

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto

Aika 10.04.2025 klo 16:00 - 17:30

Paikka Monitoimijatalo Wintteri, Sanni-tila

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 16	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 17	Pöytäkirjan tarkastajien valinta	4
§ 18	Asemakaavan muuttaminen keskustan rata-alueella sekä siihen rajoittuvilla katu- ja puistoalueilla	5
§ 19	Kinnalan ranta-asemakaavan muutos 3	7
§ 20	VIII kaupunginosan kortteleiden 23 ja 37 asemakaavan muutos	12
§ 21	Muut asiat	13



Uusikaupunki

Kaupunkisuunnittelujaosto

Aika 10.04.2025 klo 16:00 - 17:30

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Kontu Laura	16:00 - 17:30	puheenjohtaja	
	Koski Merja	16:00 - 17:30	varapuheenjohtaja	
	Runola Birgitta	16:00 - 17:30	jäsen	
	Sjölund Janne	16:00 - 17:30	jäsen	
	Valkonen Jari	16:00 - 17:30	jäsen	
Muu	Löfstedt Raimo	16:00 - 17:30	kh:n pj	
	Arvela-Hellén Leena	16:00 - 17:30	kaupunginarkkitehti, esittelijä	
	Jokinen Katri	16:00 - 17:30	suunnitteluavustaja, sihteeri	
Poissa	Vainio Atso	16:00 - 17:30	kaupunginjohtaja	

Allekirjoitukset

	Laura Kontu puheenjohtaja	Katri Jokinen pöytäkirjanpitäjä
--	------------------------------	------------------------------------

Käsitellyt asiat 16 - 21

Pöytäkirjan tarkastus Uudessakaupungissa (pvm)

	Birgitta Runola pöytäkirjantarkastaja	Merja Koski pöytäkirjantarkastaja
--	--	--------------------------------------

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Kaupungin verkkosivuilla

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto § 16

10.04.2025

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkisuunnittelujaosto 10.04.2025 § 16

Kuntalain 103 §:n mukaan:

"Muu toimielin kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä."

Päätösehdotus: Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös: Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto § 17

10.04.2025

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Kaupunkisuunnittelujaosto 10.04.2025 § 17

Päätösehdotus: Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Birgitta Runola ja Merja Koski.
Pöytäkirja tarkastetaan ja allekirjoitetaan sähköisesti.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 18

10.04.2025

Asemakaavan muuttaminen keskustan rata-alueella sekä siihen rajoittuvilla katu- ja puistoalueillaKaupunkisuunnittelujaosto 10.04.2025 § 18
3340/10.02.03/2025

Valmistelija:

Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Väylävirasto laatii ratasuunnitelmaa Turku-Uusikaupunki -radan perusparantamiseksi. Perusparantamisen yhteydessä tavoitteena on parantaa myös tasoristeysten turvallisuutta.

Hankkeen tavoitteena on rataosan Turku-Uusikaupunki perusparantaminen, jonka yhteydessä tasoristeysturvallisuutta sekä radan stabiiliteettia suunnitellaan parannettavaksi. Tasoristeyskiin kohdistuvat toimenpiteet koostuvat pääsääntöisesti tasoristeysten poistoista ja tiejärjestelyistä. Hankkeessa laaditaan kunta-/kaupunkikohtaiset ratasuunnitelmat.

Asemakaavaa laaditaan rinnakkain Turku-Uusikaupunki -radan tasoristeyskiä ja perusparantamista koskevan ratasuunnitelman kanssa. Ratasuunnitelman hyväksymisen edellytyksenä on, että rata-alue on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Turku-Uusikaupunki- radan parantaminen kuuluu Varsinais-Suomen liikennejärjestelmäsuunnitelman, 2025 kärkihankkeisiin. Radan tavaraliikenne on suurilta osin Uudenkaupungin lannoite- ja kemikaalikuljetuksia. Lukuisat ilman turvalaitetta olevat tasoristeykset ja radan heikko kunto aiheuttavat sen, että tavarajunat joutuvat liikennöimään alhaisella 50–60 km/h nopeudella.

Uudenkaupungin radan peruskorjaus on tarpeen tavaraliikennettä varten, ja se edesauttaa myös lähijunaliikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Turku - Uusikaupunki ratasuunnitelman hyväksyminen ja toteuttaminen Uudenkaupungin kaupungin keskusta-alueella.

Keskusta-alueen asemakaavoissa on rautatievaraus, mutta rata on aikoinaan toteutettu joissakin kohdissa kaavasta poiketen. Kaavan rautatiealuetta muutetaan tarvittavin osin, jotta rautatie ja sen vaatima alue (n. 12 m) ovat kokonaan kaavan mukaisella rautatiealueella. Samalla tarkastellaan tarpeettomien, liian laajojen

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 18

10.04.2025

rautatiealuevarausten käyttötarkoitusten muuttamista katualueiksi, suojaviheralueiksi sekä jalankulku- ja pyöräteiksi.

Kaavamuutosalueeseen kuuluu n.1,9 kilometriä rautatiealuetta ja siihen rajautuvia alueita. Kaava-alue alkaa Sairaalakadun ja Blasieholmankadun välisen alikulun kohdilta ja päättyy ennen radan ylittävää Hepokarintien siltaa.

Alueella voimassa olevat asemakaavat: Ak0513 hyv. 15.4.1988, Ak0514 hyv. 20.2.1989, Ak0119 hyv. 21.9.1984, Ak0121 hyv. 2.2.1993, Ak0129 hyv. 9.2.2004 sekä Ak0213 hyv. 14.3.1986. Rata-alue on kaikissa o

Esittelijä:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää asemakaavan muutoksen I, II, III ja V kaupunginosien rautatiealueella (LR), katu- ja puistoalueilla sekä III kaupunginosan venesatama- ja vesialueella oheisen liitekartan mukaisesti ja asettaa nähtäville suunnittelua koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 19

10.04.2025

Kinnalan ranta-asemakaavan muutos 3

Kaupunkisuunnittelujaosto 10.04.2025 § 19
3272/10.02.03/2025

Valmistelija:

Kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistön 895-472-3-25 Pytinki, omistaja on hakenut alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistaja esittää Nosto Consulting Oy, dipl.ins. YSK 742 Pasi Lappalaista.

Alueidenkäyttölain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajan oikeudesta ranta-asemakaavan laatimiseen.

Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle alueidenkäyttölain 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 4.3.2025.
Kaavaluonnosaineisto valmistui 4.3.2025.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Tammion saaren koillisrannalla noin 4,5 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Lepäistentien ja Lehtiläntien kautta.

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen kiinteistölle (895-472-3-25 Pytinki) sijoittuvan korttelin 5 rakennuspaikan 7 ja kiinteistöön kuuluvan vähäisen maa- ja metsätalousvaltaisen alueen käyttötarkoitukset erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja päivittää rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus käyttötarkoitusta vastaavaksi.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 19

10.04.2025

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu kiinteistöstä 895-472-3-25 Pytinki. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,43 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 73 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 70 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin loma-asunnon hoidettua ja paikoin metsäistä pihapiiriä. Kasvillisuus on tavanomaista saariston kasvillisuutta.

Suunnittelualueen maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia, mutta myös osittain kalliomaata.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöllä sijaitsee yksi loma-asunto piharakennuksineen. Lähiympäristössä sijaitsee sekä vapaa-ajan että vakituista asutusta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 VarsinaisSuomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 201 §:n nojalla.

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s- kohdemarkinnat.



Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille.

Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue on osoitettu myös matkailun, retkeilyn ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeksi (Velhonveden rengastie) sekä pintaveden muodostumisalueeksi.

Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40% kokonaisrantaviivasta.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA). Suunnittelualue on osoitettu makeavesialtaan lähivaluma-alueeksi (pv), jossa alueen käyttö ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei valumavedet tai jätevedet aiheuta haittoja makeanvedenaltaalle. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen I/MV, 4 lay/km tai 1lay/ 3 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 22.2.1994 vahvistama Vohdensaari Kinnalan ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana).

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) ja pieneltä osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Loma-asuntojen



Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 19

10.04.2025

korttelialueella RA-1 rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomaasunnon ja yhden saunarakennuksen, jonka kerrosala lasketaan rakennuspaikan kerrosalan osaksi. Rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 120 neliömetriä ja saunan 25 neliömetriä.

Kaavamuutos

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO). Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,43 hehtaaria.

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa erillispientalojen rakennuspaikalle yhteensä 300 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy alueella 180 km².

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

Kaavassa osoitetaan vähäisesti uutta vakituista asumista. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

Kaupunkisuunnittelun kommentti:

Kaupunkisuunnittelu ei yhdy kaavan laatijan näkemykseen siitä, ettei kaava aiheuta kaupugille kuluja. Yhdyskuntarakenteen tietoinen hajauttaminen haja-asutusalueella tuo mahdollisesti kunnalle kuluja tulevaisuudessa.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavatyö voidaan tällä kaavaluonnoksella käynnistää ja luonnos voidaan asettaa nähtäville ja pyytää lausunnot, koska se on Uudenkaupugin rakennusjärjestyksen periaatteiden mukainen.

Esittelijä:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:

Kaupunkisuunnittelujaos päättää käynnistää Kinnalan ranta-asemakaavan muutos 3. laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 19

10.04.2025

arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 20

10.04.2025

VIII kaupunginosan kortteleiden 23 ja 37 asemakaavan muutos

Kaupunkisuunnittelujaosto 10.04.2025 § 20

Valmistelija:

Kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kaupunginhallitus on päättänyt 27.1.2025 kokouksessaan (17§) varata kaava-alueen suunnittelua varten. Edellytys kaavoituksen käynnistymiselle on ollut alueidenkäyttösuunnitelma.

Mundi Property Partners Oy on esittänyt alueenkäyttösuunnitelman.

Kaavoituksen tavoitteena on muuttaa kaupungin varikon alueen asemakaavaa siten, että alueelle on mahdollista rakentaa retail-park tyyppinen liikerakennusten keskittymä.

Alueen Liikenneturvallisuutta on myös tarkoitus parantaa muuttamalla Ketunkalliontien ja Mältintien risteys kiertoliittymäksi.

Näiden lisäksi rakentamattomien kerrostalotonttien kerroskorkeutta on tarkoitus laskea, jotta mahdollisesti rakentuvat kerrostalot tulisi sovitettua paremmin maisemaan ja Uudenkaupungin horisonttilinjaan.

Esittelijä:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää asemakaavatyön esitetyllä alueella sekä päättää asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman virallisesti nähtäville.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto § 21

10.04.2025

Muut asiat

Kaupunkisuunnittelujaosto 10.04.2025 § 21

-

Päätös: Ei kirjattavaa.

**Uusikaupunki**

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 16, § 17, § 19

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.



Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 20

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Uudenkaupungin kaupunginhallitukselle.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Uudenkaupungin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Kirjaamon yhteystiedot:

Osoite: Mörenkatu 2, PL 20, 23501 Uusikaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@uusikaupunki.fi
Puhelinnumero: 02 845 151 (vaihe)
Aukioloaika: ma-pe 9.00–12.00 ja 13.00–15.00



Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava laatijan yhteystiedot.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn maksullisuus

Oikaisuvaatimuksen käsittelystä ei peritä maksua.

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon:

Tiedoksianto asianosaisille

Päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle kirjeellä, joka on lähetetty:

Päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköpostilla, joka on lähetetty: