

**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE  
7. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1 TONTTEJA 28 JA 29**

Asemakaavan selostus, joka koskee 23.2.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee:  
Uudenkaupungin 7. kaupunginosan korttelin 1 tontteja 28 ja 29.

Asemakaan muutoksella muodostuu:  
Uudenkaupungin 7. kaupunginosan kortteliin 1 teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta sekä auto-  
paikkojen korttelialuetta.  
Alueella tulee olla sitova tonttijako.

Vireilletulo: kaupunkisuunnittelujaoston päätös 18.1.2024 §  
Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto \_\_.\_\_.2024, \_\_ §

## Sisällysluettelo:

Tiivistelmä.....	4
1. Lähtökohdat.....	5
1.1    Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
1.1.2 Luonnonympäristö.....	6
1.1.3 Rakennettu ympäristö .....	6
1.2    Suunnittelutilanne.....	7
1.2.1.1 Maakuntakaava.....	7
1.2.2 Yleiskaava.....	7
1.2.3 Asemakaava .....	8
1.2.4 Rakennusjärjestys .....	9
1.3    Pohjakartta.....	9
1.4    Maanomistus .....	9
2. Asemakaavan tavoitteet.....	10
2.1 Yleiset tavoitteet .....	10
2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	10
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 Aloitus .....	11
3.2.2 Asemakaavaaluonnos .....	11
3.2.3 Asemakaavaehdotus.....	12
3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö .....	12
4. Asemakaavan kuvaus.....	13
4.1 Kaavan rakenne.....	13
4.2    Aluevaraukset .....	13
4.2.1 Korttelialueet .....	13
4.2.2 Muut alueet .....	13
4.2.3 Havainnekuvat .....	14
4.3    Kaavan vaikutukset.....	16
4.4 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



*Kaava-alueen sijainti, alue on rajattu oranssilla viivalla.*

## Tiivistelmä

### **Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa uuden kokoonpanohallin rakentaminen Uudenkaupungin Työvene Oy:n tarpeisiin.

### **Kaavaprosessin vaiheet**

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueella toimivan yrityksen aloitteesta.

Uudenkaupungin Työvene rakentaa korkealaatuisia aluksia erilaisiin tarkoituksiin; maantielauttoja, pelastusaluksia sekä laivoja mm. rannikkovartiostoille. Toiminnan laajentuessa yrityksellä on tarve uuden kokoonpanohallin rakentamiselle. Yritys toimii Telakkatiellä, tontilla 895-7-1-33. Uudelle hallille ei löydy paikkaa nykyiseltä vuokra-alueelta. Alustavien selvitysten perusteella tarkoituksenmukaisin paikka uuden hallin rakentamiselle olisi Telakkatien pohjoispuolella sijaitseva pysäköintialue.

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti käynnistää asemakaavan muutoksen 18.1.2024 §

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2024 välisen ajan.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä - . 2024. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta jätettiin/ei jätetty mielipiteitä.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot mm. Tukesilta, Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 2024 § asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti - 2024. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin/ ei jätetty muistutuksia.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.2024.

### **Asemakaavan muutos**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 1,5 ha. Asemakaavan muutoksella muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä autopaikkojen korttelialuetta.

Asemakaavan muutoksella pyritään mahdollistamaan uuden kokoonpanohallin rakentaminen alueella toimivan yrityksen tarpeisiin.

### **Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan laillistuttua.

## 1. Lähtökohdat

### 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 1.1.1 Alueen yleiskuvaus



*Ilmakuva (2023) suunnittelualueesta.*

Asemakaavoitettava alue sijoittuu Uudenkaupungin Sataman pohjoispuolelle, telakanmäen teollisuusalueelle. Alueella sijaitsee useita erilaisilla aloilla toimivia yrityksiä; terästeollisuutta, laivanrakennusta ja mm. sähköalan suunnittelua ja urakointia. Useat toiminnot tukeutuvat meriyhteyteen ja alueella toimivaan satamaan.

Teollisuusalue rajoittuu lännessä mereen, pohjoispuolella Hangonsaaren johtavaan rautatiehen ja idässä Hepokarintiehen. Hepokarintie on koko sataman alueelle johtava pääväylä.

Suunnittelualue on ollut asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa eli alueella toimivien yritysten henkilökunnan pysäköintialueena. Vapaina olleita alueita on tarpeen mukaan käytetty Uudenkaupungin Sataman traileriparkkina.

### 1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on kokonaan rakentunut ja ihmistoiminnan vaikutus näkyy.

Kohteen sijainti meren läheisyydessä altistaa sen meren pinnan korkeusvaihteluille, nykyinen maanpinnan korkeus on alhaisimmillaan 3,1 m. Alue ei sijaitse tulvavaaravyöhykkeellä.

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Kulttuuriympäristö

Ympäristö on vanhaa telakan aluetta, jonka rakennuskanta on rakentunut vähitellen. Telakan toiminta on alkanut jo 1800-luvun lopulla ja toiminta lakkasi vasta v. 1992. Suunnittelualueella sijaitsee mm. 1890 -luvulla rakennettu telakan johtajan asunto, joka nykyään on toimistokäytössä.

Telakan alueella on vanhoja tiilirakenteisia tuotantorakennuksia ja uudempia peltihalleja. Suunnittelualueen eteläpuolelle on rakentunut terästeollisuuden tuotantorakennuksia.

Hepokarintien itäpuolella Kainpirtin asuntoalue, jolla sijaitsee vanhoja 1800-1900 -luvun alun ja 1950-luvulta olevia omakotitaloja sekä mm. Uudenkaupungin telakan työntekijöiden asunnoiksi rakennetut kerrostalot.

#### Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualue rajoittuu kaupungin katu- ja infraverkostoon.

Hepokarintie on parannettu v. 2017 vastaamaan sataman ja telakka-alueen liikennemääriä. Pysäköintialueen kautta on osoitettu kulku Telakkatie 3 ja 5 tonteille. Tämä on tonttien ainoa kulkuyhteys, joten kulkuyhteyden turvaaminen on yksi kaavamutoksen reunaehdoista.

#### Ympäristöhäiriöt

Alueella on sekä satamatoimintaa että teollisuutta, ajoittain ympärivuorokautisesti.

Uudenkaupungin Satama on teettänyt kauppasatamaa ja sen ympäristöä koskevan meluselvityksen; Taratest Melumittausraportti 26.6.2019.

Melumittaus on kohdistunut satama-alueen toimintaan ja autotehtaan toiminnan kasvusta johtuvan lisääntyneen liikenteen aiheuttamaan meluun satama-alueen pohjoispuolella. Uudenkaupungin Satama Oy:n teettämä melumittaus v. 2019. Hepokarin Sataman melu aiheutuu satamaan ja satamasta pois suuntautuvasta rekkaliikenteestä sekä laivan purusta ja lastauksesta. Kaupallisen sataman liikenne kulkee kaikki Hepokarintietä pitkin Laivanrakentajantielle. Liikennelaskennan perusteella rekkojen käyntejä satama-alueella on yöaikaan 10-100 kpl ja päiväaikaan 30 -350 kpl, riippuen laivojen lastausajoista.

Melumittausten tulosten perusteella kaikissa mittauspisteissä melutasot ovat olleet ohjearvojen tasolla tai alittuneet hieman.

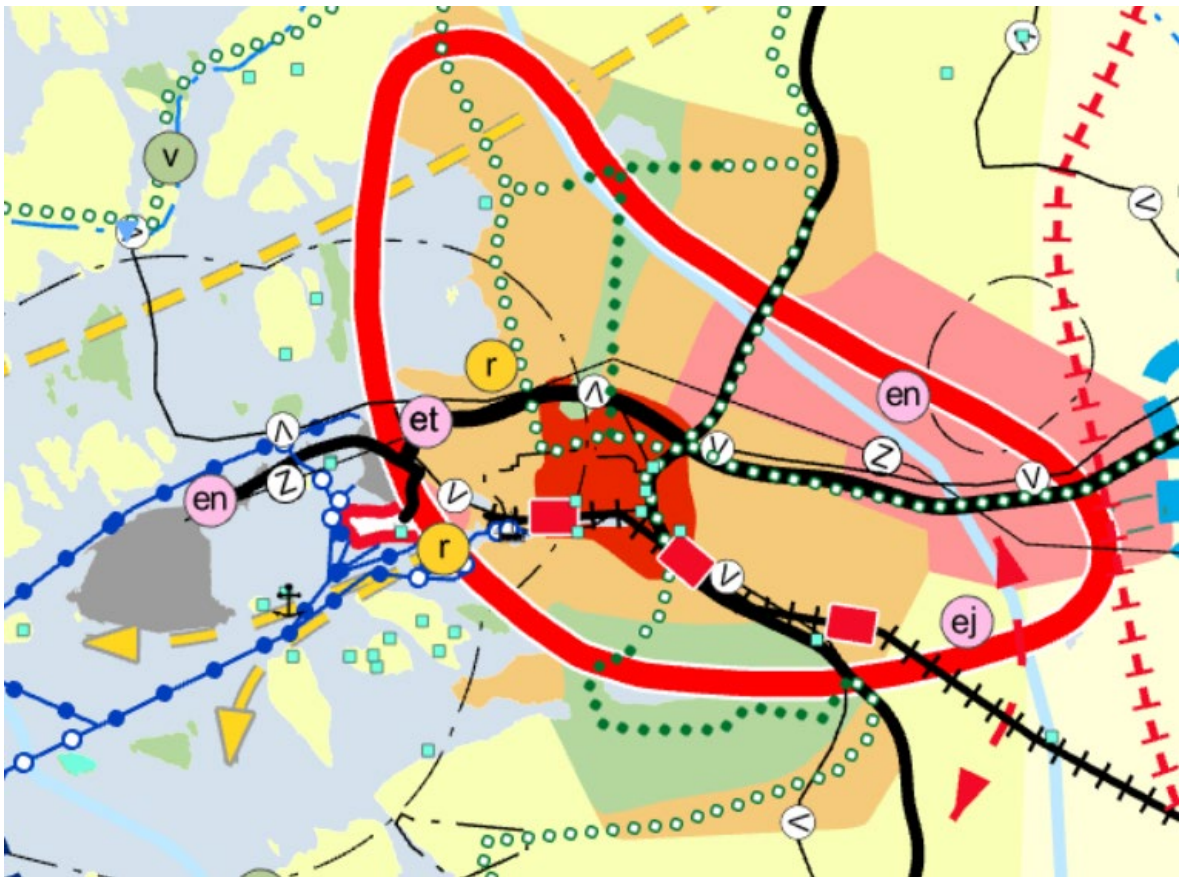
## 1.2 Suunnittelutilanne

### 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 kokonaismaakuntakaavan.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty käyttötarkoituksella teollisuustoimintojen alue. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät teollisuus-, varasto- ja vastaavaan käyttöön osoitetut alueet niihin kuuluvine suojaviheralueineen sekä liikenne- ja yhdyskuntateknisen huollon alueineen. Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista ilman erityisperusteita.

Suunnittelualue on Seveso III -direktiivin mukaisella suoja- ja konsultointivyöhykkeellä.

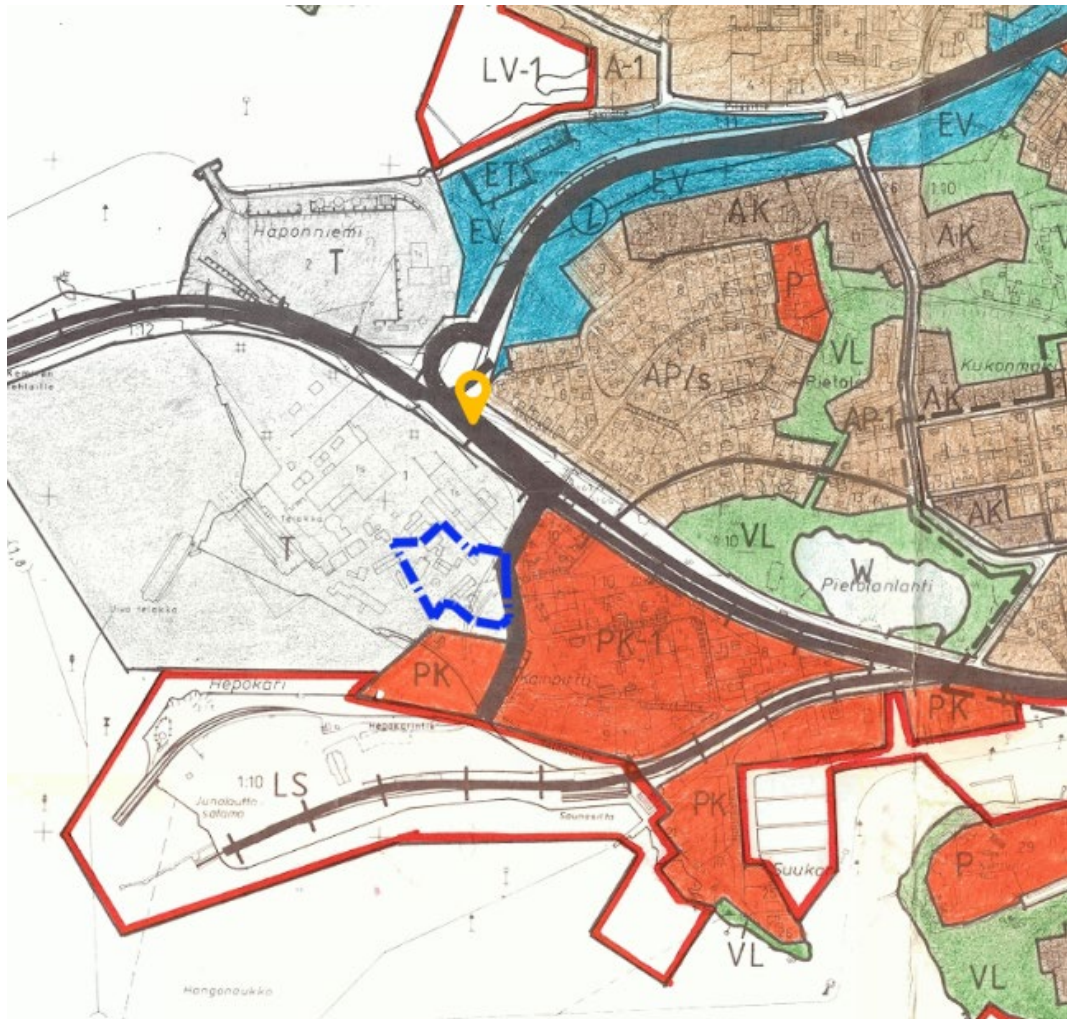


Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.

### 1.2.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaavassa vuodelta 1994 alue on merkitty käyttötarkoitukseltaan yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK).

Keskeisen alueen yleiskaava on vanhentunut ja keskusta-alueen yleiskaavan laadinta on käynnistynyt perusselvityksillä.



Ote Uudenkaupungin keskeisen alueen osayleiskaavasta.

### 1.2.3 Asemakaava

Asemakaava-alueella on voimassa Satama-Telakka-Kainpirtti -asemakaava 04.04.2016

Alue on asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Asemakaavan muutos koskee myös Suukarintien varrelle osoitettua autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä puistoaluetta.

T-5: Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Asuntoja ainoastaan kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap 100 kerrosalaneliömetriä kohden. Alueelle saa sijoittaa nostureilta ja mastorakennelmia.

LPA: Autopaikkojen korttelialue





*Ote ajantasaa-asemakaavasta, kaava-alue on rajattu oranssilla viivalla.*

#### **1.2.4 Rakennusjärjestys**

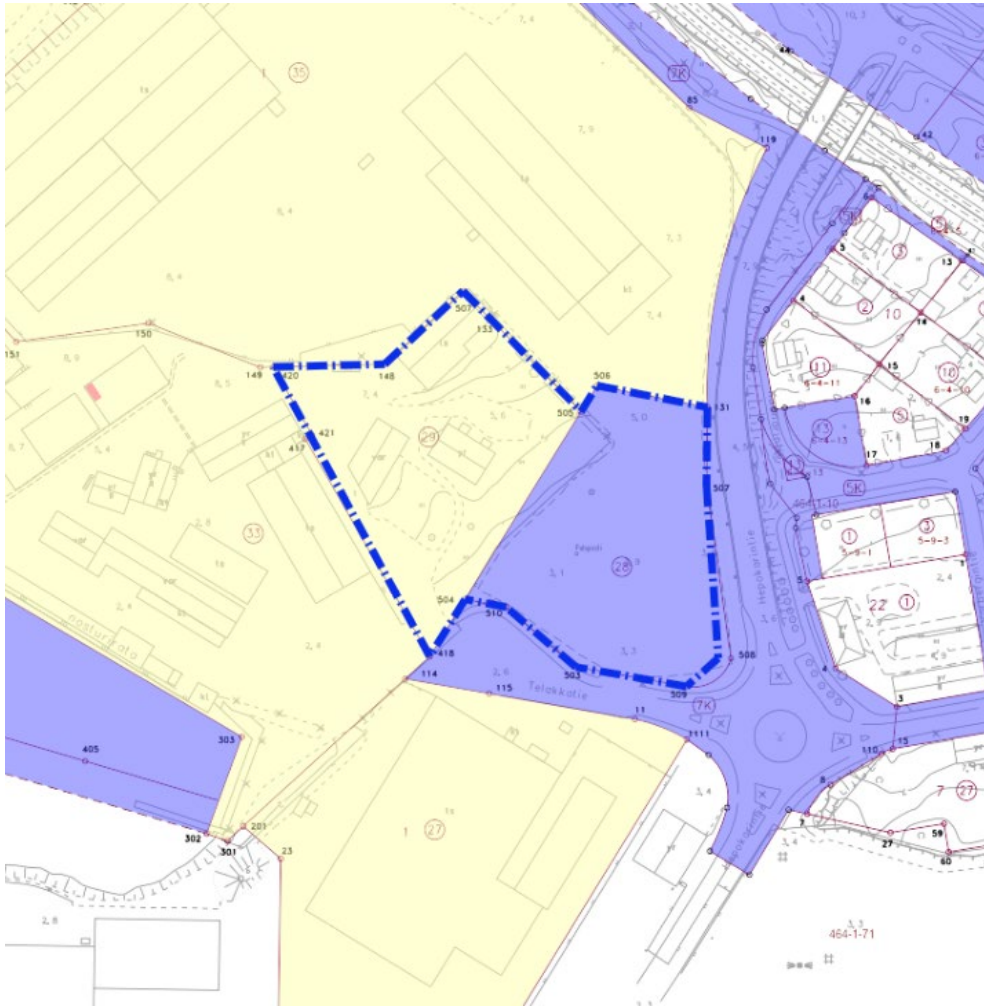
Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 § 52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

#### **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 kaupungin omistuksessa, osa alueesta on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.



Ote maanomistuskartasta; siniset alueet ovat kaupungin omistuksessa, keltaiset alueet ovat vuokra-alueita.

## 2. Asemakaavan tavoitteet

### 2.1 Yleiset tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on parantaa alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä.

### 2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### **Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet**

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Varsinais-Suomen maakuntakaava. Maakuntakaavassa alue sijoittuu teollisuustoimintojen alueelle.

Kaavaluonnoksen ratkaisu toteuttaa maakuntakaavaa, koska asemakaava tukee ja täydentää maakuntakaavassa määriteltyjä toimintoja.

#### **Yleiskaavasta johdetut tavoitteet**

Alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK). Yleiskaava on keskustan

osalta vanhentunut ja sitä ollaan päivittämässä. Uudenkaupungin keskustan osayleiskaavatyö on käynnistynyt perusselvitysten laatimisella v. 2020.

#### ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet***

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavan tavoitteet on määritelty seuraavasti: Kaavamuutoksen tarkoituksena on selvittää mahdollisuudet Työveneen kokoonpanohallin sijoittamiseksi siten, että sen käyttö on tarkoituksenmukaisesti järjestettävissä. Samalla huomioidaan alueen pysäköintijärjestelyt ja kulkuyhteydet alueen tonteille.

### ***2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet***

#### **Aloituskvaihe**

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta *saatiin / ei saatu* kirjallisia mielipiteitä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen laaditun alustavan rakennuksen sijoittelusuunnitelman perusteella todettiin, että kiinteistön 895-7-1-28 alueella sijaitseva kunnallistekniikka ja kulkuoikeudet rajoittavat rakennuksen sijoittelua. Jotta rakennuksen sijoittaminen alueelle olisi taloudellisesti järkevää, on suunnittelualuetta laajennettu ottamalla myös kiinteistö 895-7-1-29 mukaan kaavaan.

#### **Luonnosvaihe**

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä oloaikana *saatiin / ei saatu* huomautuksia kaava-alueen naapurikiinteistöjen omistajilta.

#### **Ehdotuskvaihe**

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana *saatiin / ei saatu* muistutuksia.

## **3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet**

### ***3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve***

Uudenkaupungin Työvene Oy:llä on toiminnan laajentuessa tarve uudelle kokoonpanohallille telakan alueella. Yhtiöllä on vuokrattuna Telakkatiellä tontti 895-7-1-33, mutta tontille ole mahdollista sijoittaa tarvittavan kokoista hallia.

Vaihtoehtoja uuden hallin paikaksi on selvitelty; vaihtoehtoja on vähän, koska tarvittava halli on melko suuri ja uuden hallin tulee sijaita lähellä nykyistä telakka-aluetta.

### ***3.2 Suunnittelun vaiheet***

#### ***3.2.1 Aloitus***

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.2 - 4.3. 2024 välisen ajan.

#### ***3.2.2 Asemakaavaaluonnos***

Asemakaavaaluonnos oli nähtävillä 2024. Nähtävillä olon aikana kaavaaluonnoksesta *jätettiin/ ei jätetty* huomautuksia.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Tukesilta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen maakuntamuseolta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

### **3.2.3 Asemakaavaehdotus**

Luonnosvaiheen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on valmisteltu asemakaavaehdotukseksi, on kaavaan tehty seuraavat tarkistukset:

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 2024 § asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2024. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin/ ei jätetty muistutuksia.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.2024.

### **3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö**

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 2024.

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

Kaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 2024 kaupungin verkkosivuilla. Kaavaluonnoksesta jätettiin / ei jätetty huomautusta.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Tukesilta, Varsinais-Suomen liitolta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota seuraaviin asioihin:

Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2024. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin \_\_\_ kpl / ei jätetty muistutuksia.

## 4. Asemakaavan kuvaus

### 4.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 1,58 ha. Asemakaavalla muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta ja autopaikkojen korttelialuetta.

Asemakaavan muutoksella laajennetaan telakan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta ja osoitetaan autopaikkojen korttelialuetta. Samassa yhteydessä laaditaan erillinen tonttijako.

Autopaikkojen korttelialueeksi jäävän alueen kautta osoitetaan edelleen kulku Telakkatie 3 ja Telakkatie 5 tonteille. Uudelle tontille kulkeminen on myös mahdollista tämän kulkuyhteyden kautta.



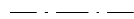
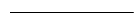


### 4.2 Aluevaraukset

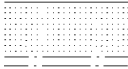

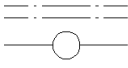

Aluevarausten pinta-alat ja rakennusoikeustiedot ilmenevät selostukseen liitteenä olevasta asemakaavan tilastolomakkeesta.

#### 4.2.1 Korttelialueet

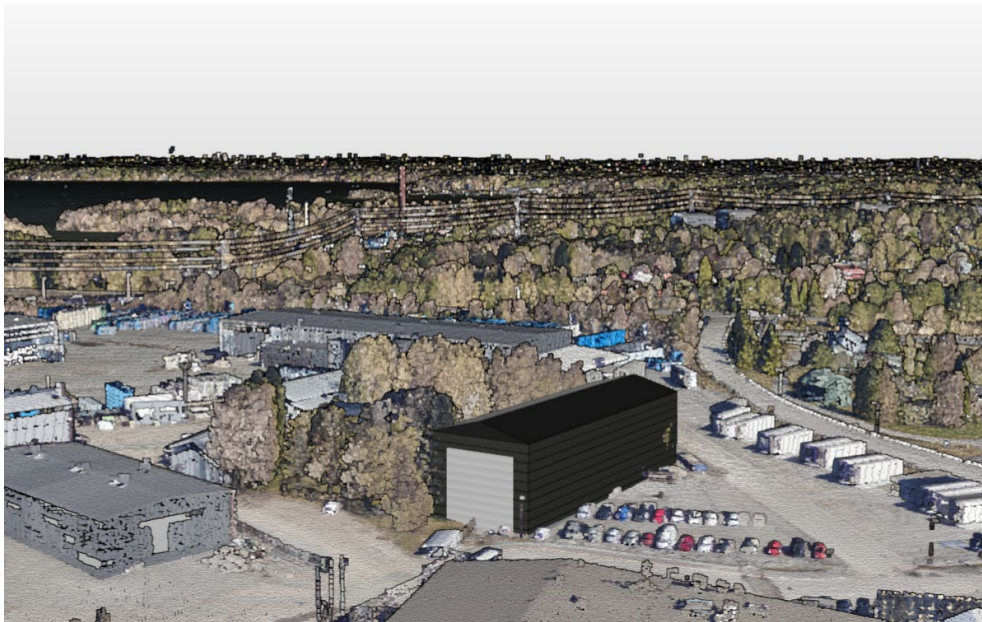
T-5	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	Asuntoja ainoastaan kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/ 100 kerrosalaneliömetriä kohden. Alueelle saa sijoittaa nostureita ja mastorakennelmia
LPA	Autopaikkojen korttelialue.

#### 4.2.2 Muut alueet

	2. Muut merkinnät:
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Kaupunginosan numero.
	Korttelin numero.

38	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=1.0	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Istutettava alueen osa.
	Ajoyhteys.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

### 4.2.3 Havainnekuvat



3D- mallinnus etelästä



*3D- mallinnus idän suunnasta*

### 4.3 Kaavan vaikutukset

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

<b>Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta</b>		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Kohde sijaitsee liikenteellisesti hyvin saavutettavalla alueella. Alue on ennestään rakentunutta ja asemakaavan muutos mahdollistaa käyttötarkoituksen muuttamisen teollisuusalueeksi.	+
Yhdyskuntarakenteen eheys	Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentämistä	+
<b>Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta</b>		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Asemakaavan muutoksella on vähäisiä vaikutuksia liikenteeseen. Kalasataman ja Suukarin liikennejärjestelyjä ollaan muuttamassa. Liikennejärjestelyt tukevat kaavaratkaisua. Liikenne sujuvoituu ja kalasatama-alueen liikennöinti selkeytyy. Kaavassa osoitetun pysäköintialueen poistuminen ei vaikuta nykytilaan, koska aluetta ei ole ehditty toteuttaa.	+
<b>Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta</b>		
Yhdyskuntatekninen huolto	Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun infraverkostoon.	0
Kaavatalous	Kaava-alue sijoittuu jo rakennettujen infraverkostojen piiriin, joten alueen rakentaminen on kaavataloudellisesti edullista.	+
<b>Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta</b>		
Luonnon monimuotoisuus	Kaava-alueella näkyy jo ennestään vahvasti ihmistoiminnan vaikutus	0
<b>Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta</b>		
Maisema ja kaupunkikuva	Ei muutoksia maisemaan ja kaupunkikuvaan	0
Kulttuuriperintö	Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäänöksiä.	0



Rakennettu ympäristö	Ei muutoksia	0
<b>Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta</b>		
Ympäristö-häiriöt	Alueella harjoitettava toiminta ei oleellisesti muutu	0
Sosiaalinen ympäristö	Kaavan sosiaaliset vaikutukset kohdistuvat työpaikkoihin. Kaava mahdollistaa kalasatama-alueen ja siten uusien työpaikkojen syntymisen, mikä puolestaan lisää sosiaalisen ympäristön rikkautta.	+
Virkistys	Ei vaikutuksia virkistysarvoihin	0

#### 4.4 Nimistö

Asemakaavan muutos ei sisällä uutta nimistöä.

### 5. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistuu sen saatua lainvoiman.

Uusikaupunki 23.2.2024

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### ASEMAKAAVAN MUUTOS 7. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1 TONTEILLA 28 JA 29

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.

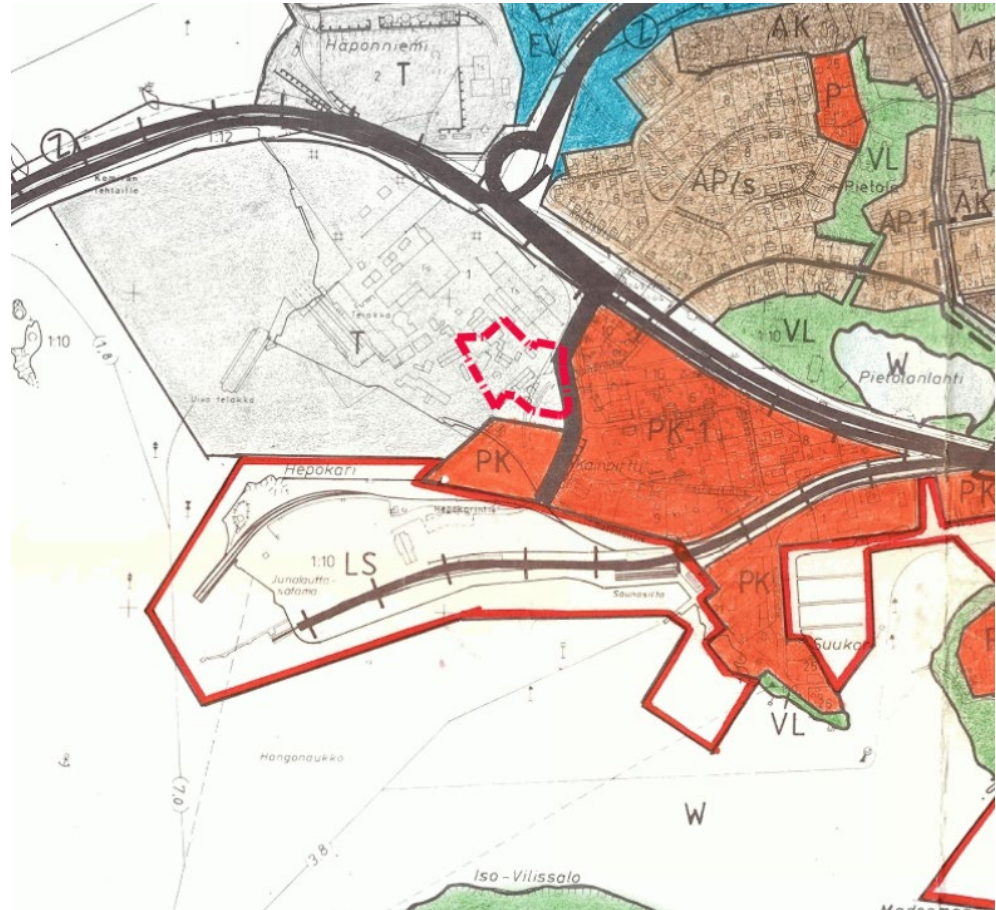
#### Suunnittelualue ja kaavatyön tavoitteet



*Suunnittelualue ilmakuvalla 2023*

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Uudenkaupungin Sataman ja telakan alueella.





### Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava

Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaavassa vuodelta 1994 alue on merkitty käyttötarkoitukseltaan teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

Keskeisen alueen yleiskaava on osittain vanhentunut ja keskusta-alueen yleiskaavan laadinta on käynnistynyt perusselvityksillä.

### Maakuntakaava

Vakka-Suomen maakuntakaava on vahvistettu vuonna 2013, täydennetty taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavalla 2018 sekä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavalla 2021. Suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty käyttötarkoituksella teollisuustoimintojen alue. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät teollisuus-, varasto- ja vastaavaan käyttöön osoitetut alueet niihin kuuluvine suojaviheralueineen sekä liikenne- ja yhdyskuntateknisen huollon alueineen. Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista ilman erityisperusteita.

Suunnittelualue sijaistaa Seveso III-direktiiviin konsultointivyöhykkeellä.



*ote maakuntakaavayhdistelmästä*

### **Selvitykset ja selvitystarpeet**

Kaavaprosessin aikana laaditaan tarpeelliset selvitykset.

### **Osallistuminen ja aineistot**

Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan:

- kaupungin verkkosivuilla
- 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 18.1.2024 ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 1.2.2024.

### 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:

- verkkosivuilla <https://uusikaupunki.fi/fi>
- Uudenkaupungin ja Vakka-Suomen Sanomissa
- Ulkopaikkakuntalaisille osallisille ilmoitetaan kirjeellä.

### Luonnosvaihe

Asemakaavoitettavalle alueelle laaditaan kaavaluonnos. Kaupunkisuunnittelujaosto käsittelee luonnoksen, asettaa luonnoksen nähtäville ja pyytää viranomaislausunnot. Nähtävillä olon aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus jättää kirjallinen mielipide luonnoksesta.

### Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen asemakaavoitettavalle alueelle laaditaan kaavaehdotus.

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville yllä mainittuihin paikkoihin. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §). Lisäksi ehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

### Hyväksyminen

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen osaltaan ja esittää sen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.

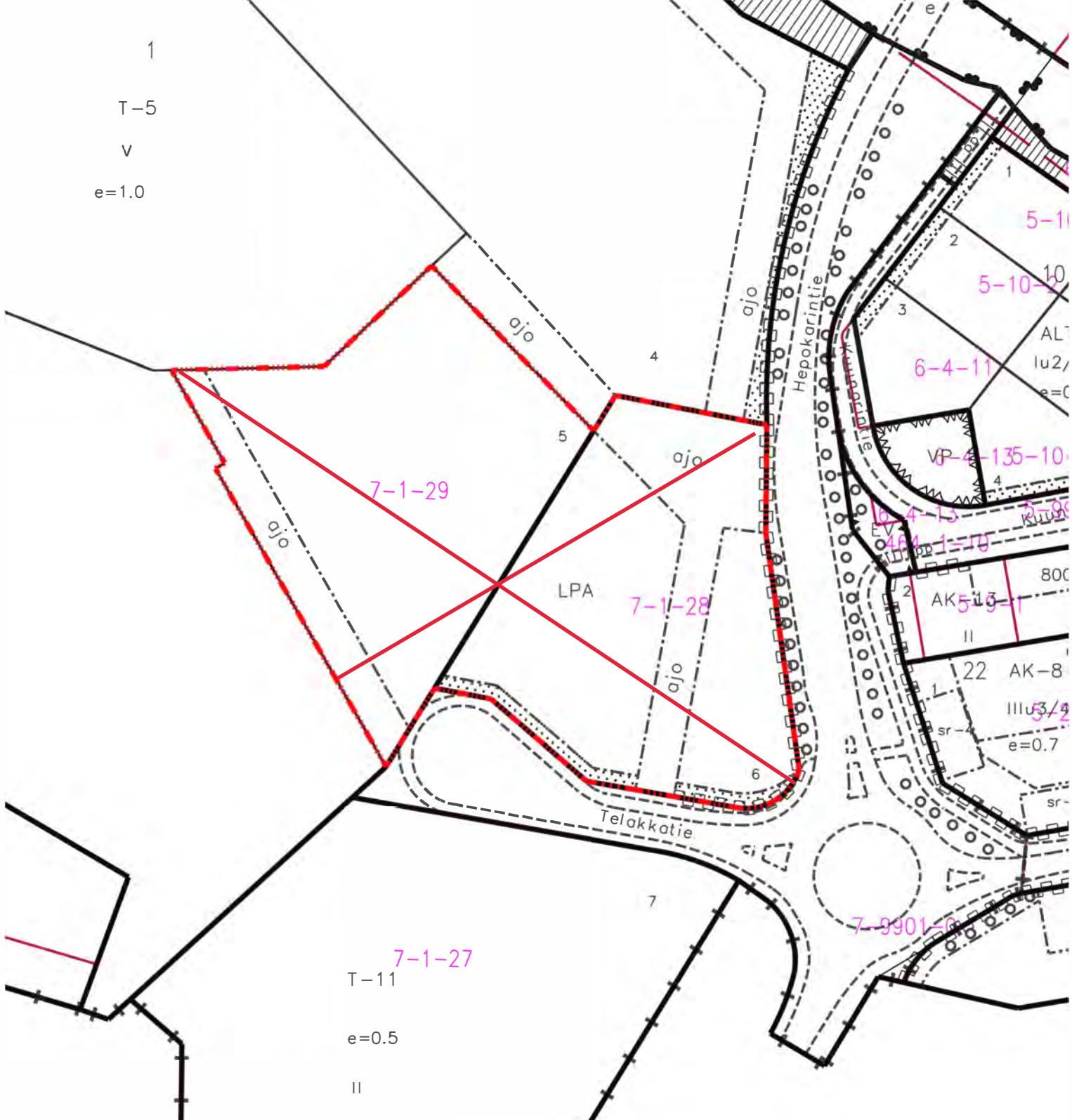
### Lisätietoja

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

Aikataulu	Tammikuu 2024	Huhtikuu 2024	Kesäkuu 2024	Syyskuu 2024
<b>Vaiheet</b> <b>Tiedottaminen osallisille</b>	<b>Aloitus</b>	<b>Luonnos nähtävillä 30 päivää</b>	<b>Ehdotus nähtävillä 30 päivää</b>	<b>Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa</b>
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Vireilletulokuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistajat	Kirje	Kirje	Kirje	Kirje
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat		Kirje	Kirje	Kirje
Alueen ulkopaikkakuntalaiset maanomistajat	Kirje	Kirje	Kirje	Kirje
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Aluepalopäällikkö		Lausunto	Tiedoksi	Tiedoksi
Lehdistö	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
<b>Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet</b>	Mielipide OAS:sta	Kirjallinen mielipide luonnoksesta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	Muutoksenhakuoikeus Turun Hallinto-oikeuteen



1  
T-5  
v  
e=1.0



7-1-27  
T-11  
e=0.5  
II

T-5

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.  
Asuntoja ainoastaan kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten.  
Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/ 100 kerrosalaneliometriä kohden.  
Alueelle saa sijoittaa nostureita ja mastorakennelmia.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

### POISTOKARTTA

Asemakaavan muutos koskee 7. kaupunginosan korttelin 1 tontteja 28 ja 29

Mittakaava 1 : 1500  
Päivämäärä 22.01.2024 13:03:50  
Poistokartta  
50 m