

**16. KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 6, 7 JA 8
SEKÄ PUISTO- JA KATUALUE**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS
AK 1612**

Asemakaavan selostus, joka koskee 19.5.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee:

Uudenkaupungin 16. kaupunginosan kortteleita 6,7 ja 8 sekä katu- ja puistoaluetta.

Asemakaan muutoksella muodostuu:

Uudenkaupungin 16. kaupunginosan kortteli 7 sekä katu- ja puistoaluetta.

Alueella tulee olla sitova tonttijako.

Vireille tulo: kaupunkisuunnittelujaoston päätös 24.10.2024 § 46

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto 2025 §

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	9
1.2.1 Maakuntakaava.....	9
1.2.2 Yleiskaava	10
1.2.3 Asemakaava	11
1.2.4 Rakennusjärjestys	11
1.2.5 Pohjakartta.....	11
1.2.6 Maanomistus	12
2. Asemakaavan tavoitteet.....	13
2.1 Yleiset tavoitteet	13
2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
3.2 Suunnittelun vaiheet	13
3.2.1 Aloitus	13
3.2.2 Asemakaavaluonnos	14
3.2.3 Asemakaavaehdotus.....	14
3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	14
4. Asemakaavan kuvaus.....	15
4.1 Kaavan rakenne	15
4.2 Aluevaraukset	15
4.2.1 Korttelialueet	15
4.2.2 Muut alueet	15
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.

Tiivistelmä

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuuoksen tavoitteena on laajentaa alueen pienehköjä tontteja sekä muuttaa alueen kaavamääräyksiä vastaamaan paremmin nykyisiä käyttötarkoituksia.

Kaavaproessin vaiheet

Asemakaavan muutos tuli vireille kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 24.10.2024 §. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 8.11. – 9.12.2024 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana luonnoksesta ei jätetty huomautuksia. Luonnoksesta saatiin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Kaupunginhallitus päätti 10.2. 2025 § 39 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot mm. Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 20.3.-22.4.2025. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty muistutuksia.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 2025.

Asemakaavan muutos

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 16500 m². Asemakaavan muutoksella muodostuu ympäristöhaiiriötä aiheuttamattoman teollisuus- ja liikerakennusten korttelialuetta, katu- ja viheraluetta.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.



Pienteollisuustie/Alasinkujan risteysaluetta

1. Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pajalan pienteollisuusalueella, Vasarakujan ympäristössä. Lännen puolella aluetta rajaa Ketunkallion asuntoalueeseen liittyvä puistoalue, muualla Alasinkujan, Pienteollisuustien ja Kirveskujan tonttialueet.



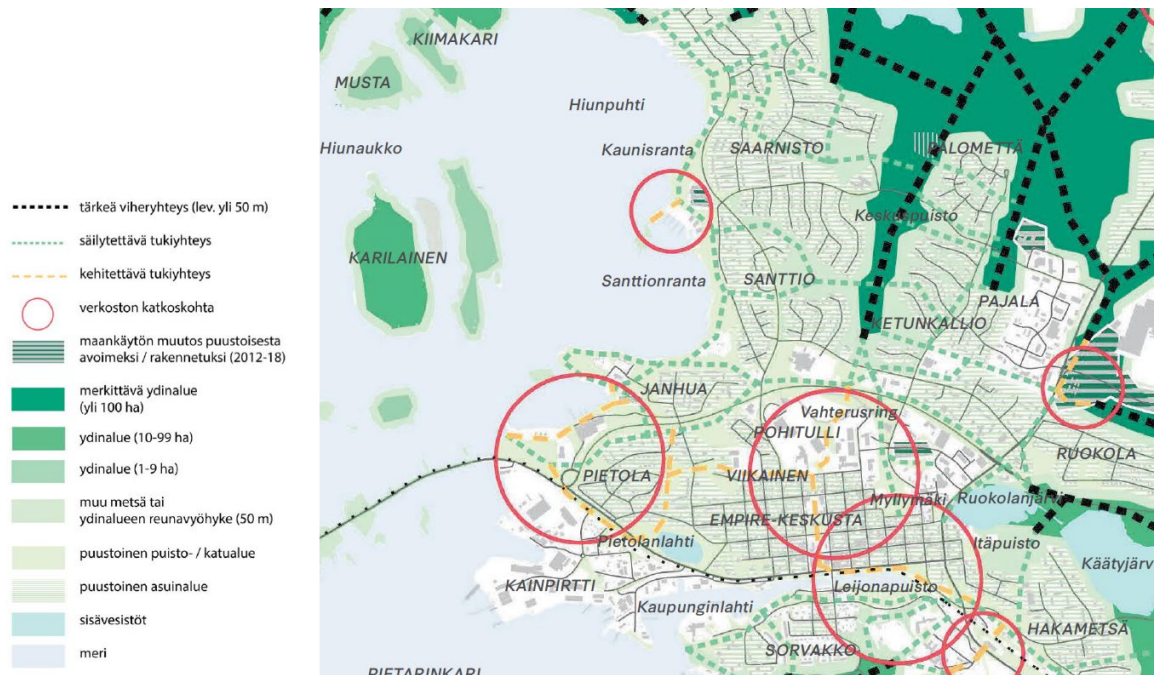
Ilmakuva (2023) suunnittelualueesta. Kaavoitettava alue merkitty punaisella katkoviivalla.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakentunut ja ihmistoiminnan vaikutus on selkeästi näkyvissä. Tonttialueiden välissä on luonnontilaista puistoaluetta.

Uudenkaupungin sini-viherrakenne- ja ekosysteemipalveluselvityksessä (1/2022) on selvitetty mm. kaupunkiympäristön viherrakenne ja -verkostot. Selvityksessä on kuvattu mm. Pajalan vihersormi, joka ulottuu suunnittelualueen pohjoispuolelle. Asutuk-

sen ja muun rakentamisen väliin on jätetty runsaasti ympäristöä vehreyttävää taajamametsää, joka toimii yhteytenä isompien viheralueiden välillä.



Viheryhteydet (Uudenkaupungin sini-viherrakenne- ja ekosysteemipalveluselvitys 1/2022)

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee viisi rakennettua ja kaksi rakentamatonta tonttia.

Rakentamattomista tonteista toinen on luonnontilainen, toinen on tasattu ja sitä on käytetty varastoalueena. Tontit ovat rakentuneet 1990-luvun loppupuolelta alkaen, uusin rakennus on valmistunut v. 2016. Alueella sijaitsee yritysten toimipisteitä ja varasto/ varastoalueita, varsinaista teollisuutta ei ole.



Uusin rakennus / valmistumisvuosi v.2016



Rakennuksia 1990-luvulta



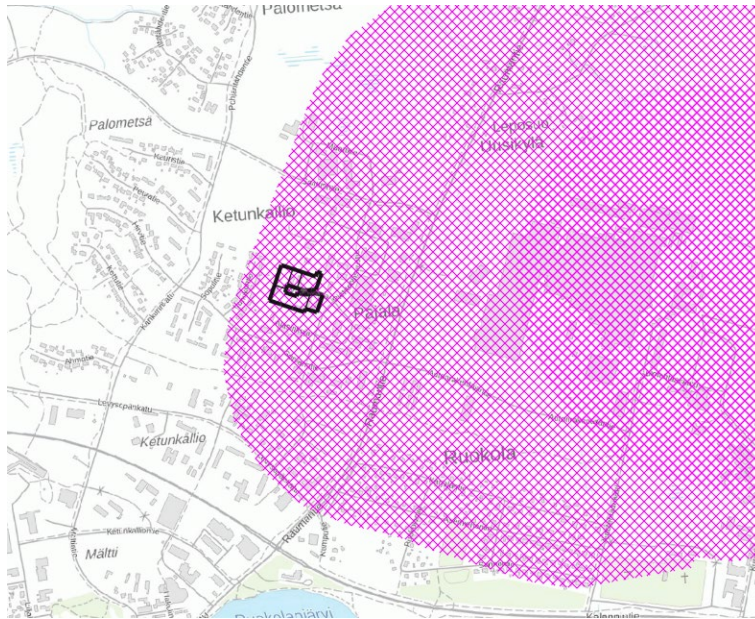
Toiminta levinnyt tonttialueiden ulkopuolelle (alueita vuokrattu lisäalueeksi)

Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualueen infra on valmiiksi rakentunut.

Ympäristöhäiriöt

Alueella on vähäisiä ympäristöhäiriöitä alueella tapahtuvan toiminnan luonteesta johtuen.

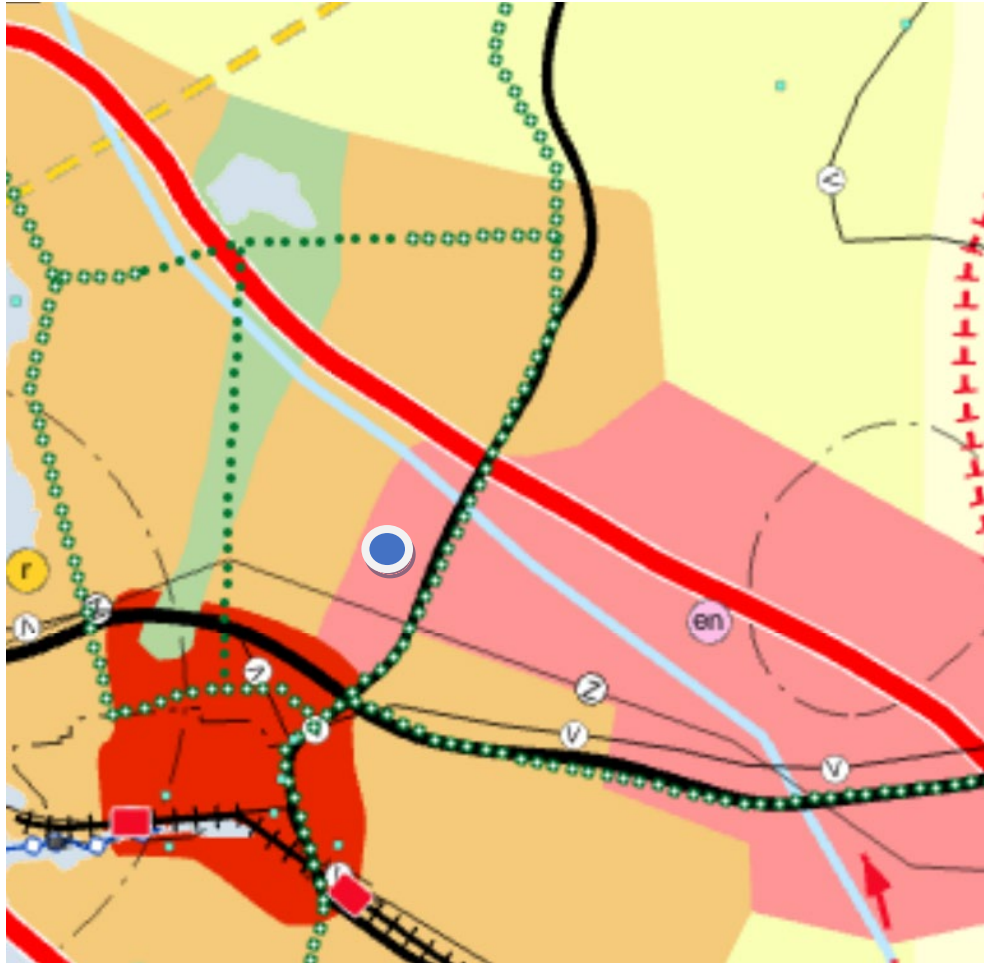


Suunnittelualue sijaitsee Valmet Automotive Oy:n konsultointivöhykkeellä.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 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.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta. Kohde merkitty sinisellä

Maakuntakaavan mukaan kaava-alue on työpaikkatoimintojen aluetta (TP). Merkinällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen aluetta. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

Alue sijaitsee myös maakuntakaavan mukaisella Kaupunkikehittämisen kohdealueella: Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

Suunnittelumääräys:

Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.

Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.

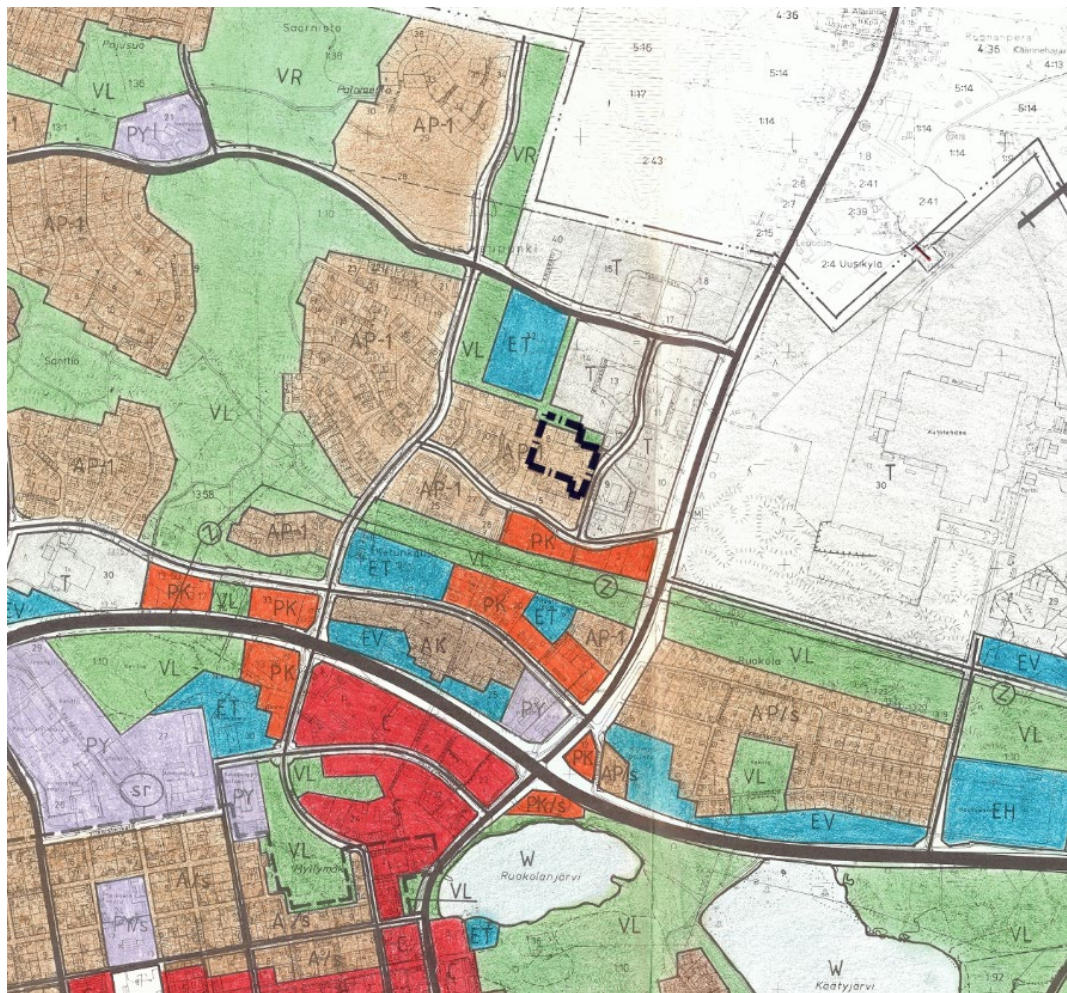
Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivia.

Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus

1.2.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1) ja lähi-virkistysaluetta (VL).

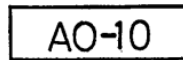


Ote Uudenkaupungin keskeisen alueen osayleiskaavasta.

1.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Ak 1503, 20.3.1981: 15. kaupunginosa, kortteli 24-32 ja 16. kaupunginosa korttelit 2-14

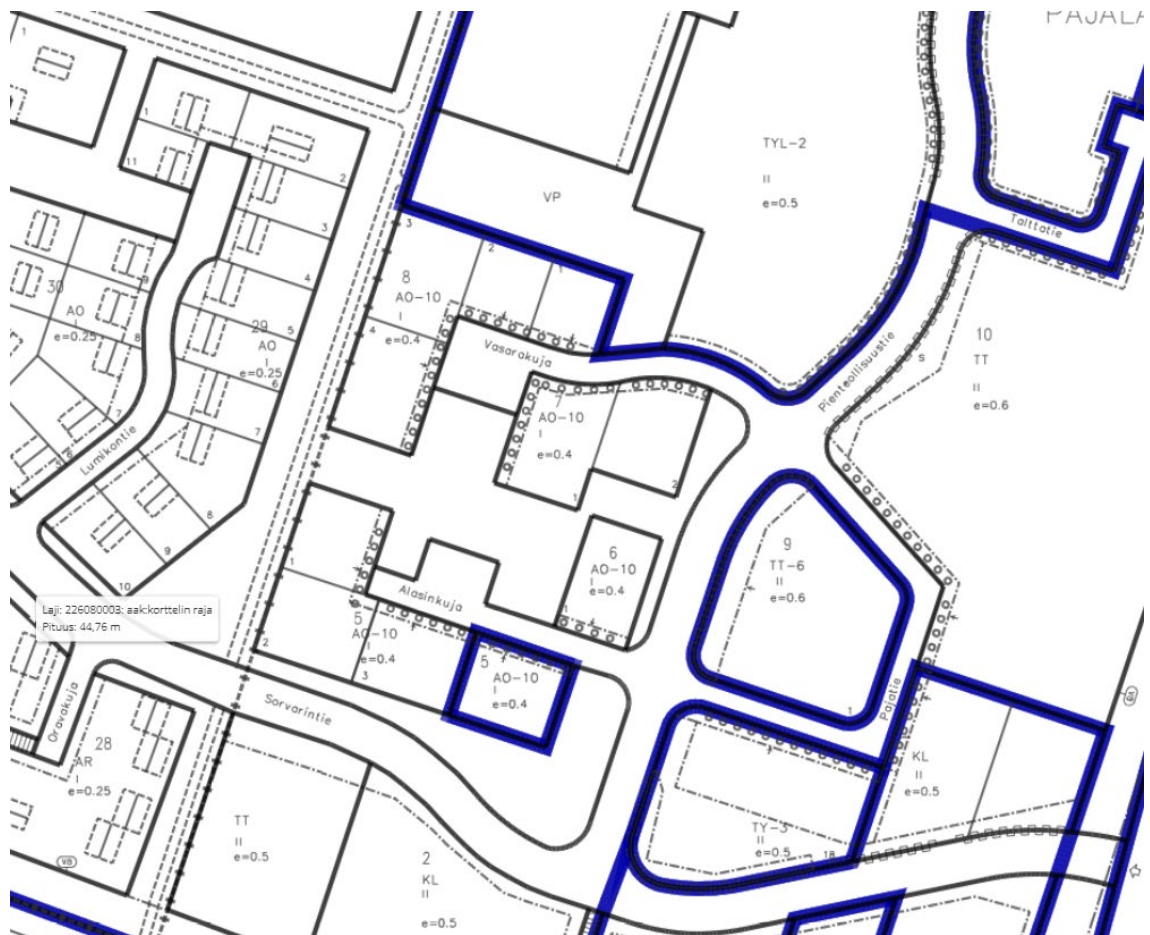


Erillispientalojen korttelialue. Rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan 50 % käyttää teollisuustiloja varten.

Ak 1605, 3.1.1992: 15. kaupunginosa kortteli 40, 16. kaupunginosa korttelit 11-18, osa korttelista 10.



PUISTO.



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaavaindeksikartasta

1.2.4 Rakennusjärjestys

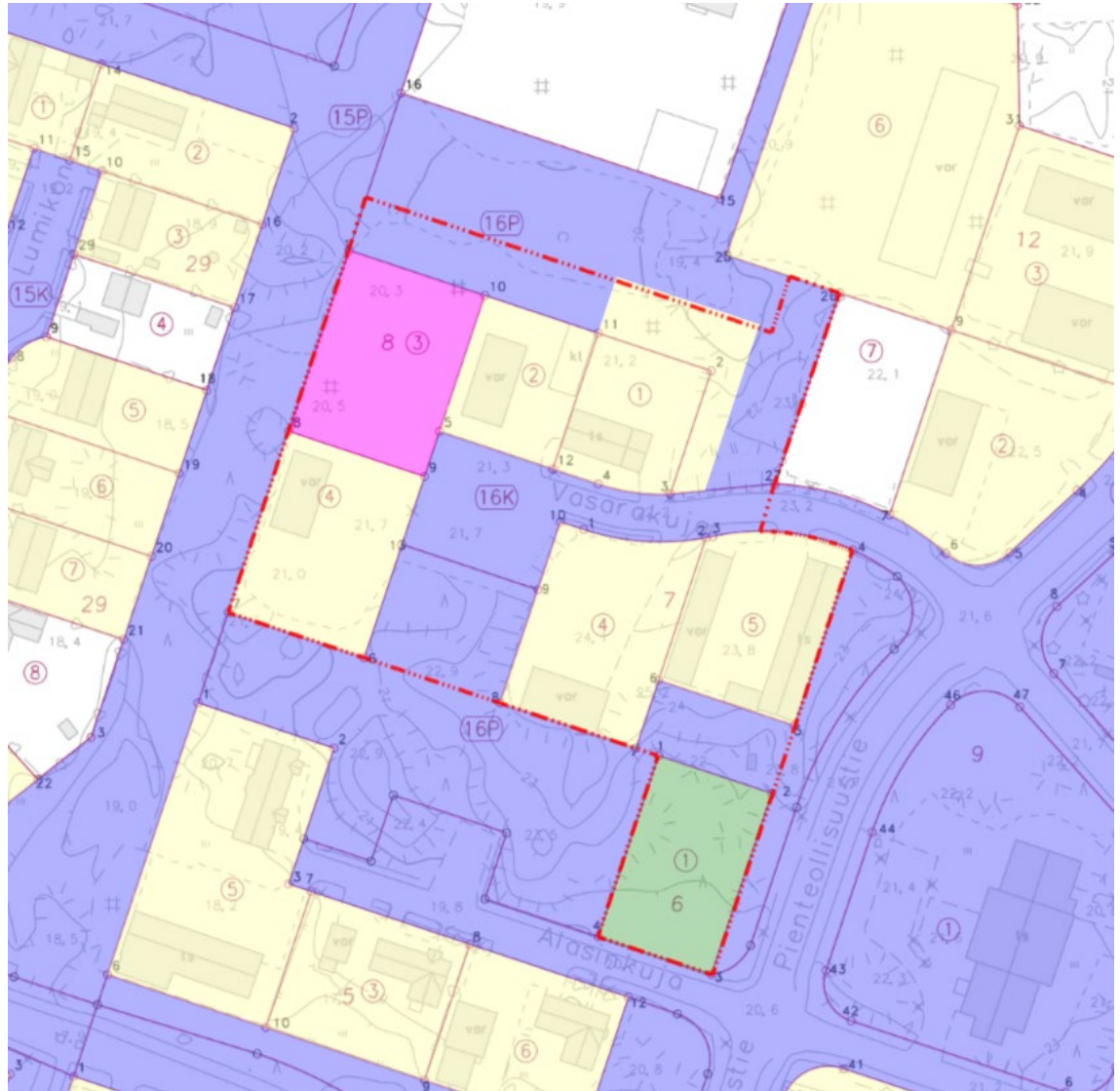
Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 § 52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

1.2.5 Pohjakartta

Alueella on ajantasainen pohjakartta ja se täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/99 vaatimukset.

1.2.6 Maanomistus

Kaavamuutoksen alue on kaupungin omistuksessa, tontit vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla.



Ote maanomistuskartasta; siniset alueet ovat kaupungin omistuksessa, keltaiset vuokrattu ulkopuoliselle toimijalle

2. Asemakaavan tavoitteet

2.1 Yleiset tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa laajentaa alueiden tontteja ja muuttaa tonttien kaavamääräystä vastaamaan nykyistä käyttötarkoitusta.

2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Varsinais-Suomen maakuntakaava. Maakuntakaavassa alue sijoittuu työpaikkatoimintojen alueelle (A).

Kaavaluonnoksen ratkaisu toteuttaa maakuntakaavaa; asemakaava tukee ja täyden tää maakuntakaavassa määritellyjä toimintoja.

Yleiskaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Yleiskaavassa alue pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1) ja lähivirkistysaluetta (VL). Keskusta-alueen yleiskaava on vanhentunut ja sen päivitystyö on käynnissä.

2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aloitussvaihe

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueella toimivan yrityksen lisäalueen tarpeesta. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa suunniteltu asuntoalueeksi, jonne sallitaan teollisuusrakennusten rakentaminen. Suunnittelualueella tämä ei ole toteutunut, vaan alue on rakentunut pienteollisuusalueeksi, jolla sijaitsee mm. kiinteistön huolto- ja maanrakennusyritysten toimitiloja.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Uudenkaupungin kaupunki omistaa Vasarakujan alueella pienteollisuusalueen, joka on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO-10. Rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saa 50 % käyttää teollisuustiloja varten.

Tonteille ei ole toteutunut yhtään asuntorakennusta, vaan rakennusten pääasiallinen käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennukset.

Varastotonteiksi tontit ovat suhteellisen pieniä ja osalle alueen toimijoista on tullut tarvetta laajentaa tonttialueita. Lyhytaikaisten lisäaluevuokrausten sijaan on järkevää korjata asia muuttamalla asemakaavaa.

3.2 Suunnittelun vaiheet

3.2.1 Aloitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.11.-9.12.2024 välisen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipidettä.

3.2.2 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa on Alasinkujan toteutumatta jäänyt tontti poistettu ja osoitettu puistoalueeksi. Vasarakujan kääntöpaikan eteläpuolinen puistoalue on liitetty puoliksi viereisiin tontteihin ja kääntöpaikkaa on pienennetty vastaamaan rakennettua katu aluetta.

Vasarakujan pohjoispuolella olevaa kolmea tonttia on kasvatettu liittämällä niihin kaa- van mukaista puistoaluetta. Alueesta osa on jo ollutkin varastokäytössä.

Tonttien asemakaavamerkinnäksi on vaihdettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustonttien korttelialue (TYL).

Asemakaava oli luonnoksena nähtävillä 8.11.-9.12.2024. Nähtävillä olon aikana kaa- valuonnoksesta ei jätetty huomautusta.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Var- sinais-Suomen Liitto on ilmoittanut, ettei anna luonnoksesta lausuntoa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan kiinnittänyt huomiota

- alueen kaavamääräykseen TYL-2, joka sallii alueelle asumisen; määräys saattaa vai- keuttaa teollisuustoimintojen kehittämistä ja toisaalta asuin ympäristönä teollisuusalue ei useinkaan täytä elinympäristölle asetettuja vaatimuksia.
- rakennusalojen sijoittelu olisi hyödyllistä tutkia jo kaavoitusvaiheessa ja osoittaa kaa- vassa rakennusalat.
- ilmastovaikutusten arvioinnin suppeuteen.

Kaavoittaja toteaa vastineena lausuntoon seuraavaa:

- kaavamääräys noudattelee alueella ennestään voimassa olevaa kaavamääräystä
- rakennusalojen osoittaminen alueella ei ole alueen toiminnan luonteesta johtuen tarkoituksenmukaista
- ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty

3.2.3 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 20.3.-22.4.2025. Nähtävillä olon aikana kaavaeh- dotuksesta ei jätetty huomautuksia.

Asemakaavaehdotuksesta ei saatu lausuntoa, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus on kannanotossaan uudistanut luonnosvaiheessa esiin tuomansa asiat.

Asemakaavaehdotusta on muutettu siten, että alueen kaavamääräys on vaihdettu Toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kaava- määräyksen sisältö pysyy samana, mutta maininta asumisesta on poistettu.

3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 8.11.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaisille ja suunnittelualueeseen rajoittuville naapureille.

Asemakaava oli luonnoksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 8.11.-9.12.2024. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautuksia.

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

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 20.3.-22.4.2025. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta ei jätetty huomautuksia.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen Liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Ehdotuksesta ei saatu lausuntoja, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus toimitti ehdotuksesta kannanoton.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 16505 m². Asemakaavalla muodostuu ympäristötoimitilarakennusten korttelialuetta KTY sekä katu- ja puistoaluetta.

Korttelialueiden tonttien kaavamääräys on päivitetty vastaamaan nykyistä käyttöä ja tonttien pinta-aloja on kasvatettu. Alasinkujan varrella sijainnut rakentamaton tontti on osoitettu puistoalueeksi.

4.2 Aluevaraukset

Kaavassa on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta 12540 m² ja puistoaluetta 2526 m². Korttelialueella on rakennusoikeutta 5016 k-m².

4.2.1 Korttelialueet

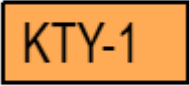
KTY Toimitilarakennusten korttelialue

- Korttelin kerroslukumerkintä on II ja rakentamistehokkuus $e = 0.4$.

4.2.2 Muut alueet

Puistoalue (VP)
Katualue

4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset



Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia.

Korttelialueelle voidaan sijoittaa laitoksia, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Myymälä- ja toimistotiloja varten saa käyttää enintään 50 % tontille sallitusta rakennusoikeudesta. Autopaikkoja on varattava yksi tuotanto- ja toimistotilojen kerrosalan 100 m² ja yksi myymälätilojen kerrosalan 50 m² kohden.



Puisto

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. Alueelle osoitetaan olemassa oleville rakennuspaikoille lisäaluetta.	+
Yhdyskuntarakenteen eheys	Ei vaikutusta yhdyskuntarakenteen eheyteen	0
Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta liikennemääriin.	+
Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntatekninen huolto	Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun infraverkostoon.	+

Kaavata- lous	Kaava-alue sijoittuu jo rakennettujen infraverkostojen piiriin, joten alueen rakentaminen on kaavataloudellisesti edullista. Uutta infraa ei ole tarpeen rakentaa.	+
Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta		
Luonnon monimuo- toisuus	Kaava-alueella näkyy jo ennestään vahvasti ihmistoiminnan vaikutus. Korttelialueen laajennus pienentää puistoaluetta – toisaalta yhden tontin poistaminen varmistaa sen alueen säilymisen rakentumatto- mana.	-
Ilmastovai- kutukset	Puistoalueen pieneneminen vaikuttaa teoriassa ilmastokestävyyteen. Kaikella tonteiksi otettavalla alueella ei kasva puustoa, alueita käyte- tään jo ennestään varastoalueina. Kaava mahdollistaa uudisrakentamisen, joka kuluttaa luonnonvaroja. Uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja aiheuttaa hiilipiikin.	-
Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäris- töön / muutoksen suunta		
Maisema ja kaupunkiku- va	Maisemallisesti soveltuu kaupunkikuvaan.	0
Kulttuuri- perintö	Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä.	0
Rakennettu ympäristö	Ei vaikutusta rakennettuun ympäristöön.	0
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta		
Ympäristö- häiriöt	Ei ympäristöhäiriöitä	0
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 23.5.2025

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS VASARAKUJAN ALUEELLA

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 luetellaan 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

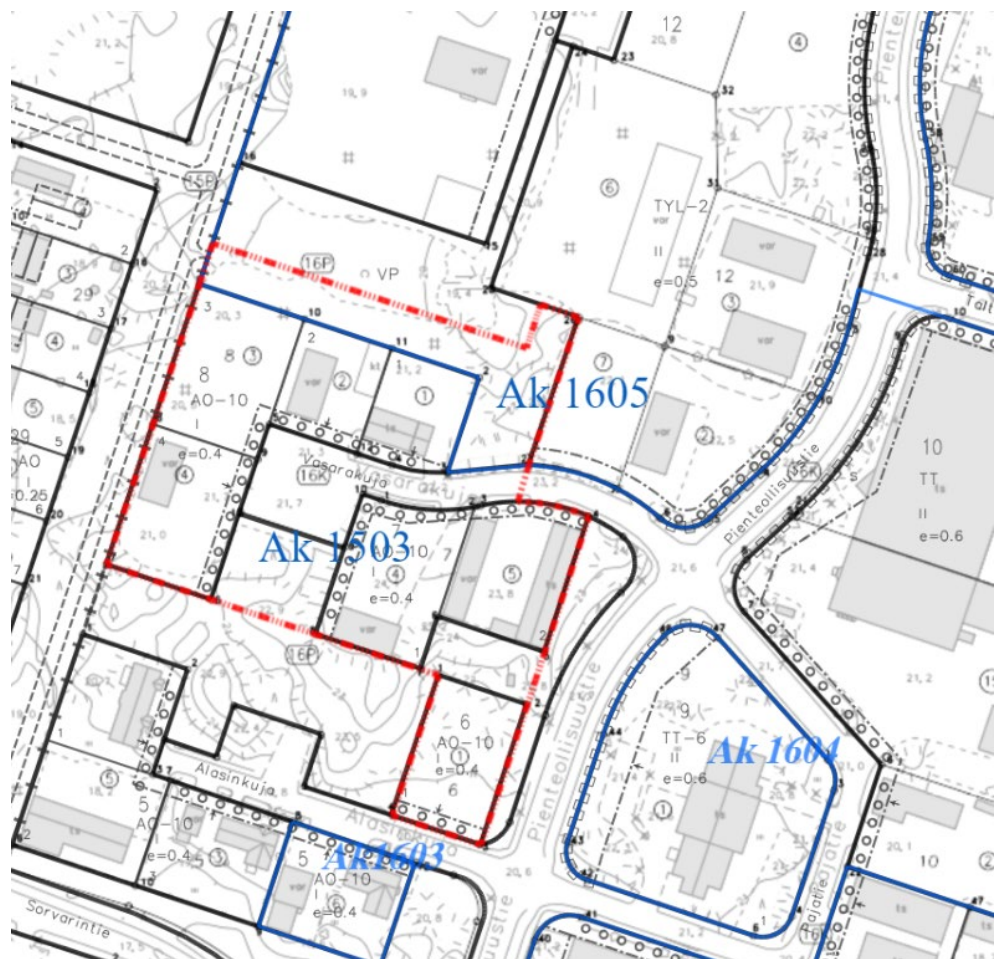


14.6.2024

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pajalan pienteollisuusalueella, Vasarakujan ympärillä. Lännen puolella aluetta rajaa Ketunkallion asuntoalueeseen liittyvä puistoalue, muualla Alasinkujan, Pienteollisuustien ja Kirveskujan tonttialueet.

Kaavamuuotos on käynnistynyt tarpeesta laajentaa alueen pienehköjä tontteja. Samalla on tarkoitus muuttaa alueen tonttien kaavamääräyksiä vastaamaan paremmin niiden nykyisiä käyttötarkoituksia.

Suunnittelutilanne



Ote kaavaindeksikartasta

Ak 1503 hyväksytty 20.3.1981 ja Ak 1605, hyväksytty 3.1.1992. Asemakaavamääräykset molemmissa kaavoissa AO-10, VP (puistoalue) ja katualue.

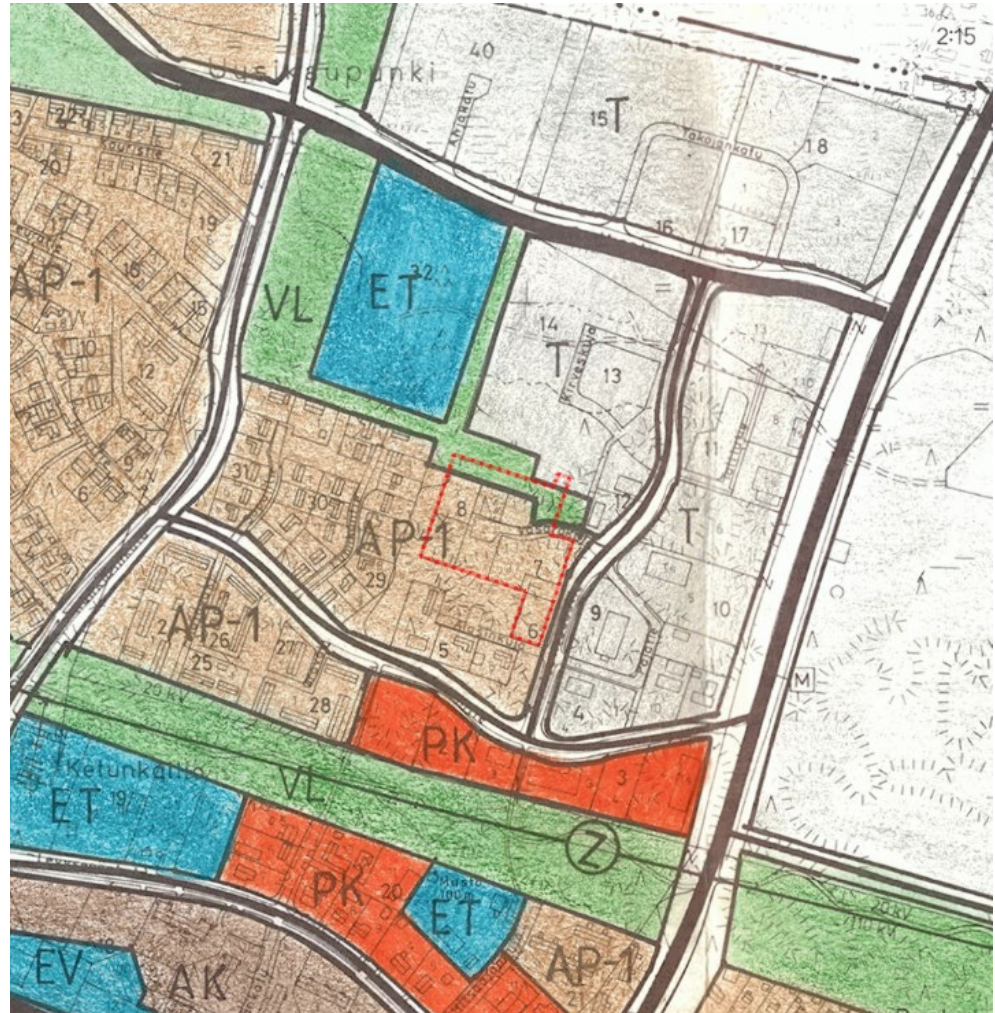
AO-10

Erillispientalojen korttelialue. Rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan 50 % käyttää teollisuustiloja varten.



Yleiskaava

Uudenkaupungin yleiskaavassa, joka on vahvistettu 15.3.1994 alue on osoitettu asuinpientaloalueeksi AP-1. Keskustan alueen yleiskaavaa ollaan parhaillaan tarkistamassa.



Ote yleiskaavasta.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä

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 työpaikka-toimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan olemassa olevia ja kehittyviä työpaikka-alueita.

Merkintää on käytetty pääasiassa käyttötarkoitusta tarkentavissa muutoksissa sekä taajamarakenteeseen liittyvien uusien alueiden merkitsemisessä.

Suunnittelumääräys:

Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä

Suunnittelualue on myös kaupunkikehittämisen kohdealueen aluerajauksen sisäpuolella. Kaupunkikehittämisen kohdealueen suunnittelumääräys:

Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.

Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.



14.6.2024

Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä

edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaikutukset on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla.

Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen

toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.

Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten

virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Selvitykset ja selvitystarpeet

Kaavaprosessin aikana laaditaan tarpeelliset selvitykset. Kaavatyössä hyödynnetään keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä laadittuja perusselvityksiä.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan:

- kaupungin verkkosivuilla <https://uusikaupunki.fi/kaavoja-nahtavilla>
- 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
- seurakunnat 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 vai-

14.6.2024

kutuksiin. 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 .2024 ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu .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>
- 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.

14.6.2024

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	Lokakuu 2024	Joulukuu 2024	Huhtikuu 2025
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	Vireilletulo OAS ja luonnos nähtävillä 30 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistajat	Kirje	Kirje	Kirje
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat		Kirje	Kirje
Alueen ulkopaikkakuntalaiset maanomistajat	Kirje	Kirje	Kirje
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY,	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Tukes	Lausunto	Tiedoksi	
Aluepalopäällikkö	Lausunto	Tiedoksi	Tiedoksi
Lehdistö	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta Kirjallinen mielipide luonnoksesta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	Muutoksenhakuoikeus Turun Hallinto-oikeuteen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Uusikaupunki	Täyttämispvm	23.5.2025
Kaavan nimi	16. kaupungunginosan korttelit 6,7, ja 8 sekä puisto- ja katualueet		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	10.2.2025
Hyväksyjä	H - kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	8.11.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	Ak 1612
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6506	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6506

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 ±]
Yhteensä	1,6505	99,99	5016	0,30	0,0000	845
A yhteensä	0,0000	0,0			-1,0429	-4171
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2540	76,0	5016	0,40	1,2540	5016
T yhteensä						
V yhteensä	0,2526	15,3			-0,1859	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1439	8,7			-0,0252	
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 ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,6505	99,99	5016	0,30	0,0000	845
A yhteensä	0,0000	0,0			-1,0429	-4171
AO	0,0000	0,0			-1,0429	-4171
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2540	76,0	5016	0,40	1,2540	5016
KTY	1,2540	100,0	5016	0,40	1,2540	5016
T yhteensä						
V yhteensä	0,2526	15,3			-0,1859	
VP	0,2526	100,0			-0,1859	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1439	8,7			-0,0252	
Kadut	0,1439	100,0			-0,0252	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Uudenkaupungin kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
kirjaamo@uusikaupunki.fi

lausuntopyyntö 6.11.2024

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, asemakaavan muutosluonnos, Pajala 16, korttelit 6-8, AK 1612, Uusikaupunki

Uudenkaupungin Kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Pajalan alueen asemakaavan muutoksen luonnoksesta (Pajala 16, korttelit 6-8, AK 1612). Lausuntopyynnön liitteenä oleva asemakaavaluonnos on päivätty 15.10.2024.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa alueen teollisuuskäytössä olevien tonttien käyttötarkoitus erillispientalojen korttelialueesta (AO-10) ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TYL-2). Tontteja kasvatetaan ympäröivälle puistoalueelle mm. konevarastoinnin helpottamiseksi. Lisäksi poistetaan Alasinkujan AO-10-tontti ja osoitetaan se puistoalueeksi.

SUUNNITTELUTILANNE

Suunnittelualue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustasta Pajalan alueella. Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat Ak 1503 (1981) ja Ak 1605 (1992). Suunnittelualue on niissä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi AO-10, jonka rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan 50 % käyttää teollisuustiloja varten, sekä puistoalueeksi VP ja katualueeksi.

Uudenkaupungin yleiskaavassa (1994) alue on pientalovaltaista asuinalueita AP-1 ja lähivirkistysaluetta VL, sijaiten kuitenkin teollisuus- ja varastoalueen T rajalla.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Rakentaminen

Suunniteltu kaavamuutos ei ole yleiskaavan mukainen. Kaavaselostuksessa on todettu, että yleiskaava on vanhentunut ja sen päivitystyö on käynnissä.

18.12.2024

Kaavamuutoksessa esitetyt muutokset ovat selostuksen perusteella suurelta osin toteavia. Rakentamistehokkuus pysyy samana kuin voimassa olevassa kaavassa (0,4). Kerrosluvussa on aineistossa ristiriitaisuutta: kaavakartalla korttelin 7 suurin sallittu kerrosluku on I, selostuksen s. 15 mukaan II.

Kaavaluonnoksen tontit sijoittuvat TYL-2-alueelle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue. Kaavamääräyksen mukaan "alueelle saa rakentaa asuntoja kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten". ELY-keskus toteaa, että teollisuusalueella uuden asuintilan rakentamisen ei tulisi olla mahdollista. Asumisen salliminen teollisuusalueella, vaikka teollisuustoiminnan tulisikin olla ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta, saattaa vaikeuttaa teollisuustoimintojen kehittämistä ja toisaalta asuinympäristönä teollisuusalue ei useinkaan täytä elinympäristölle asetettuja vaatimuksia.

Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty rakennusaloja. Rakennusten sijoittelu on hyödyllistä tutkia jo kaavoitusvaiheessa ja osoittaa uudisrakentamiselle sekä olemassa oleville rakennuksille rakennusalat.

Vaikutusten arviointi

Kaavan ilmastovaikutusten arviointi on suppea ja toteaa vaikutusten olevan teoreettisia lähinnä puuston vähäisyyden vuoksi. Uudella rakentamisella on kuitenkin aina ilmastovaikutuksia, jotka tulee huomioida kaavatyössä. Vaikutuksia tulee arvioida suhteessa alueen nykytilaan, ei voimassa olevaan kaavaan (selostus, s. 16).

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Laura Hesso ja ratkaissut yksikönpäällikkö Risto Rauhala.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto
Turun museokeskus / Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/7317/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/7317/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Hesso Laura 18.12.2024 12:10

Ratkaisija Rauhala Risto 18.12.2024 12:11

ELY-keskuksen kannanotto: Asemakaavan muutosehdotus, Pajala 16 (AK 1612), Uusikaupunki

Viite: Lausuntopyyntö 4.3.2025

Hei,

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna lausuntoa Uudenkaupungin Pajalan asemakaavamuutoksen (AK 1612) ehdotusvaiheesta, mutta toteaa kaavaehdotuksesta seuraavaa:

Kaavoitus ja rakentaminen

Kaavaehdotuksen tontit on osoitettu *ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeksi* (TYL-2). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa asuntoja kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten. Kuten ELY-keskus on todennut luonnosvaiheeseen antamassaan lausunnossaan, ei teollisuusalueella tulisi mahdollistaa uuden asuintilan rakentamista. Lausuntoon annetussa vastineessa mainitaan, että kaavamääräys noudattelisi alueella voimassa olevaa kaavamääräystä. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu *erillispientalojen korttelialueeksi* (AO) kaavamääräyksellä *Rakennusallalle sallitusta kerrosalasta saadaan 50 % käyttää teollisuustiloja varten*. Alueelle ei ole rakennettu asumista. Kaavamuutoksessa on tarkoitus muuttaa alueen käyttötarkoitus toteutuneen käytön mukaisesti asumisesta teollisuuteen. ELY-keskus katsoo, että tällöin uutta asuinrakentamista ei tule enää mahdollistaa alueella. Luonnosvaiheen lausunnossa todetusti asumisen salliminen teollisuusalueella, vaikka teollisuustoiminnan tulisikin olla ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta, saattaa vaikeuttaa teollisuustoimintojen kehittämistä ja toisaalta asuinympäristönä teollisuusalue ei useinkaan täytä elinympäristölle asetettuja vaatimuksia.

Kaavaehdotuksessa ei ole osoitettu olemassa olevan tai mahdollisen tulevan rakentamisen rakennusaloja. Rakentamisen tarkempi ohjaaminen kaavakartalla edistäisi myös kaavamuutoksen vaikutusten hallintaa, millä on merkitystä erityisesti suunnittelualueen sijoittuessa asumisen läheisyyteen.

ELY-keskus toistaa huomionsa ympäristöministeriön asetuksen 311/2024 *maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta* voimaantulosta ja huomioimisesta uusien kaavojen laadinnassa. Vireillä olevan kaavan merkinnät ja määräykset on hyvä tarkistaa sen mukaisiksi. TYL-alueen sijaan kannattaisi käyttää asetuksessa tunnistettuja kaavamääräyslajeja, kuten TY (*teollisuusrakennusten alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia*) tai KTY (*toimitilarakennusten alue*).

Luonnonsuojelu

Kaavaehdotukseen ei kommentoitavaa.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi on ehdotusvaiheessa tehdystä vähäisestä täydentämisestä huolimatta varsin suppea, mutta uuden rakentamisen aiheuttama luonnonvarojen kulutus ja hiilipiikki on kuitenkin tunnistettu.

Kuten ELY-keskus on luonnosvaiheessa todennut, tulee kaavan vaikutuksia arvioida suhteessa alueen nykytilaan, ei voimassa olevaan kaavaan.

Liikenne

Kaavaehdotukseen ei kommentoitavaa.

Asia on valmisteltu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön sekä Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.

Ystävällisin terveisin,

Johanna Junnila

ylitarkastaja / överinspektör

johanna.junnila@ely-keskus.fi

+358 2 95 022 173

Alueidenkäytön yksikkö / Enheten för områdesanvändning

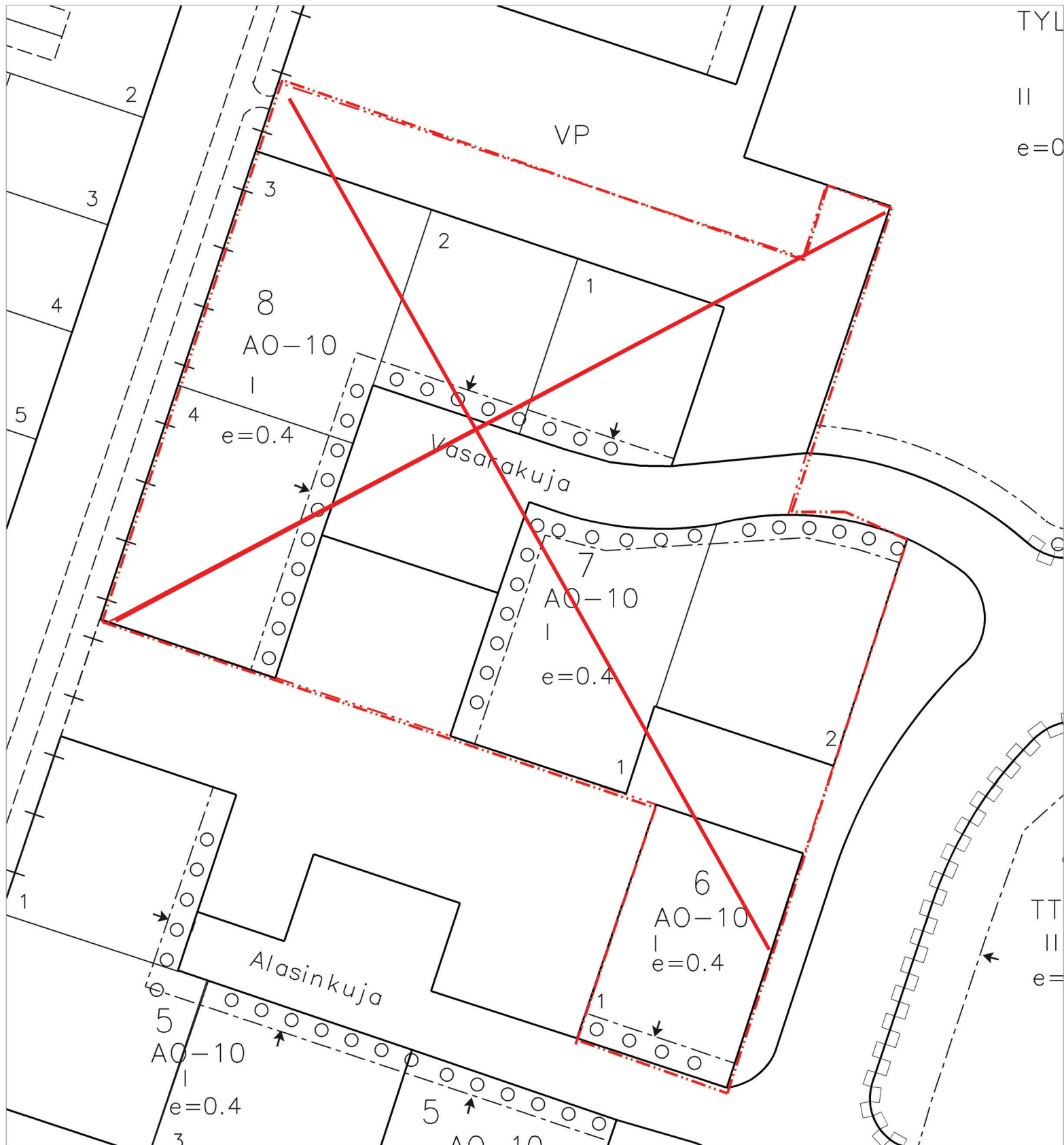
Varsinais-Suomen ELY-keskus / NTM-centralen i Egentliga Finland

Itsenäisyydenaukio 2, PL 236, 20101 Turku / Självständighetsplan 2, PB 236 , 20101 Åbo

ely-keskus.fi/varsinais-suomi

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.

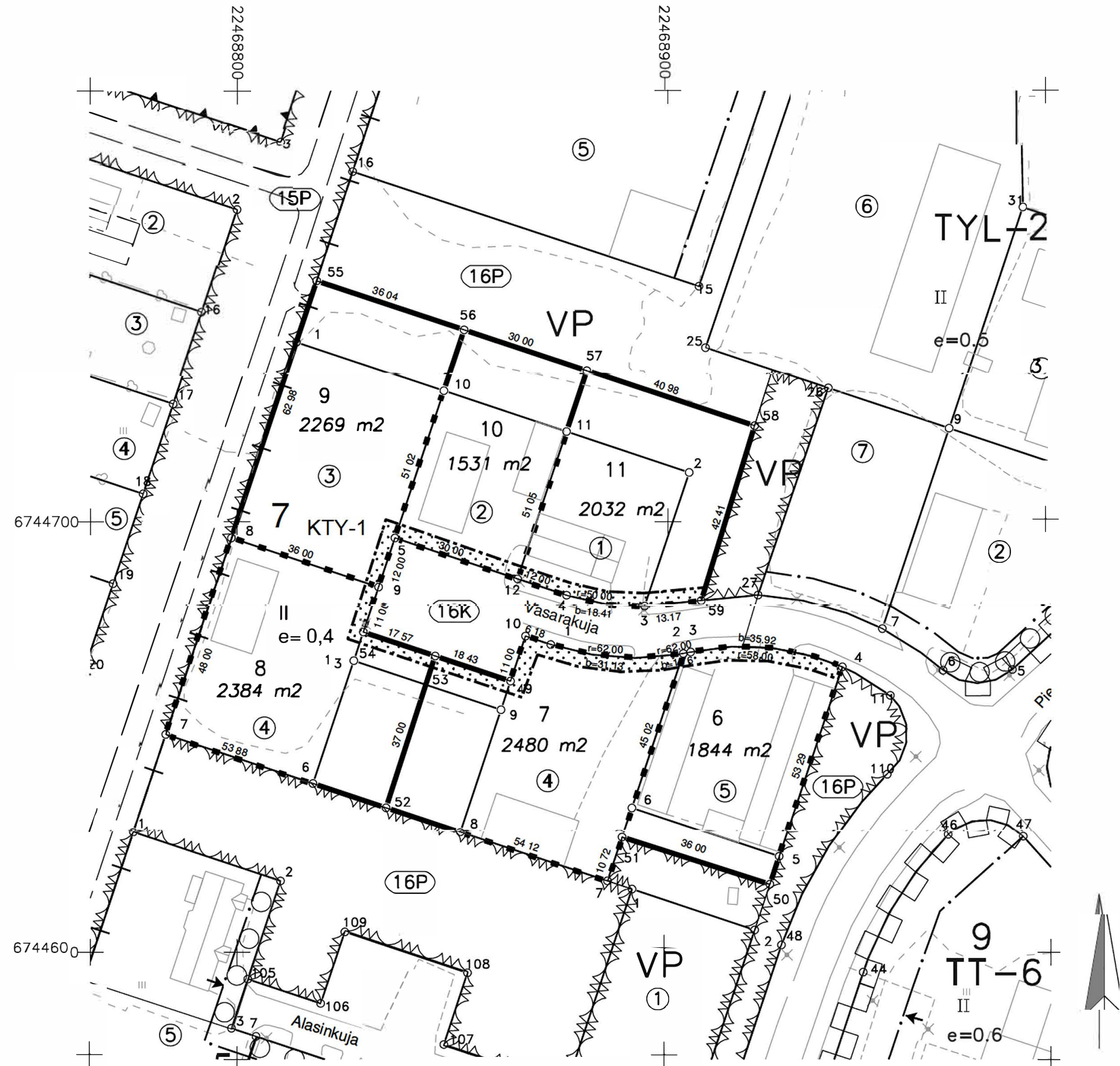


POISTOKARTTA

**Pajala 16, korttelit 6,7,ja 8
sekä puistoalue**

Uudessakaupungissa 20.9.2024

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
Hallinto- ja kehittämiskeskus, Kaupunkisuunnittelu



KOORDINAATTILUETTELO (ETRS-GK22)

N:O	X	Y
1	6744671.545	22468872.825
2	6744669.465	22468903.563
3	6744669.812	22468905.294
3	6744680.479	22468894.585
4	6744666.364	22468940.475
4	6744682.987	22468876.447
5	6744696.260	22468836.601
7	6744616.580	22468885.947
7	6744650.712	22468783.483
8	6744696.252	22468798.653
9	6744684.874	22468832.808
10	6744673.497	22468866.963
12	6744686.779	22468865.063
49	6744663.061	22468863.486
50	6744615.808	22468923.636
51	6744626.753	22468889.336
52	6744633.686	22468834.599
53	6744668.885	22468846.001
54	6744674.438	22468829.331
55	6744756.015	22468818.517
56	6744744.663	22468852.724
57	6744735.214	22468881.197
58	6744722.305	22468920.095
59	6744681.749	22468907.698

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA m²	OSAP-ALA m²	KIINTEISTÖ/ MÄÄRÄALA
16-7-6	1844 m²	1590 m² 254 m²	16-7-5 16-9903-0
16-7-7	2480 m²	1803 m² 129 m² 547 m²	16-7-4 16-9901 0 16-9903-0
16-7-8	2384 m²	123 m² 1728 m² 533 m²	16-9901-0 16-8-4 16-9903-0
16-7-9	2269 m²	541 m² 1728 m²	16-9903-0 16-8-3
16-7-10	1531 m²	451 m² 1080 m²	16-9903-0 16-8-2
16-7-11	2032 m²	972 m² 1060 m²	16-9903-0 16-8-1



TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	Uusikaupunki
ASEMAKAAVA HYVÄKSYTTY / VAHVISTETTU			
EDELLINEN TONTTIJAKO		Tj 160801 Hyv. 21.9.1981, Tj 160703 Hyv. 5.9.1995	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		3.2.2025	
LASKI	LV		KAUP. OSA 16
PIIRSI	JH		KORTTELI 7
TARK		KAUPUNGINGEODEETTI Leena Viljanen	TONTIT 6-11
Tontt ijakohyväksytty asemakaavan yhteydessä Ak 1612			MUUTTUVAT TONTIT
K.valt. hyv.			16-7-4 , 5
			16-8-1 , 2, 3, 4