

## **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 § 77

Hyväksyminen: Kaupunginhallitus 19.6.2023 §

## 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 .....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
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 jätepiestet 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 § 129 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

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

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 25.5.2023-12.6.2023. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan 19.6.2023.

### ***Asemakaavan muutos***

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 13245 m<sup>2</sup>. 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.



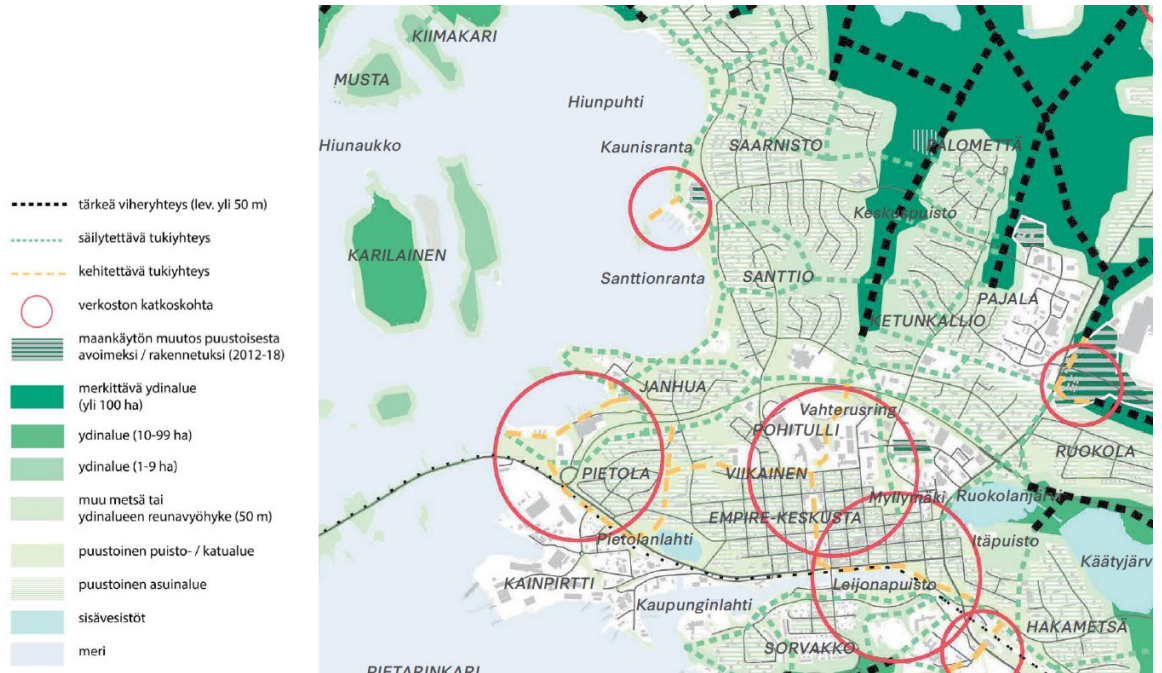
*Ilmakuva (2019) suunnittelualueesta. Kaavoitettava alue merkitty punaisella katkoviivalla.*

#### 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.



Viheryhteudet (Uudenkaupungin sini-viherrakenne- ja ekosysteemipalveluselvitys 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 m<sup>2</sup>. 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.

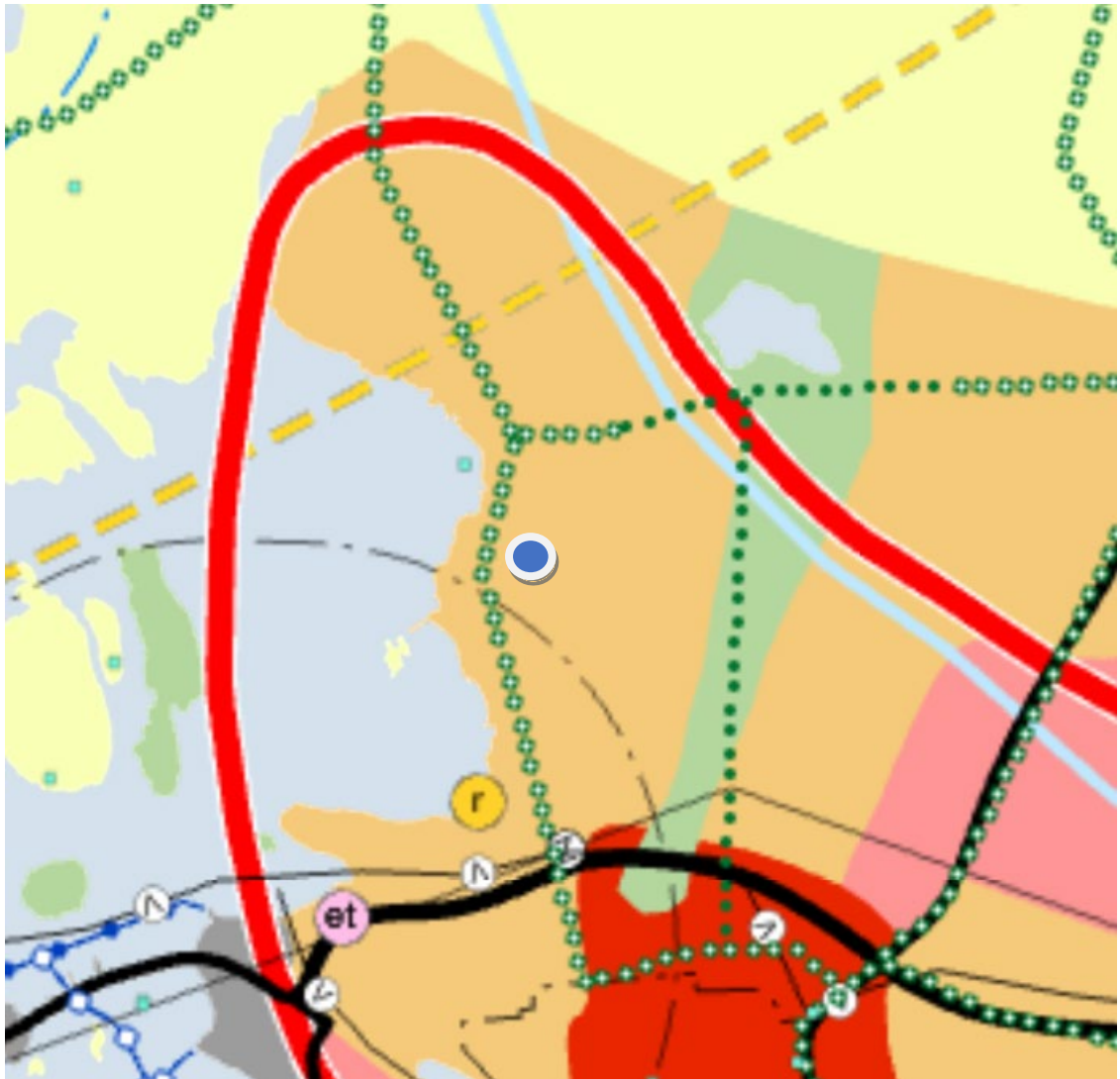
### Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

## 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) . Merkinnällä 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

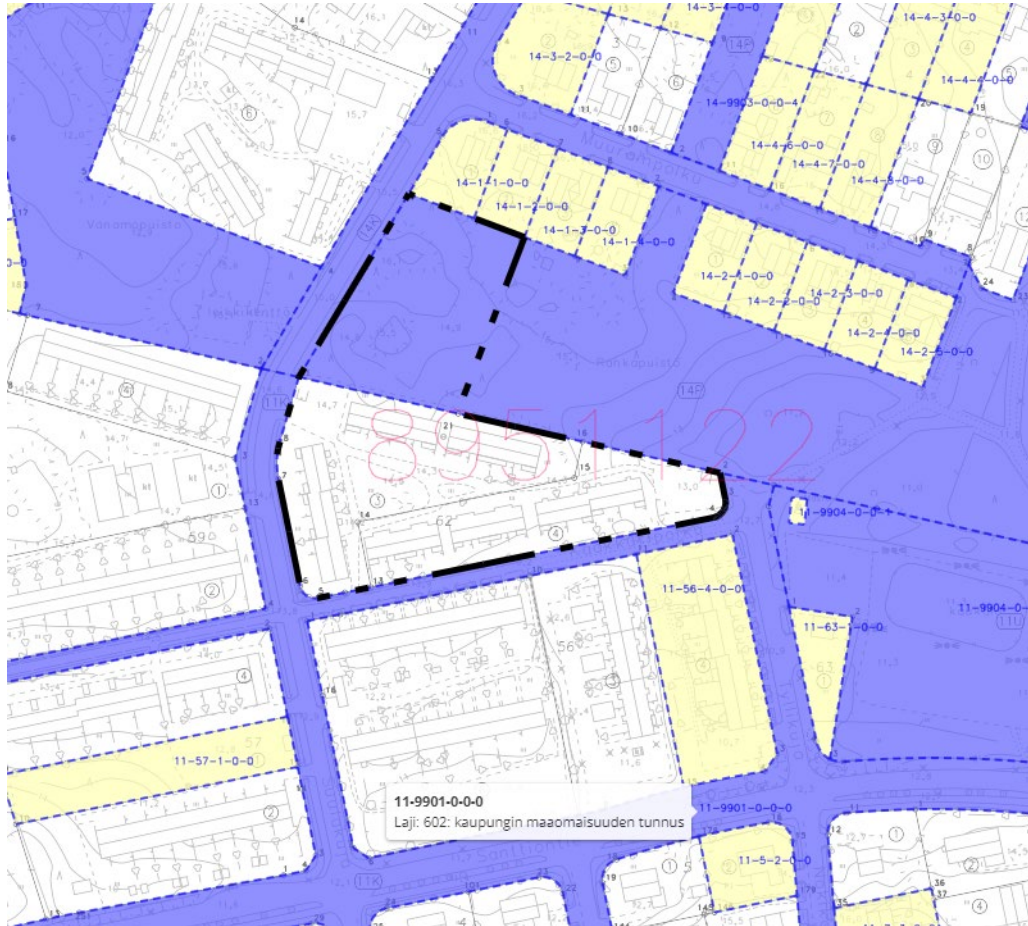
Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 § 52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

#### 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 25.5. -12.6.2023. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautusta.

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

Varsinais-Suomen ELY-keskus on ilmoittanut, ettei anna lausuntoa.

### **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 25.5.-12.6.2023 . Nähtävillä olon aikana kaavasta 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> ja puistoaluetta 4097 m<sup>2</sup>. Korttelialueella on rakennusoikeutta 2750 k-m<sup>2</sup>.

#### **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:**

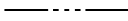
AR-15

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

<b>Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta</b>		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikennemääriin. Kaksi jätepostia korvataan yhdellä, jätekuljetuksen määrä vähenee.	+
<b>Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta</b>		
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.	+
<b>Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta</b>		
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.	-
<b>Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta</b>		
Maisema ja kaupunkikuva	Maisemallisesti uudisrakennus soveltuu kaupunkikuvaan.	0
Kulttuuriperintö	Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä.	0
Rakennettu ympäristö	Ei vaikutusta rakennettuun ympäristöön.	0
<b>Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta</b>		
Ympäristöhäiriöt	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 13.6.2023

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





Suunnittelualaue 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 jätepiestet voidaan siirtää pois pysäköintialueilta, niille erikseen osoitettavaan paikkaan.

## Suunnittelutilanne

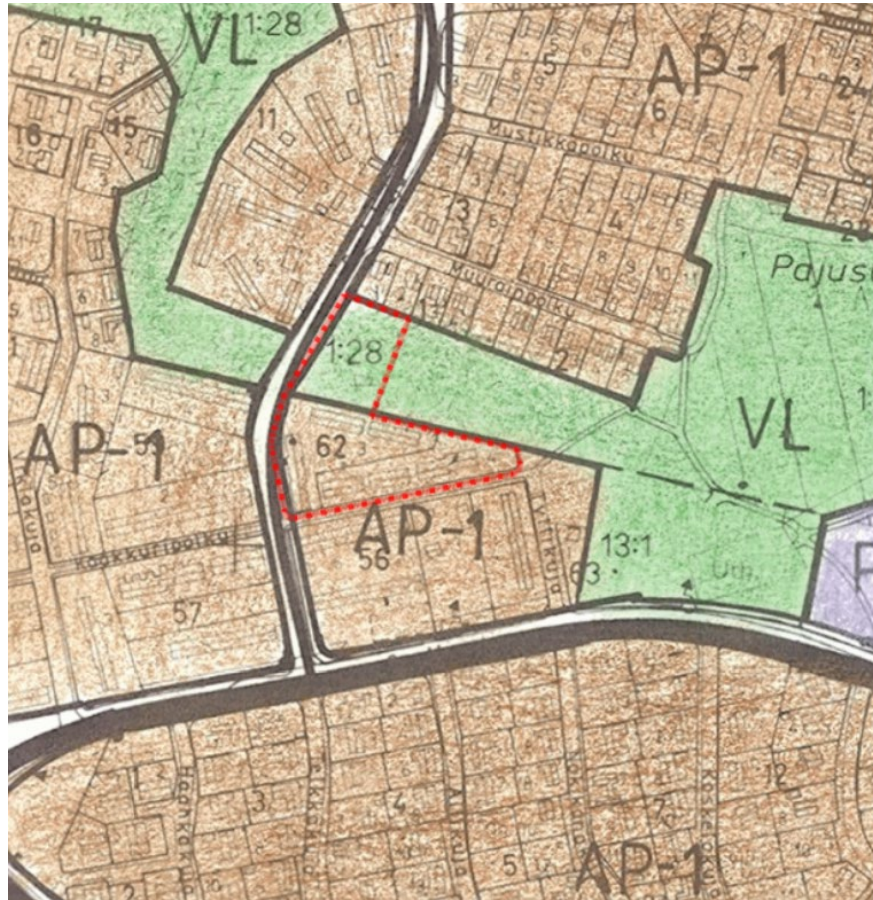


### Ote ajantasa-asemakaavasta

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 24.3.1977 voimaan tullut asemakaava.

Suunnittelualaue 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](mailto: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](mailto: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.

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

**Kunta** 895 Uusikaupunki

**Täyttämispvm** 29.5.2023

**Kaavan nimi** Asemakaavan muuttaminen 11. kaupunginosan korttelissa 62 ja puistoalueella

**Hyväksymispvm**

**Ehdotuspvm** 15.5.2023

**Hyväksyjä**

**Vireilletulosta ilm. pvm** 13.4.2023

**Hyväksymispykälä**

**Kunnan kaavatunnus** 8951122

**Generoitu kaavatunnus**

**TYVI-tunnus** 29558

**Kesto [kk]**

**Kaava-alueen pinta-ala [ha]** 1,3262

**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**

**Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]**

**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 1,3262

**Ranta-asemakaava**

**Rantaviivan pituus [km]**

**Rakennuspaikat [lkm]**

**Omarantaiset**

**Ei-omarantaiset**

**Lomarakennuspaikat [lkm]**

**Omarantaiset**

**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m2]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha+/-]	Kerrosalan muut. [k-m2+/-]
<i>Yhteensä</i>	1,3262	100,0	2750	0,21		
A yhteensä	0,9165	69,1	2750	0,30		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4097	30,9				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m2]	Pinta-alan muut. [ha+/-]	Kerrosalan muut. [k-m2+/-]
<i>Yhteensä</i>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojellut rakennukset [k-m2]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m2 +/-]
<i>Yhteensä</i>				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m2]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha+/-]	Kerrosalan muut. [k-m2+/-]
<i>Yhteensä</i>	1,3262	100,0	2750	0,21		
A yhteensä	0,9165	69,1	2750	0,30		
AR-8	0,9165	100,0	2750	0,30		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4097	30,9				
VP	0,4097	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Elinympäristön tietopalvelu Liittri / Asemakaavojen seurantalomakkeet, 12.6.2023

Asemakaavojen seurantalomakkeet sisältävät kuntien sähköisesti valtion ympäristöhallinnolle toimittamaa tietoa vuonna 2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta asemakaavoituksesta.



## 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](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.*

*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.*



<b>Kaavan nimi</b>	AK 1122
<b>Alue, jota asiani koskee</b> (esim. kiint.tunnus tai osoite)	Muurainpolku 1 kiint.tunn. 895-14-1-1-V Muurainpolku 3 kiint.tunn. 895-14-1-2-U
<b>Olen tyytymätön, koska</b>	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)
<b>Ehdotan muutokseksi seuraavaa</b>	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 jätepiستettä varten on mielestämme kohtuuttoman suuri ja sen ulottuminen tonttien eteläreunaan asti tarpeetonta. Vaikutukset tulevat olemaan alueen asukkaille liian suuria asumisviihtyvyyden, sekä kiinteistöjen arvon mukaan mitattuna.



<b>Kaavan nimi</b>	Asemakaavamuutos koskee Santtion 11. kaupunginosan 62 korttelia sekä puistoaluetta osoitteessa Suulakuja 7
<b>Alue, jota asiani koskee</b> (esim. kiint.tunnus tai osoite)	Kyseistä punaisella ajattua aluetta
<b>Olen tyytymätön, koska</b>	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.
<b>Ehdotan muutokseksi seuraavaa</b>	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

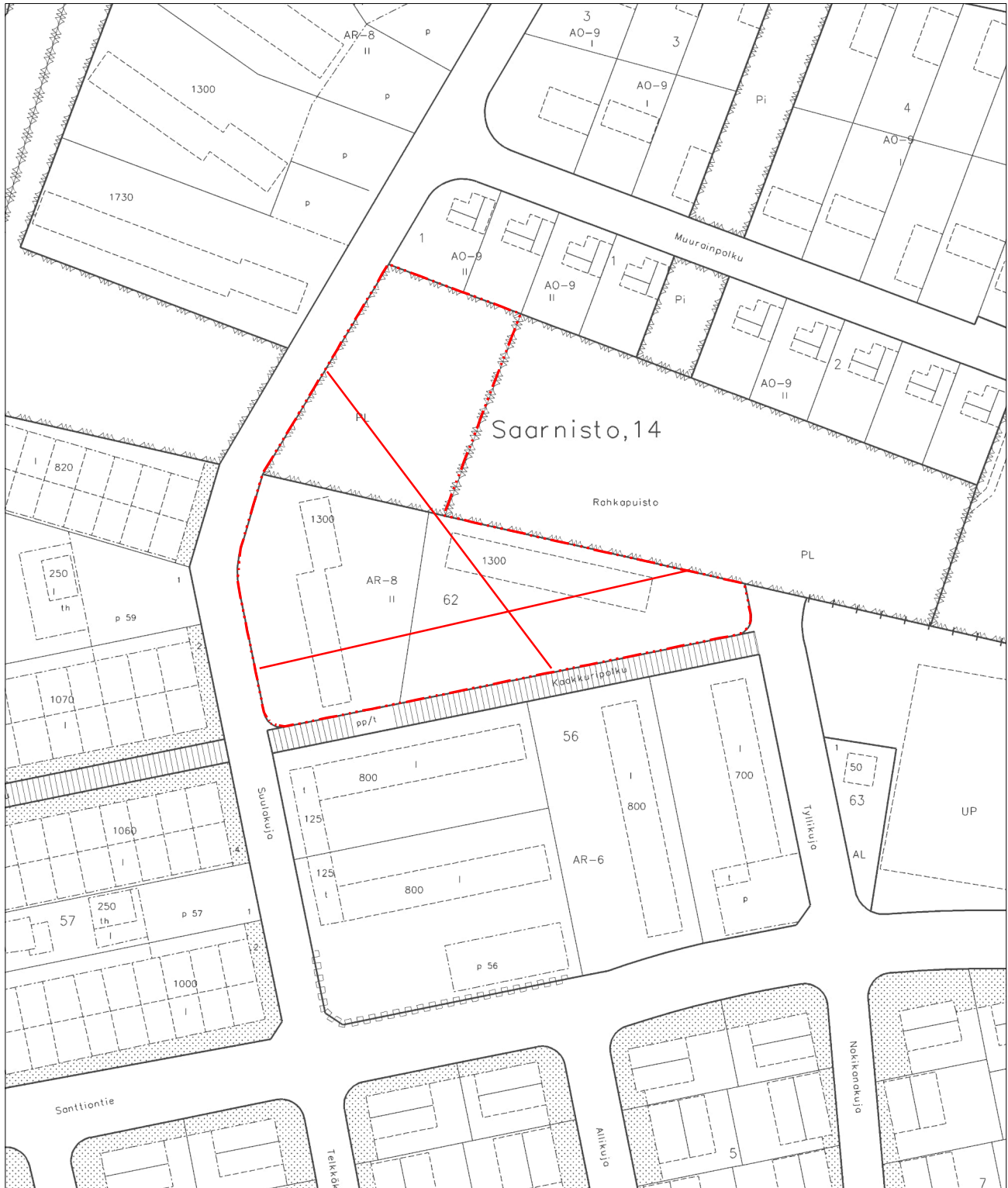
Liitteitä 0 kpl

<b>Päiväys</b>	30.4.2023
<b>Allekirjoitus</b>	
Nimen selvennys	
<b>Osoite</b>	
<b>Puhelin</b>	

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