraavaa	Yhdistys katsoo, että jätehuoltolain mukaisesti jätehuoltorakenteet tulisi sijoittaa asuinrakennusten läheisyyteen niin, että niiden käyttö on helppoa. Tätä lomaketta tulee myös muuttaa, jotta se sopisi paremmin yhteisöille .

Sivuja yhteensä 1 kpl

Tarvittaessa jatkakaa lisäsivuilla

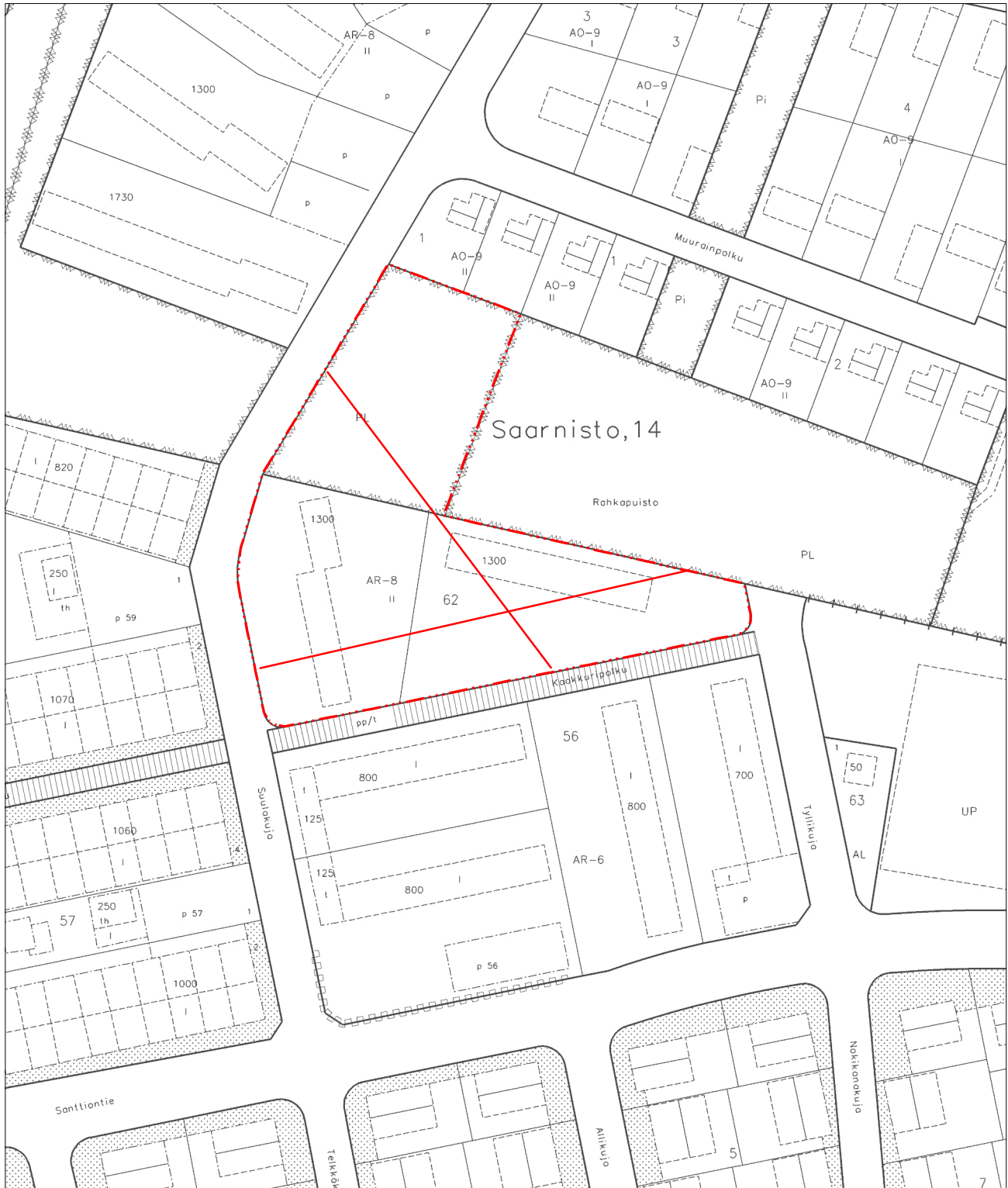
Liitteitä 0 kpl

Päiväys	30.4.2023
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	
Osoite	
Puhelin	

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



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



POISTOKARTTA

11. kaupunginosan kortteli 62 ja puistoalue