



UUSIKAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU

Kaavoituskatsaus 2024

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.

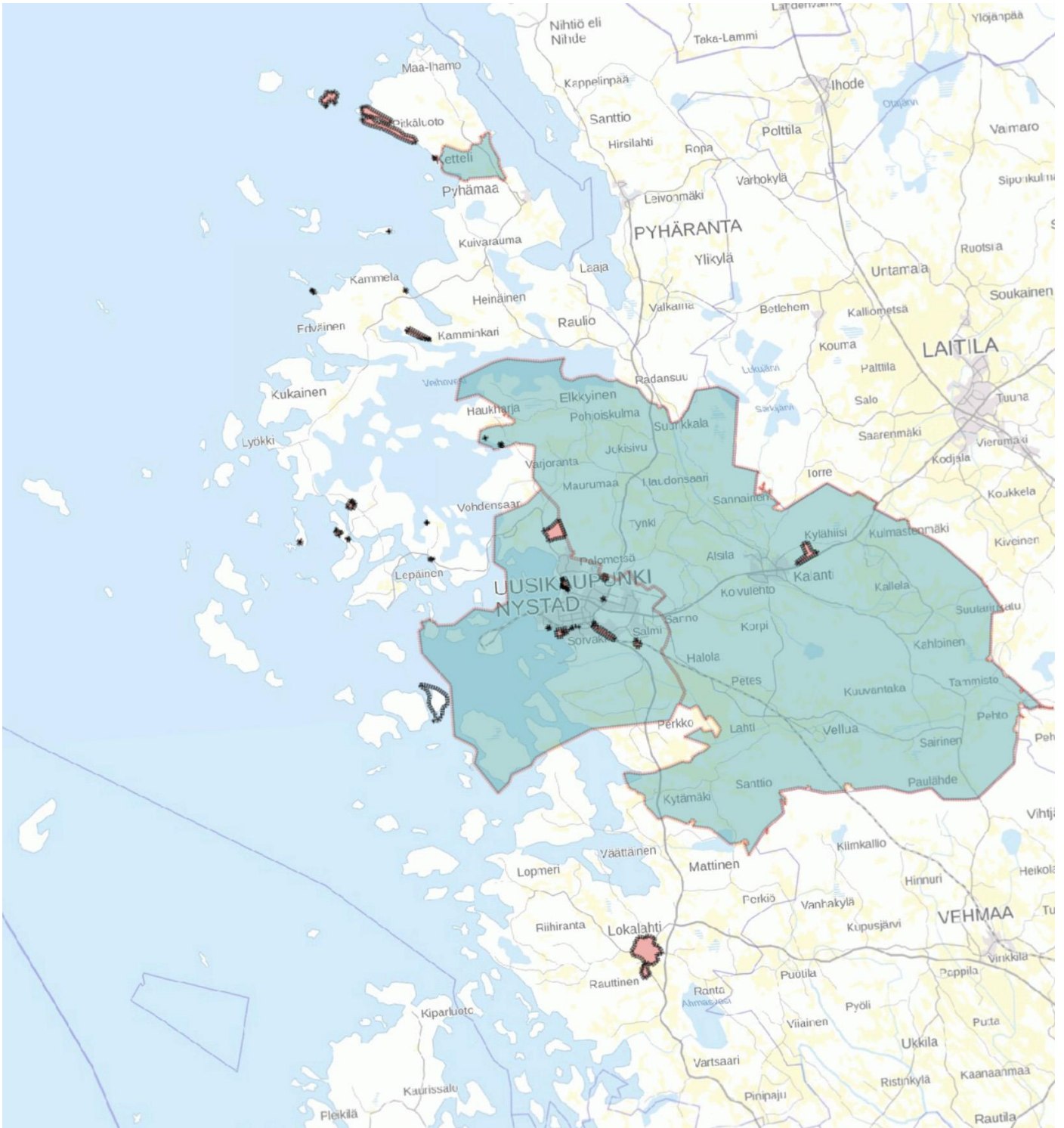
Lisätietoa maakuntakaavoituksesta Varsinais-Suomen liitolta:

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

Voimassa olevaan Maakuntakaavayhdistelmään voit tutustua:

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

Vireillä olevat kaavat



Vireillä olevat yleiskaavat on merkitty turkoosilla aluerajauksella.

Vireillä olevat asemakaavat ja ranta-asemakaavat on merkitty mustareunaisena vaalean punaisella.

Vireillä olevat yleiskaavat

Strategisesti merkittävät yleiskaavat:



Uudenkaupungin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos Yk 895 19

Kaavatyöllä päivitetään Uudenkaupungin keskusta-alueen yleiskaava. Edellisen yleiskaavan tavoitevuotena on ollut vuosi 2000, eikä alueen maankäyttöä ole sen jälkeen yleiskaavatasolla tarkasteltu. Tarkoituksena on suunnitella yleiskaava, joka huomioi kaupungin nykyisen maankäytön strategian ja visualisoi tulevaisuuden maankäytölliset tavoitteet kaavakartalle. Laadittavana oleva kaava tulee kumoamaan keskeisen alueen osayleiskaavat vuosilta 1983 ja 1994 sekä osittain ranta-alueilla vuodelta 1994 olevaa ns. Uudenkaupungin yleiskaavaa.

Uudenkaupungin Keskusta-Alueen Osayleiskaavan Tavoitteet vuoteen 2040

Elinvoimaisuus

- Yritystoiminnan Tukeminen: Pyrimme luomaan houkuttelevat puitteet yrityksille keskustassa tarjoamalla helposti saavutettavia, esirakennettuja tontteja.
- Monimuotoiset Asuinmahdollisuudet: Tarjoamme erityyppisiä tontteja erilaisiin tarpeisiin, mukaan lukien kaupunkientaloja, lisätäksemme asuntojen monimuotoisuutta.
- Keskustan Sydän: Vahvistamme Uudenkaupungin roolia Vakka-Suomen kaupan ja kulttuurin keskuksena. Panostamme keskustan viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja liikenteen sujuvuuteen.
- Kestävä Kehitys: Edistämme hiilineutraalia ja ympäristöystävällistä asumista, sekä kiertotaloutta. Hyödynnämme uusiomateriaaleja ja kestäviä rakentamisratkaisuja.
- Laadukas Ympäristö: Korostamme arkkitehtuurin ja kaupunkiympäristön laatua, samalla kunnioittaen kulttuuriympäristöä ja luonnonarvoja.



Hyvinvointi

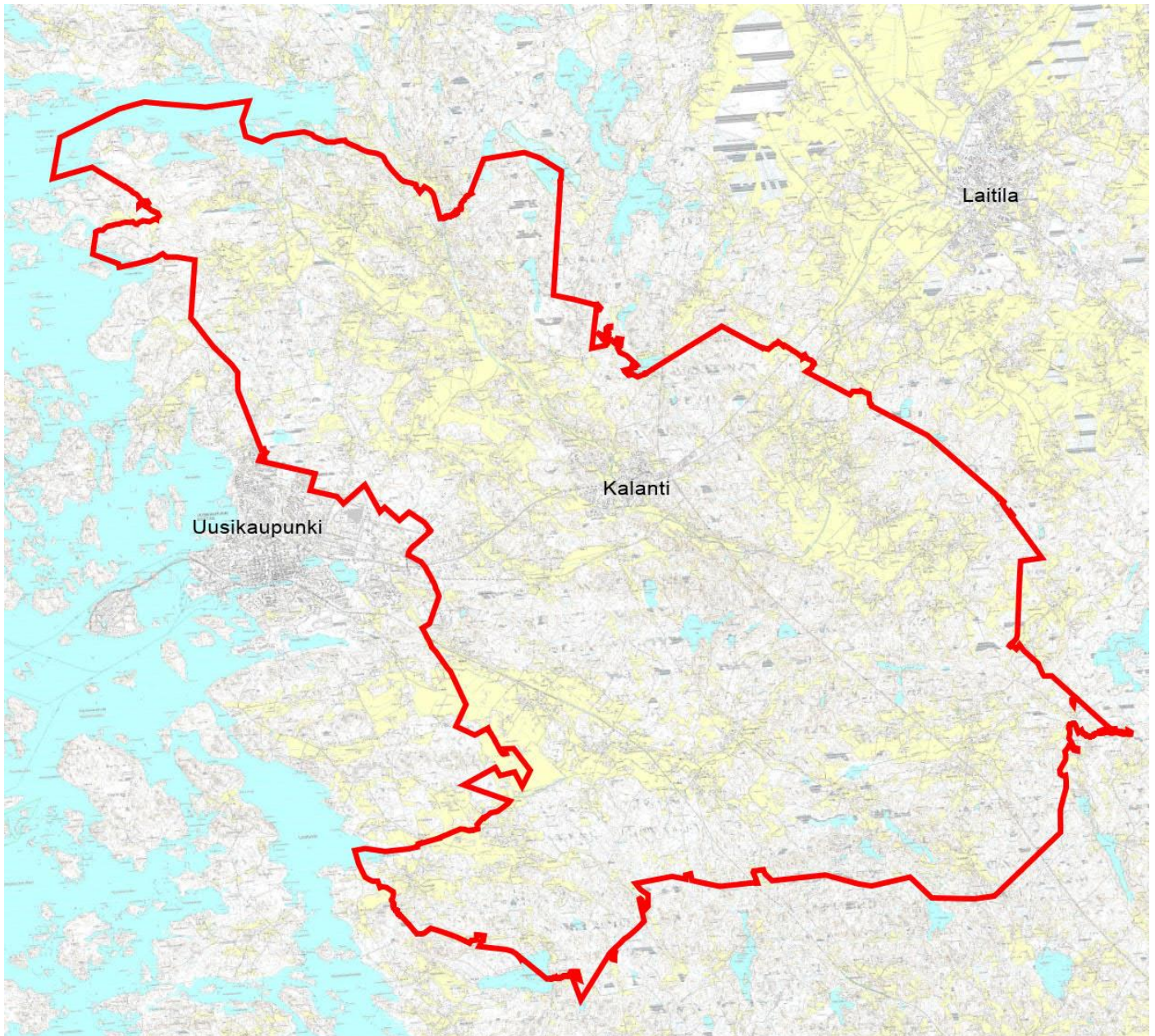
- **Arkiliikkuminen:** Kannustamme ihmisiä liikkumaan jalkaisin ja pyörällä lyhyillä etäisyyksillä. Parannamme kestävien kulkumuotojen olosuhteita.
- **Lähipalvelut:** Varustamme keskusta-alueita monipuolisilla lähiliikuntapaikoilla ja helposti saavutettavilla palveluilla.
- **Luonnonläheisyys:** Helposti saavutettavat lähiluontoverkostot ja ulkoilureitit tekevät kaupunkiluonnosta osan arkipäivää.

Uudistuva Kaupunki

- **Tulevaisuuden Tarpeet:** Ennakoimme ja varaudumme tulevaisuuden palvelujen ja elinkeinojen tarpeisiin.
- **Liikenteen Kehittäminen:** Edistämme mahdollisuuksia henkilöjunaliikenteelle ja pyrimme vähentämään liikenteen päästöjä.
- **Tietoperustainen Suunnittelu:** Käytämme suunnittelussa ajantasaisia tietoja ja periaatteita, sekä huomioimme asukkaiden kokemuksia ja tarpeita.

Kaupunkivihreä

- Lisäämme kaupunkivihreän määrää ja varaudumme sään ääri-ilmiöihin maankäytön ja vihreän infrastruktuurin ratkaisulla.
- Vahvistamme metsien, kaupunkivihreän ja maaperän hiilen sidonta- ja varastointikykyä.
- Suojellemme arvokkaimmat luonnonympäristöt rakentamiselta ja lisäämme suojelualueiden määrää.



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 km².

Yleiskaavatyö on edennyt vuoden 2023 aikana ja loppuvuodesta toinen ehdotus on saatu nähtäville. Nähtävilläoloaika on 23.11.2023 - 5.1.2024. Kaavatyötä jatketaan vuoden 2024 aikana ja tavoitteena on saada osayleiskaava hyväksyntään loppuvuodesta 2024.



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 pohjoiseteläsuunnassa 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

Luonnos oli nähtävillä 30.3 - 2.5.2023. Luonnoksesta saatiin 3 viranomaislausuntoa ja 12 huomautusta.

Kaavatyön luontoselvitysten katsottiin vaativan täydennyksiä ja niitä toteutetaan selvityksen laatineen konsultin toimesta kenttäkaudella 2024. Tavoitteena on saada kaavaehdotus nähtäville syksyllä 2024.

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.

Vireillä olevat asemakaavat

Strategisesti merkittävät asemakaavat:



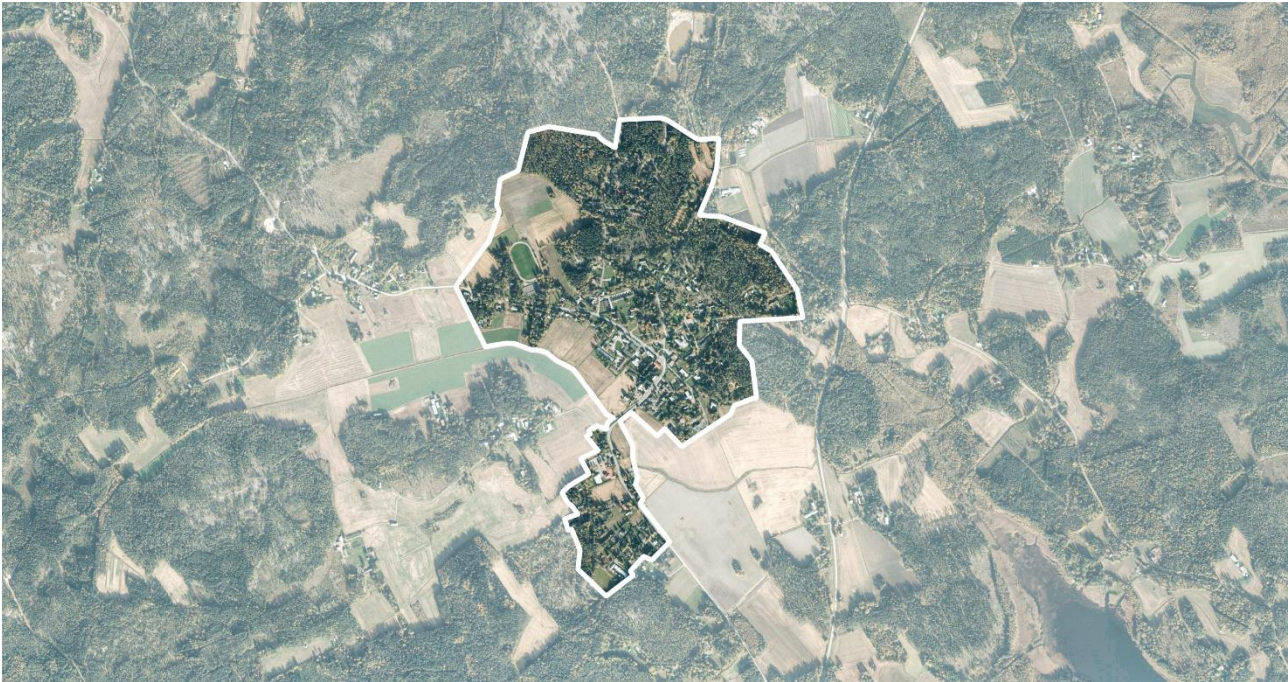
Rautatieaseman alue Ak 0403

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 palveleita 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 ympäristöviiden 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 päiväkotia 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 leikkiapuisto.



Hitsaajankuja 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.

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

Muutetaan Bonkin korttelin kohdalla asemakaavaa.

Yrittäjätien liittymäjärjestelyt

Kaavamuutoksella mahdollistetaan liittymäjärjestelyt Kantatielle 43 Yrittäjätien kohdalla.

Bistro Bay ja Captain's Makasiinin tontti

Kaavamuutoksella mahdollistetaan rakennuksen vähäiset muutostyöt.

Puistogolf

Kaavamuutoksella mahdollistetaan pienoiskolfradan rakentaminen kaupunginlahden rannalle.

Vekarantien vähäinen kaavamuutos

Kaavamuutoksessa poistetaan aikaisemmin suunniteltu katulinjaus tarpeettomana.

Sataman kaavalaajennus

Vireillä olevan ranta-asemakaavat:

[Vireillä olevat ja hyväksytyt kaavat | Uudenkaupungin kaupunki \(uusikaupunki.fi\)](#)

Lähivuosien asemakaavatyöt:

- UkiTigin kaavamuuotos
- Kaupungin nykyisen varikon kaavamuuotos os. Ketunkalliontie

Valmistuneet kaavat vuonna_2023 (tilanne 11/2023)

Asemakaavat

- Kalannin keskustaajaman asemakaavamuutos Pankkitien, Pruukintien ja Tunnelitien kohdalla
- Asemakaavan muuttaminen 11. kaupunginosan korttelissa 62 ja puistoalueella
- Autotehtaan alue, asemakaavan muutos

Ranta-asemakaavat

- Granranta ja Kivi-Lassilan ranta-asemakaava
- Vähä-Ytteriin ranta-asemakaavan muutos
- Heikkalanpää 2 ranta-asemakaavan muutos
- Sauko-Mustakarta-Koivuniemi ranta-asemakaavan muutos
- Haimionhiekan ranta-asemakaavan muutos
- Kittamaan ranta-asemakaavan muutos
- Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 3 ja laajennus
- Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3
- Itälän ranta-asemakaava

Valmistuneiden kaavojen päivittyvä lista on Kaupunkisuunnittelun verkkosivuilla

[Vireillä olevat ja hyväksytyt kaavat | Uudenkaupungin kaupunki \(uusikaupunki.fi\)](#)

Kaavoituskatsauksen kohteet kaupungin internetkarttapalvelussa linkissä

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