

## **17. KAUPUNGINOSAN KORTTELI 40 SEKÄ KATU-, RAUTATIE- JA LÄHIVIRKISTYSALUEET**

### **ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN**

Asemakaavan selostus 8.1.2024 päivättyyn asemakaavakarttaan



Asemakaavan kumoaminen koskee

Uudenkaupungin 17. kaupunginosan korttelia 40 sekä katu-, rautatie- ja lähivirkistysaluetta

Vireille tulo: kaupunkisuunnittelujaosto 12.10.2023 § 8.

Hyväksyminen: Kaupunginhallitus 15.1.2024 §

## Sisällysluettelo:

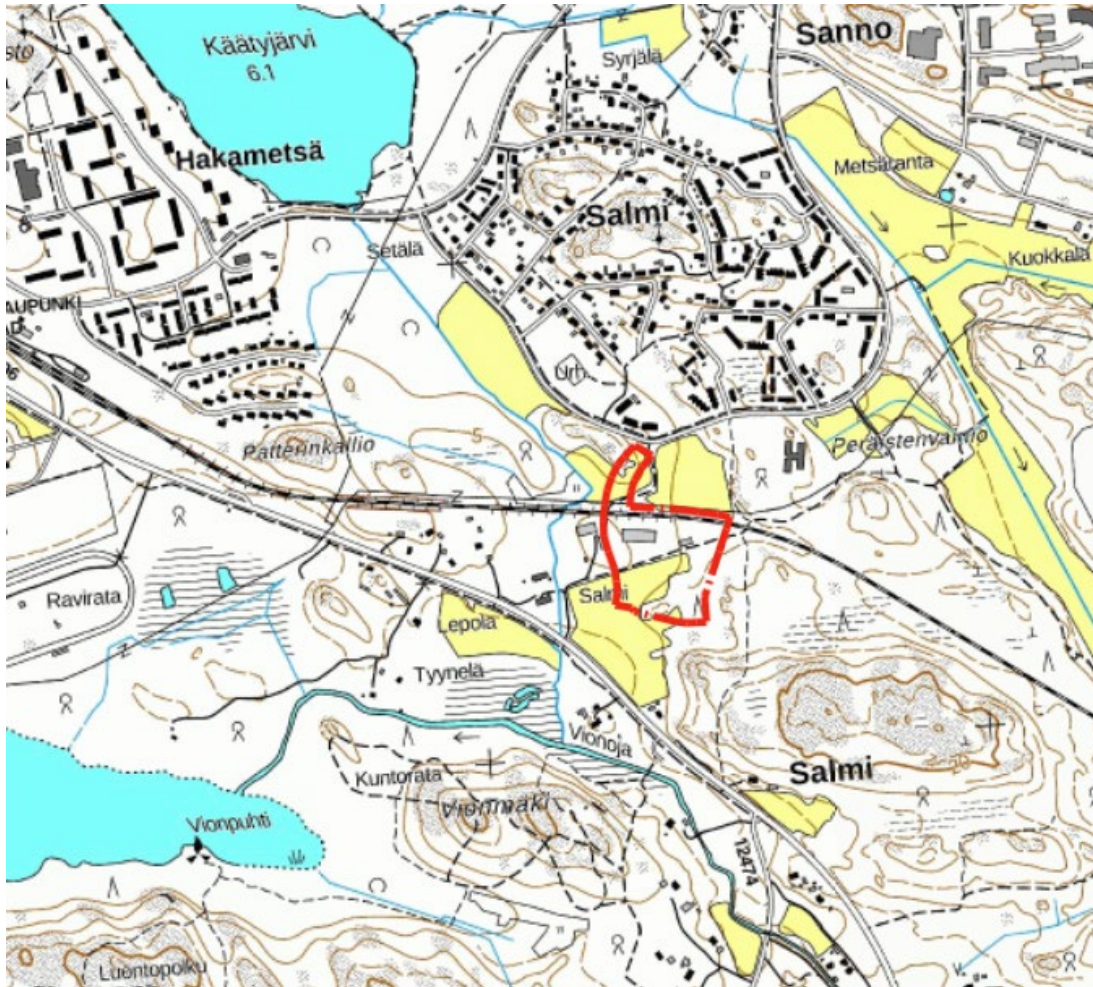
Tiivistelmä.....	4
Asemakaavan tavoitteet.....	4
Kaavaprosessin vaiheet .....	4
Asemakaavan kumoaminen .....	4
1. Lähtökohdat.....	5
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
1.2 Suunnittelutilanne .....	7
1.2.1.1 Maakuntakaava.....	7
1.2.2 Yleiskaava .....	8
1.2.3 Asemakaava .....	8
1.2.4 Rakennusjärjestys .....	9
1.3 Pohjakartta.....	10
1.4 Maanomistus .....	10
2. Asemakaavan kumoamisen tavoitteet .....	10
2.1 Yleiset tavoitteet .....	10
2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	10
3. Asemakaavan kumoamisen vaiheet .....	11
3.1 Suunnittelun vaiheet .....	11
3.1.1 Aloitutus .....	11
3.1.2 Asemakaavaehdotus.....	12
3.1.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö .....	12
4. Asemakaavan kuvaus.....	12
4.1 Ratkaisun sisältö .....	12
4.4 Kaavan vaikutukset.....	13
4.6 Nimistö .....	14

**Liiteasiakirjat:**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Tilastolomake
3. Poistuva kaava ja kaavamääräykset
4. Lausunto

**Selvitykset ja tausta-aineistot**

- Väyläviraston ratasuunnitelma / luonnos 12.9.2023



*Kaava-alueen sijainti, suunnittelualue on rajattu punaisella.*

## **Tiivistelmä**

### ***Asemakaavan tavoitteet***

Asemakaavan kumoaminen liittyy Turku -Uusikaupunki -radan peruskunnostushankkeeseen.

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rautatie, Salmenkadun katualue ja radan alikulku Wasaborgin tallin kohdalle. Paikalla on olemassa oleva tasoristeys, joka on tarkoitus säilyttää.

Kaavan kumoamisen tavoitteena on mahdollistaa ratasuunnitelmassa esitetty tasoristeuksen säilyminen.

### ***Kaavaprosessin vaiheet***

Asemakaavoitus on tullut vireille Turku- Uusikaupunki -radan peruskunnostushankkeen suunnitteluvaiheessa ja se on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Radan kunnostussuunnitelmassa paikalla oleva tasoristeys on osoitettu säilytettäväksi kevyen liikenteen käyttöön, mutta tämä suunnitelma on ristiriidassa voimassa olevan asemakaavan kanssa. Tasoristeuksen säilyttäminen edellyttää kaavan kumoamista Salmenkadun ja rautatiealueen osalta.

Hanke käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavan muutoksena (MRA 27 §, MRL 52§). Tavoitteena on, että kaupunginhallitus hyväksyy kaavan kumoamisen joulukuussa 2023.

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti kaavoituksen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 12.10.2023 § 8.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.10. – 13.11.2023 välisen ajan.

Kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen asemakaavan kumoamisesta nähtäville 23.10.2023 § Asemakaavan kumoaminen oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 31.10. – 18.12.2023. Nähtävillä olon aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan kumoamisen 15.1.2024.

### ***Asemakaavan kumoaminen***

Asemakaavaprosessissa kumotaan Salmenkadun katualuetta, rautatiealuetta, liikerakennusten korttelialuetta ja lähivirkistysaluetta. Kumottavan kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 5 ha.

## 1. Lähtökohdat

### 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Wasaborgin tallin ja Salmenkartanon palvelukeskuksen kohdalla, välillä Kartanonkatu – Lokalahdentie.

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Salmen asuntoalueeseen ja sitä kiertävään Kartanonkatuun/Salmenkatuun. Eteläpuolella kulkee Lokalahdentie.

Alueella kulkee Turku-Uusikaupunki -rautatie, sen eteläpuolella sijaitsee hevostalli maaneeseineen ja tarhoineen. Muuten alue on rakentamatonta maa- ja metsätalousmaata. Voimassa oleva asemakaava ei ole suunnittelualueella lähtenyt toteutumaan.



Ilmakuva 2023



*Rautatieltä Salmen suuntaan*

### **Liikenne ja tekninen huolto**



Salmenkadulta alkaa vanha tilustie, joka johtaa radan yli tallin piha-alueelle. Piha-alueelta on kulkuyhteys myös Lokalahdentielle.

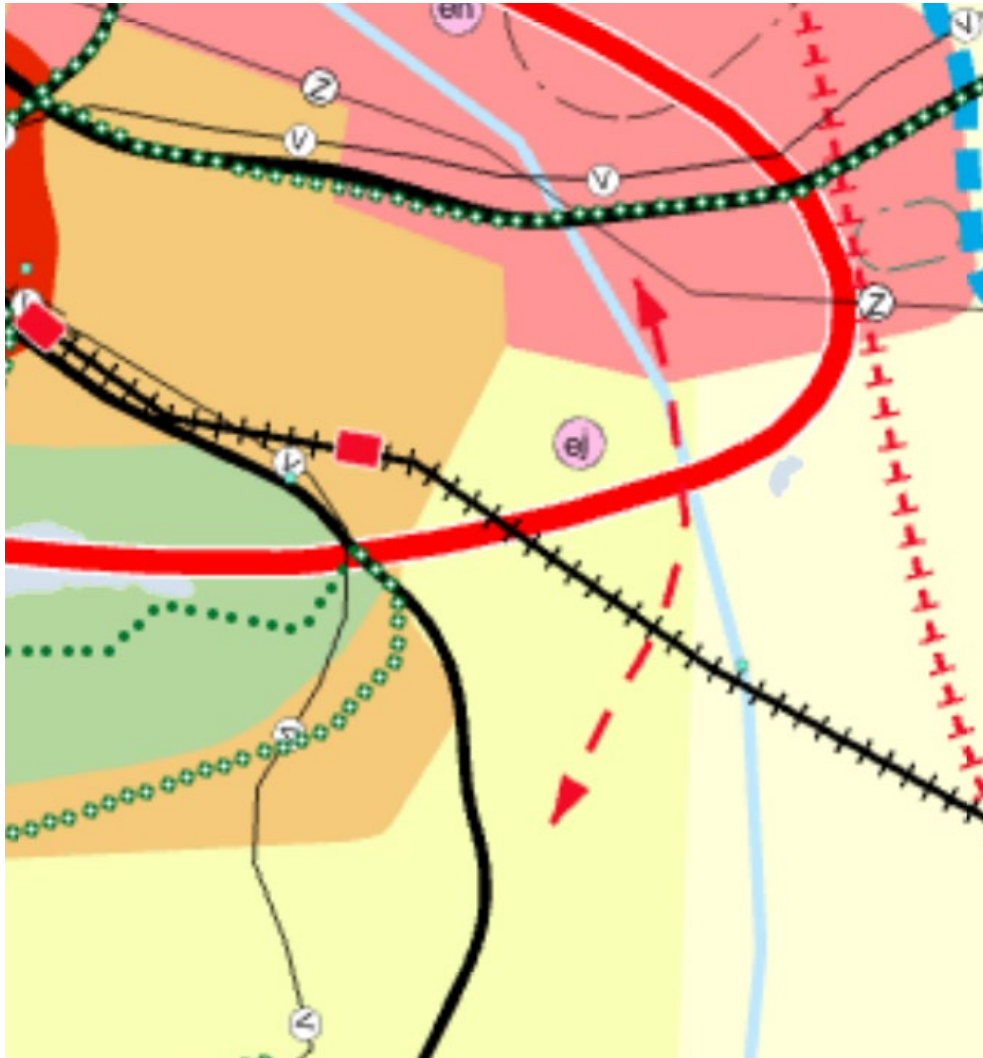
Alueella kulkee vesijohto ja joitakin sähköjohtoja. Turku-Uusikaupunki -rata on sähköistetty 2021-2022.

## 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. Nämä ja sitä täydentävät Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (11.6.2018) ja 13.9.2021 voimaan tullut Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava muodostavat yhdessä Varsinais-Suomen kokonaisuusmaakuntakaavan.

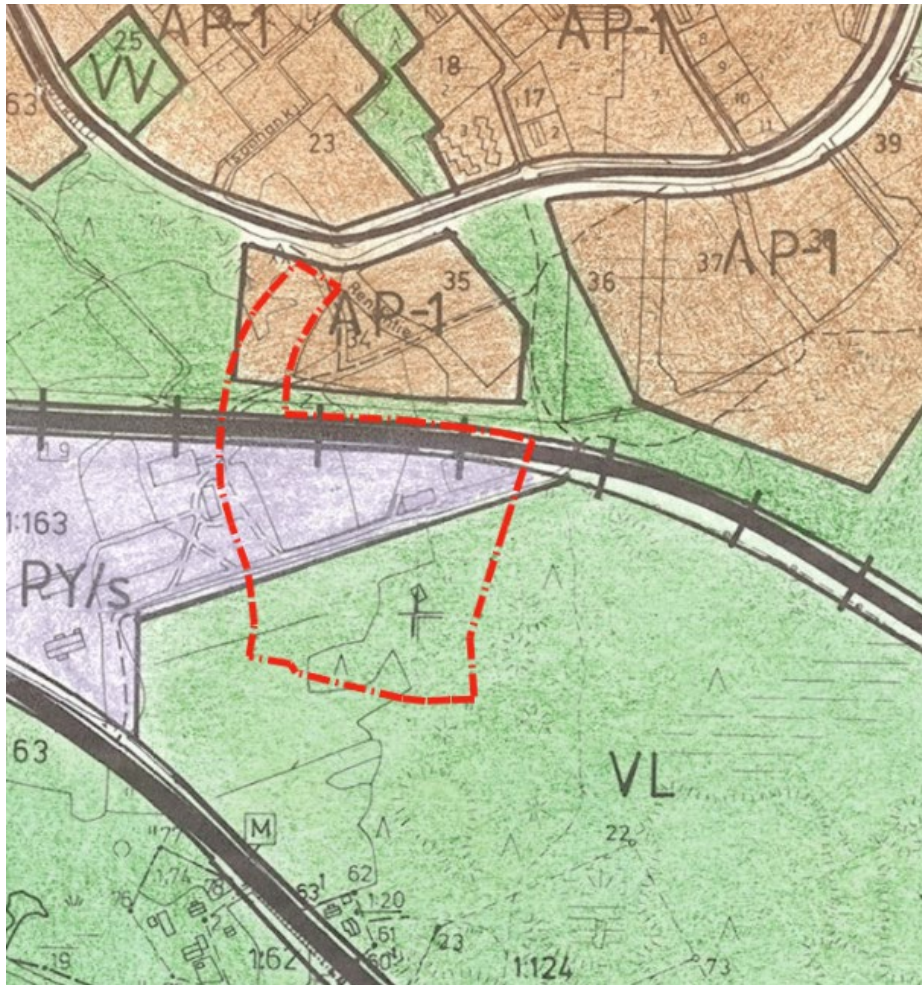
Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä 2022 alue on taajamatoimintojen kohdealueella A. Kaavassa on osoitettu myös rautatie ja siihen liittyvä uusi raideliikennepaikka. Rautatien ylittävä tieliikenteen yhteystarve, ns. LOrivo- tie on osoitettu n. 1,5 km suunnittelelualueesta kaakkoon.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.

### 1.2.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on merkitty käyttötarkoitukseltaan pientalovaltaisiksi alueeksi (AP-1), julkisten palveluiden alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (PY/s) ja lähivirkistysalueeksi. Uudenkaupungin keskusta-alueen osayleiskaavaa ollaan muuttamassa ja kaavatyon pohjaksi on laadittu perusselvityksiä.



Ote Uudenkaupungin keskeisen alueen osayleiskaavasta.

### 1.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Ak 1704, hyväksytty 24.2.1988.

KL-8

LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

ALUEELLE RAKENNETTAESSA TULEE PÄÄASIALLISENA JULKISIVUMATERIAALINA OLLA KERAAMINEN LAATTA TAI PUHTAAKSIMUURATTU TIILI.

ÄSUNTOJA SAA RAKENTAA KIINTEISTÖN HOITOON TARVITTAVAA HENKILÖKUNTAA VARTEN.

AUTOPAikkoja on rakennettava yksi kerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohden.





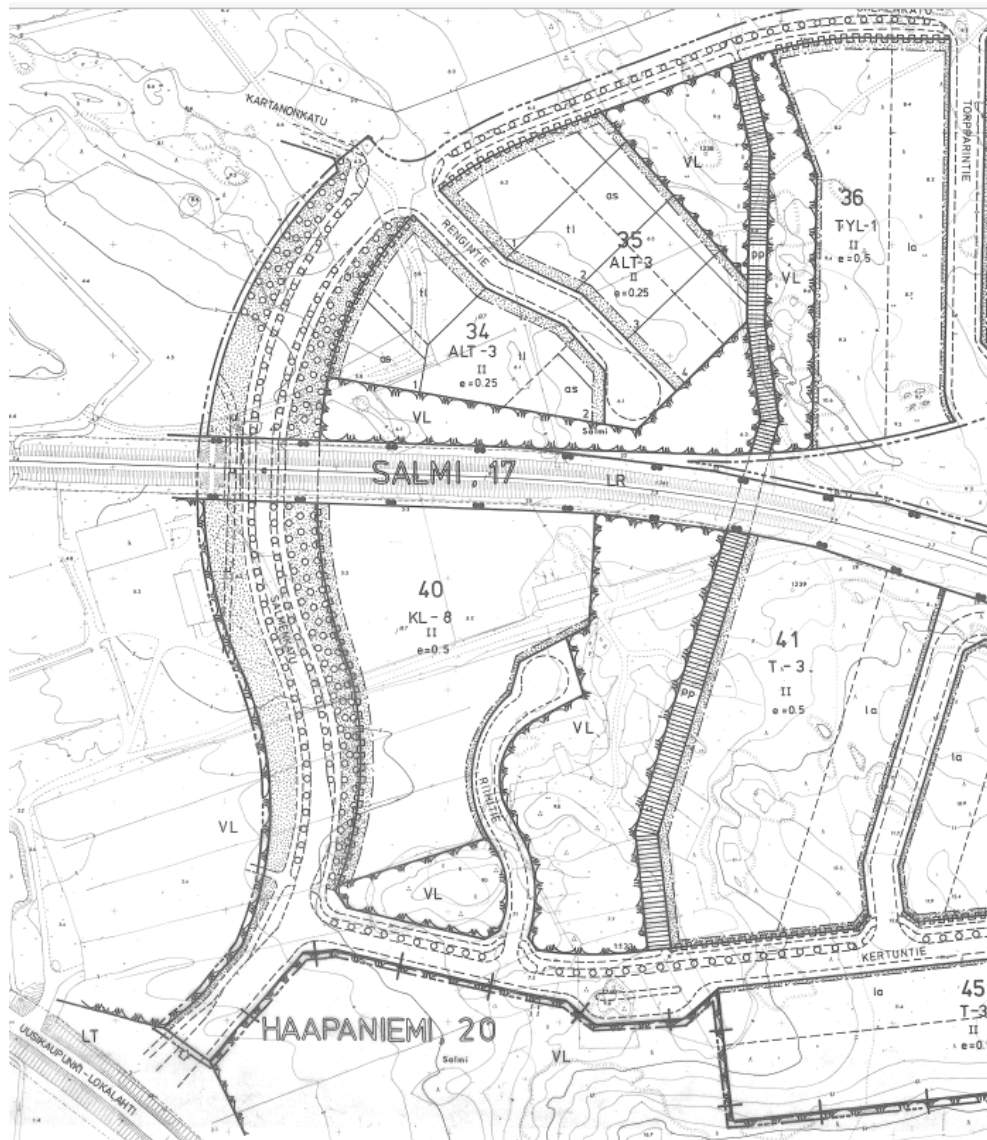
LAHIVIRKISTYSALUE.



RAUTATIEALUE.



JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta v.1988

### 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

Rata-alue on valtion omistuksessa ja muu alue kuuluu Uudenkaupungin kaupungille. Kaupungin omistama tallialue on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yrittäjällä. Peltoalueet on vuokrattu ulkopuoliselle viljelijälle lyhytaikaisella vuokrasopimuksella.

## 2. Asemakaavan kumoamisen tavoitteet

### 2.1 Yleiset tavoitteet

Asemakaavan kumoamisen tavoitteena on mahdollistaa ratasuunnitelmassa esitetyn tasoistyksen säilyminen pyöräilyn ja jalankulun tarpeisiin.



*Rata suunnittelualueen itäreunasta kaupungin suuntaan.*

### 2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### **Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet**

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Varsinais-Suomen maakuntakaava. Kaava ja sitä täydentävät Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (11.6.2018) ja 13.9.2021 voimaan tullut Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava muodostavat yhdessä Varsinais-Suomen kokonismaakuntakaavan.

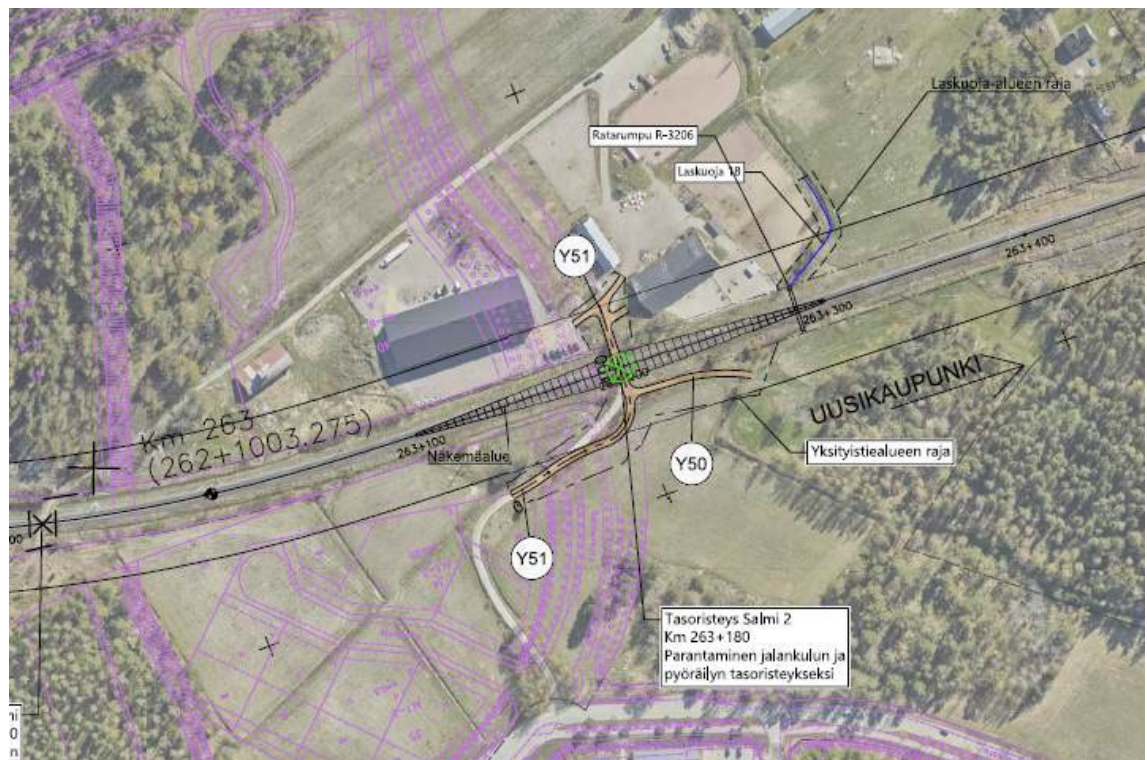
Maakuntakaavassa paikalle on osoitettu uusi raideliikennepaikka. Radan ylityspaikka tieliikenteen tarpeisiin on osoitettu n. 1,5 km kaakkoon.

### ***Yleiskaavasta johdetut tavoitteet***

Alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaisiksi alueeksi (AP-1), julkisten palveluiden alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (PY/s) ja lähivirkistysalueeksi. Uudenkaupungin keskusta-alueen osayleiskaavoitus on käynnistymässä.

### **Ratasuunnitelma**

Väylävirasto on laatimassa ratasuunnitelmaa Turku-Uusikaupunki tasoristeykset ja perusparantaminen. Suunnitelmaa on esitelty yleisötilaisuudessa 21.9.2023.



*Kuvakaappaus suunnitelmasta 12.9.2023*

Salmi 2 tasoristeyksen säilyttäminen ja parantaminen suunnitelman mukaisesti jalankulun ja pyöräilyn tasoristeykseksi edellyttää asemakaavan kumoamista siten, että tasoristeys ei sijaitse asemakaavan mukaisella rata-alueella.

## **3. Asemakaavan kumoamisen vaiheet**

### **3.1 Suunnittelun vaiheet**

#### **3.1.1 Aloitus**

Kaavoitus on käynnistynyt Väyläviraston ja Uudenkaupungin kaupungin aloitteesta. Ratasuunnitelman hyväksyminen siten, että tasoristeys voidaan säilyttää, edellyttää asemakaavan kumoamista.

Asemakaavan kumoaminen on tullut vireille kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 12.10.2023 § 8.

### **3.1.2 Asemakaavaehdotus**

Kaupunginhallitus päätti 20.11.2023 § asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavan kumoaminen oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.11.-18.12.2023. Nähtävillä olon aikana ei jätetty muistutuksia.

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

Asemakaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen Liiton lausunto. Lausunnossa todetaan, että on koko maakunnan etu, että kaupunki kaavoituksellaan varmistaa Varsinais-Suomen alueellisen junaliikenteen mahdollisuuksia Turku-Uusikaupunki -rataosalla.

Rataosalle laaditaan tarkempia selvityksiä asemapaikoista. Salmen seisakkeen toteuttaminen voi tulla tulevaisuudessa kyseeseen ja on hyvä, että seisakkeen mahdollisuus huomioidaan alueen kaavoituksessa.

### **3.1.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö**

Kaavaprosessin vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 26.10.2023.

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

Asemakaavan kumoaminen oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.11.-18.12.2023

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

## **4. Asemakaavan kuvaus**

### **4.1 Ratkaisun sisältö**

Kaavan kumoamisessa kumotaan osa 24.2.1988 hyväksytystä asemakaavasta Salmi 17, korttelit 34-45 sekä katu-, liikenne – ja virkistysalueet.

Kumottavan asemakaavan osan pinta-ala on n. 5 ha.

Kaavan mukainen Salmenkadun rakentuminen ja radan alitse rakennettavan alikulun toteuttaminen tulevaisuudessakaan on kaavataloudellisesti kannattamatonta. Hankkeen kustannukset olisivat mahdolliseen käyttäjämäärään nähden liian suuret. Radan ylitys ja yhteys tie-

liikenteelle on osoitettu maakuntakaavassa ja yleiskaavaehdotuksessa Lokalahdentien ja Peteksentien välille n. 1,5 km suunnittelualueesta kaakkoon.

Kumottavaan alueeseen on otettu myös Salmenkadun varteen osoitettu liikerakennusten korttelialue. Korttelialue on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yksityiselle toimijalle, joka on rakentanut alueelle toimintaansa palvelevan maneesirakennuksen.

Kaavan kumoamisen tavoitteena on mahdollistaa ratasuunnitelman mukainen tasoristeyksen säilyminen. Kaavan kumoaminen on perusteltua, koska kaavan mukaisen katuyhteyden rakentaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Kaava ei ole kohdealueella toteutumaan. Kaavan kumoamisella ei ole vaikutuksia alueen olosuhteisiin. Alue on tulevaisuudessa mahdollista kaavoittaa uudelleen, jolloin alueen nykyinen käyttö voidaan ottaa paremmin huomioon.

#### 4.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa verrataan ensisijaisesti asemakaavan muutoksen vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan. Korttelialueiden käyttötarkoituksiin ei ole tullut muutosta, alueen liikennejärjestelyihin tulee vähäinen muutos

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Ei muutosta	0
Yhdyskuntarakenteen eheys	Ei muutosta	0
Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Ei muutosta. Katuyhteyttä ei ole toteutettu. Kaavalla mahdollistetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteys Salmen alueelta Lokalahdentielle.	+
Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntatekninen huolto	Ei muutosta.	0
Hulevedet	Ei muutosta	0
Kaavatalous	Voimassa olevaan asemakaavan toteuttaminen olisi ollut liian kallista saatavaan hyötyyn nähden.	+

<b>Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta</b>		
Luonnon monimuotoisuus	Ei muutosta	0
Ilmastovai- kutukset	Kaava edistää radan kunnostusta ja näin välillisesti edesauttaa henkilöraide liikenteen toteutumismahdollisuuksia.	+
<b>Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta</b>		
Maisema ja kaupunkikuva	Ympäristö säilyy nykyisellään	+
Kulttuuriperintö	Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä.	0
Rakennettu ympäristö	Rakennetun ympäristö säilyy entisellään.	0
<b>Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta</b>		
Ympäristöhäiriöt	Ei vaikutusta	0
Sosiaalinen ympäristö	Ei vaikutusta sosiaaliseen ympäristöön	0

#### 4.6 Nimistö

Asemakaavan kumoaminen ei aiheuta muutosta käytössä olevaan nimistöön. Kaavassa esitetty Riihitie poistuu käytöstä.

Uusikaupunki 8.1.2024

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### UUDENKAUPUNGIN RATA RAUTATIEALUE – SALMENKATU ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

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

Asemakaavan kumoaminen koskee osaa asemakaavasta Salmen 17. kaupunginosan korttelit 34 - 45 sekä katu-, liikenne- ja virkistysalueet.

Kumottava kaava-alue sijaitsee Salmen alueella, Wasaborgin tallin ja Salmenkartanon palvelukeskuksen kohdalla, välillä Kartanonkatu – Lokalahdentie.



*Suunnittelualue ilmakuvalla 2023*

### Aloite ja suunnittelun tarve

Asemakaavan kumoaminen liittyy Turku -Uusikaupunki -radan peruskunnostushankkeeseen.

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu Salmenkadun katualue ja radan alikulku Wasaborgin tallin kohdalle.

Radan kunnostussuunnitelmassa paikalla oleva tasoristeys on osoitettu säilytettäväksi kevyen liikenteen käyttöön, mutta tämä suunnitelma on ristiriidassa voimassa olevan asemakaavan kanssa. Tasoristeyksen säilyttäminen edellyttää kaavan kumoamista Salmenkadun ja rautatiealueen osalta.

Kaavan kumoamisen tavoitteena on mahdollistaa ratasuunnitelmassa esitetyn tasoristeyksen säilyminen.

### Suunnittelutilanne



Ote ajantasa-asemakaavasta *Suunnitelma-alue rajattu vihreällä.*





Alueella on voimassa 24.2.1988 hyväksytty asemakaava.

Suunnittelualue on asemakaavassa katualuetta, rautatiealuetta, liikerakennusten korttelialuetta ja lähivirkistysaluetta.



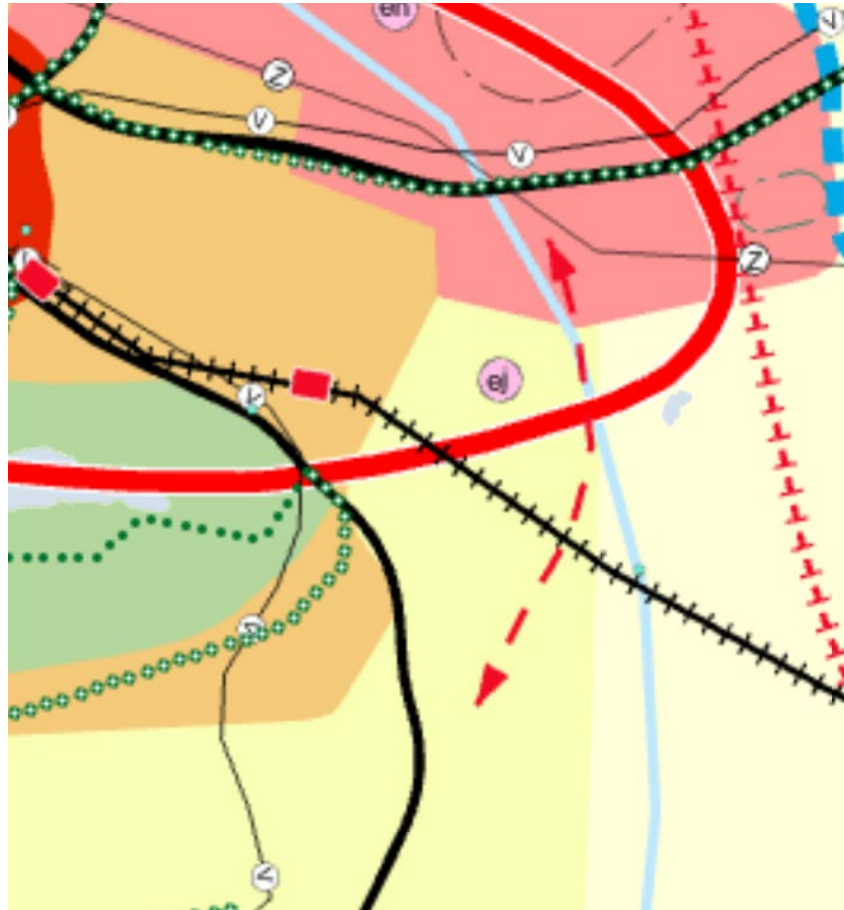
### **Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava**

Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaavassa vuodelta 1994 alue on merkitty käyttötarkoitukseltaan pientalovaltaiseksi alueeksi (AP-1), julkisten palveluiden alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (PY/s) ja lähivirkistysalueeksi

### **Maakuntakaava**

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä 2022 alue on taajamatoimintojen kohdealueella - A. Kaavassa on osoitettu myös rautatie ja siihen liittyvä uusi raideliikennepaikka.

Rautatien ylittävä tieliikenteen yhteystarve, ns, LOrivo- tie on osoitettu n. 1,5 km suunnittelualueesta kaakkoon.



*ote maakuntakaavasta*

### Selvitykset ja selvitystarpeet

Suunnittelualueelle ei ole tarpeen tehdä uusia selvityksiä.

### Osallistuminen ja aineistot

Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan:

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

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toimitetaan 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 kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 12.10. 2023 ja asemakaavan kumoamisen vireille tulosta on kuulutettu 26.10. 2023.

### Valmistelu

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

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/fi>
- 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)

## Saila Wilenius

---

**Lähettäjä:** Elo Riikka (ELY) <riikka.elo@ely-keskus.fi>  
**Lähetetty:** maanantai 18. joulukuuta 2023 13.23  
**Vastaanottaja:** Kirjaamo Uusikaupunki; Leena Arvela-Hellen; Saila Wilenius  
**Aihe:** Ilmoitus; asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen, Salmen 17. kaupunginosa, kortteli 40 sekä katu-, rautatie- ja lähivirkistysalueet, Ak 1704, Uusikaupunki

Viite: Lausuntopyyntö 22.11.2023

ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta, asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen, Salmen 17. kaupunginosa, kortteli 40 sekä katu-, rautatie- ja lähivirkistysalueet, Ak 1704, Uusikaupunki

Asia on valmisteltu yhdessä ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.

### 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.*



---

§ 106

**Lausunto Uudenkaupungin Salmen asemakaavanmuutoksesta, asemakaavan kumoaminen**

VSLDno-2023-643

Valmistelija / lisätiedot:

Virpi Mamia

virpi.mamia@varsinais-suomi.fi

maakunta-arkkitehti

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on pyytänyt Varsinais-Suomen liitolta lausuntoa koskien Salmella (Uudenkaupungin 17. kaupunginosan korttelia 40 sekä katu, rautatie- ja lähivirkistysalue) olevan asemakaavan kumoamisedotusta. Lausuntoa on pyydetty 5.1.2024 mennessä.

Asemakaavan kumoaminen liittyy Turku–Uusikaupunki-radon peruskunnostushankkeeseen. Kaavan kumoamisen tavoitteena on mahdollistaa ratasuunnitelman mukaisen tasoristeyksen säilyminen pyöräilyn ja jalankulun tarpeisiin.

Suunnittelualue sijaitsee Wasaborgin tallin ja Salmenkartanon palvelukeskuksen kohdalla, välillä Kartanonkatu–Lokalahdentie. Alueella kulkee Turku–Uusikaupunki-rautatie, sen eteläpuolella sijaitsee hevostalli toimintoineen. Muuten alue on rakentamatonta maa- ja metsätalousmaata.

Voimassa olevassa asemakaavassa on suunnittelualueelle osoitettu rautatie, Salmenkadun katualue ja radan alikulku Wasaborgin tallin kohdalle. Paikalla on olemassa oleva tasoristeys, joka on tarkoitus säilyttää. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1988. Asemakaava ei ole suunnittelualueella lähtenyt toteutumaan.

Kaava-alueella on voimassa 1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Uudenkaupungin keskusta-alueen osayleiskaavaa ollaan muuttamassa ja kaavatyön pohjaksi on laadittu perusselvityksiä.

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä 2022 alue on taajamatoimintojen alueella A. Kaavassa on osoitettu myös rautatie ja siihen liittyvä uusi raideliikennepaikka. Rautatien ylittävä tieliikenteen yhteystarve n. 1,5 km suunnittelualueesta kaakkoon.

**Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaosto toteaa lausuntonaan Uudenkaupungin Salmen asemakaavanmuutoksesta (asemakaavan kumoaminen) seuraavaa.

Varsinais-Suomen liitto kiittää lausuntopyynnöstä ja toteaa, että on koko maakunnan etu, että Uudenkaupungin kaupunki kaavoituksessaan varmistaa Varsinais-Suomen alueellisen junaliikenteen toteuttamisen mahdollisuuksia Turku–Uusikaupunki-rataosalla.



---

Taajamajunaliikenteen mahdollistamiseksi Turku–Uusikaupunki-rataosalle laaditaan syksyn 2023 aikana aiempia selvityksiä tarkentava asemapaikkojen kehittämissuunnitelma. Uudenkaupungin Salmen seisake ei sisälly työssä ensimmäisen vaiheen priorisoiuihin asemapaikkoihin. Aseman toteuttaminen voi tulla kyseeseen myöhemmässä vaiheessa ja on hyvä, että seisakkeen mahdollisuus huomioidaan ratasuunnittelussa ja alueen kaavoituksessa.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.