

Kaavoituskatsaus 2025

Uudenkaupungin kaupunki - kaupunkisuunnittelu

Kaavoituskatsaus on asiakirja, joka tarjoaa yleiskuvan kunnan kaavahankkeista sekä niiden tavoitteista ja etenemisestä. Sen tarkoituksena on pitää asukkaat ja sidosryhmät ajan tasalla maankäytön suunnittelusta ja antaa mahdollisuus vaikuttaa kaavoitukseen. Katsauksessa esitellään keskeiset kaavahankkeet, niiden vaikutusarviointi sekä osallistumismahdollisuudet. Sen laatiminen perustuu alueidenkäyttölain 7 §:ään.

Kaavoituskatsaus laaditaan kerran vuodessa.

1. Sisällys

2.	Maakuntakaavoitus	4
3.	Vireillä olevat kaavat	5
4.	Yleiskaavat	6
4.1	Uudenkaupungin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos Yk 895 19	6
5.	Asemakaavat.....	8
5.1	Strategisesti merkittävät asemakaavat:	8
5.1.1	Rautatieaseman alue Ak 0403	8
5.1.2	Lokalahden keskusta-alueen asemakaavan muutos Ak 10204.....	9
5.1.3	Tiiratorin alueen asemakaavamuutos Ak 1112	10
5.1.4	Hitsaajankuja 5:n rivitaloalueen kaavamuutos Ak 0846.....	11
5.1.5	VIII kaupunginosan kortteleiden 23 ja 37 asemakaavamuutos Ak 0848	12
5.2	Muut asemakaavat:	13
5.2.1	Hiun asuinalue, vaihe 4	13
5.2.2	Kulttuurikeskuksen kortteli ympäristöineen, vaihe 2, Sorvakko	13
5.2.3	Pajalan alueella kortteleiden 16 ja 17 asemakaavan muutos Muottitien kohdalla.....	13
5.2.4	Kalannin Pappilan alueen asemakaavamuutos korttelissa 140 ja Katavakujan kohdalla	13
5.2.5	Bonkin kortteli.....	13
5.2.6	Bistro Bay ja Captain's Makasiinin tontti	13
5.2.7	Sorvakonrannan asemakaavamuutos.....	13
5.2.8	Vekarantien vähäinen kaavamuutos	13
5.2.9	Sataman kaavalaajennus	13
5.2.10	Vahteruksen kaavamuutos.....	13
5.2.11	Rautatiealueen asemakaavan muutos keskustan alueella	13
6.	Ranta-asemakaavoitus.....	14
7.	Valmistuneet kaavat vuonna 2024	14
7.1	Asemakaavat.....	14
7.2	Ranta-asemakaavat	14



2. Maakuntakaavoitus

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Kaava ohjaa kuntien kaavoitusta ja viranomaisten muuta alueiden käyttöön liittyvää suunnittelua. Maakuntakaavassa osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita ja alueiden käytön sekä yhdyskuntarakenteen periaatteita.

Kaava esitetään kartalla kaavamerkintöjen ja -määräysten avulla. Selostuksessa esitetään kaavan tavoitteet, vaikutukset ja muut tarpeelliset tiedot. Maakuntakaava voidaan laatia kokonaismaakuntakaavana tai vaiheittain jotakin tiettyä aihekokonaisuutta käsittelevänä kaavana.

Alueidenkäyttölaki (AKL) asettaa kehykset maakuntakaavan laadinnalle ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ohjaavat maakuntakaavan sisältöä ja kaavaprosessia. Maakuntakaavan laatimisesta vastaa maakunnan liitto.

Tällä hetkellä vireillä on vesien ja voimien maakuntakaava.

<https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/maakuntakaava/vireilla-olevat-maakuntakaavat/vesien-ja-voimien-vaihemaakuntakaava/>

Lisätietoa maakuntakaavoituksesta Varsinais-Suomen liitolta:

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

Voimassa olevaan Maakuntakaavayhdistelmään voit tutustua:

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

4. Yleiskaavat



4.1 Uudenkaupungin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos Yk 895 19

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

Uudenkaupungin Keskusta-Alueen Osayleiskaavan Tavoitteet vuoteen 2040

Elinvoimaisuus

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

- Laadukas Ympäristö: Korostamme arkkitehtuurin ja kaupunkiympäristön laatua, samalla kunnioittaen kulttuuriympäristöä ja luonnonarvoja.

Hyvinvointi

- Arkiliikkuminen: Kannustamme ihmisiä liikkumaan jalkaisin ja pyörällä lyhyillä etäisyyksillä. Parannamme kestävien kulkumuotojen olosuhteita.
- Lähipalvelut: Vahvistamme palveluverkostoa ja varmistamme palveluiden helpon saavutettavuuden.
- Luonnonläheisyys: Helposti saavutettavat lähiluontokohteet ja ulkoilureitit tekevät kaupunkiluonnosta osan arkipäivää.

Uudistuva Kaupunki

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

Kaupunkivihreä

- Lisäämme kaupunkivihreän määrää ja varaudumme sään ääri-ilmiöihin maankäytön ja vihreän infrastruktuurin ratkaisulla.
- Tunnistamme ja turvaamme luonnon kannalta tärkeät viheryhteydet.
- Vahvistamme metsien, kaupunkivihreän ja maaperän hiilen sidonta- ja varastointikykyä.
- Turvaamme monimuotoisuuden kannalta tärkeät luonnonympäristöt maankäytöltä ja lisäämme suojelualueiden määrää.

5. Asemakaavat

5.1 Strategisesti merkittävät asemakaavat:



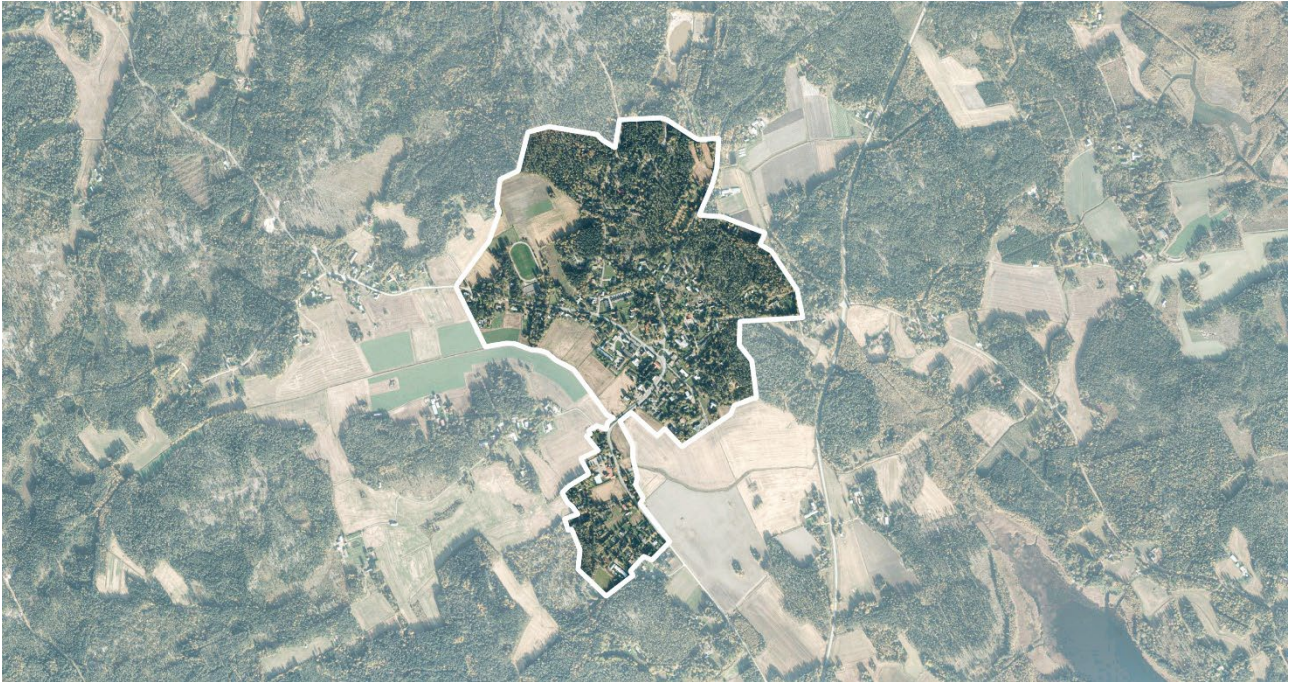
5.1.1 Rautatieaseman alue Ak 0403

Suunnittelualue sijaitsee sisäänajoväylän tuntumassa saavuttaessa Uuden-kaupungin keskustaan. Alue kattaa rautatien varren pohjois- ja eteläpuolen vanhan rautatieaseman tuntumassa. Suunnittelualueita rajaa etelässä Lokalahdentie sekä pohjoisessa Honkatie ja Kuusitie. Alueen pinta-ala on noin 16,2 ha.

Suunnittelualueella sijaitsee entinen rautatieasema ja rataliikennettä palvelevia vanhoja kiinteistöjä. Näiden lisäksi alueella on muutama omakotitalo, yksi teollisuuskiinteistö ja jonkin verran varastoalueita. Loppu on pääosin jättömaata ja taajamametsää.

Kaavatyön tavoitteen on järjestää alueelle riittävät edellytykset rautatien henkilöliikenteen asemapaikalle. Suunnitelmalla määritetään alueelle asemakäytön tarvitsemat pysäköintialueet sekä järjestellään liikenneyhteydet. Samalla pyritään edistämään alueen teollisuuskiinteistön raskaan liikenteen turvallisuutta sekä asuinkiinteistöjen tonttiliikenteen toimivuutta.

Tarkoituksena on myös suunnitella radan alittava kevyen liikenteen yhteys, joka parantaisi merkittävästi ympäröivien alueiden liikenneverkkoa.



5.1.2 Lokalahden keskusta-alueen asemakaavan muutos Ak 10204

Asemakaavamuutoksella todetaan nykyiset olosuhteet ja muutetaan katu- ja liikennealueet vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Samalla tutkitaan lisärakentamismahdollisuuksia ja muutetaan tontteja vastaamaan kiinteistörajoihin.

Kaavamuutoksen tavoitteena on vanhojen rakennuskaavojen (nyk. asemakaavojen) tarkastaminen mm. ylimitoitettuja liikennealueita kaventamalla paremmin tarpeita vastaaviksi. Liikenneympäristö pyritään säilyttämään kylämäisenä ja liikennealue visuaalisesti mahdollisimman kapeana.



5.1.3 Tiiratorin alueen asemakaavamuutos Ak 1112

Suunnittelualue sijaitsee Santtion kaupunginosassa Hiuntien länsipuolella noin 1,5 km kaupungin keskustasta pohjoiseen. Alueen rakennuskanta koostuu neljästä asuinkerrostalosta. Lisäksi alueelta on purettu sisäilmaongelmainen päiväkotia ja liikerakennus. Suunnittelualan neljä taloa muodostavat Hiuntien toisella puolella olevien viiden kerrostalon kanssa yhtenäisen kerrostaloalueen, joka on ympäröity taajamametsävyöhykkeellä.

Alueelle laaditaan kaavamuutos, jossa tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelta purettujen rakennusten paikalle täydennysrakentamista ja samalla kohentaa olemassa olevan rakennetun ympäristön viihtyisyyttä. Suunnittelutyöllä kartoitetaan edellytyksiä tiivistää kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta ja näin tuetaan Uudenkaupungin väestötavoitteen toteutumista.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että alueelle mahdollistuu kolmen asuinkerrostalon rakentaminen. Samalla järjestellään pysäköintiä, kohennetaan viheralueiden ja toriympäristön viihtyisyyttä sekä suunnitellaan alueelle leikkipuisto.



5.1.4 Hitsaajankuja 5:n rivitaloalueen kaavamuutos Ak 0846

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,5 km päässä kaupungin torilta. Alueelta on purettu sisäilmaongelmien takia neljä rivitaloa.

Alueelle laaditaan kaavamuutos, jossa purettujen rivitalojen tilalle mahdollistetaan pienkerrostalojen ja Town house-tyyppisten rivitalojen rakentaminen.



5.1.5 VIII kaupunginosan kortteleiden 23 ja 37 asemakaavamuutos Ak 0848

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

Suurin osa kaava-aluetta on nykyisin kaupungin varikon käytössä. Alue on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä kiinteistökehitysyhtiölle, joka on esittänyt suunnitelman alueen kehittämisestä liikerakennusten keskittymäksi. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa suunnitelman mukainen retail-park tyyppinen rakentaminen.

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.

5.2 Muut asemakaavat:

5.2.1 Hiun asuinalue, vaihe 4

Alueelle suunnitellaan luonnonläheistä pientaloasumista sekä lähivirkistysaluetta.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Hiunmetsäntien ja Hiunmetsänkujan pohjoispuolella. Alue rajautuu pohjoisessa Vohdensaarenkallioihin ja idässä Hiunkallioihin. Lännessä aluetta rajaa Hiuntie.

5.2.2 Kulttuurikeskuksen kortteli ympäristöineen, vaihe 2, Sorvakko

Kulttuurikeskuksen tontille on hyväksytty 29.5.2017 kaavamuutos, jolla mahdollistetaan rakennuspaikat kolmelle kerrostalolle. Alueelle laaditaan rakentamisen osalta nykytilanteen toteava kaavamuutos, jossa tutkitaan mahdollisuuksia parantaa kulkuyhteyksiä ja pysäköintiä.

5.2.3 Pajalan alueella kortteleiden 16 ja 17 asemakaavan muutos Muottitien kohdalla

Tutkitaan mahdollisuutta liittää osa Muottitiestä rajautuviin tontteihin.

5.2.4 Kalannin Pappilan alueen asemakaavamuutos korttelissa 140 ja Katavakujan kohdalla

Tarkastetaan korttelin tontinrajoja ja Katavakujan liittymistä kantatiehen. Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa maaperän puhdistushankkeen alueella.

5.2.5 Bonkin kortteli

Muutetaan Bonkin korttelin kohdalla asemakaavaa.

5.2.6 Bistro Bay ja Captain's Makasiinin tontti

Kaavamuutoksella mahdollistetaan rakennuksen vähäiset muutostyöt.

5.2.7 Sorvakonrannan asemakaavamuutos

Kaavamuutoksella mahdollistetaan pienoiskolfradan rakentaminen kaupunginlahden rannalle.

5.2.8 Vekarantien vähäinen kaavamuutos

Kaavamuutoksessa poistetaan aikaisemmin suunniteltu katulinjaus tarpeettomana.

5.2.9 Sataman kaavalaajennus

5.2.10 Vahteruksen kaavamuutos

5.2.11 Rautatiealueen asemakaavan muutos keskustan alueella

6. Ranta-asemakaavoitus

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

7. Valmistuneet kaavat vuonna 2024

7.1 Asemakaavat

- Telakkatien asemakaava

7.2 Ranta-asemakaavat

- Kuusiston ranta-asemakaavamuutos 3
- Mäntylän ranta-asemakaava
- Savikkaan ranta-asemakaavamuutos 4
- Iso-Pirkholman ranta-asemakaavamuutos 4 (loppuvuosi 2023)

Valmistuneiden kaavojen päivittyvä lista on Kaupunkisuunnittelun verkkosivuilla

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

Kaavoituskatsauksen kohteet kaupungin internetkarttapalvelussa linkissä

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