



VIII kaupunginosan kortteleiden 23 ja 37 asemakaavan muutos Ak0848

Kaava alue koskee VIII kaupunginosan osaa korttelia 23 tontteja 13, 14, 18 ja 19(KL-11 ja LA-1) sekä liikennealueita (PP/t ja katualuetta) sekä korttelia 37 tontteja 2, 3, 4, 5, 6 ja 7 (LH-5, AK-14 ja LPA-59 sekä lähivirkistysaluetta (VL-1) ja puistoaluetta III kaupunginosassa

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 (AKL § 63).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.

Sisällys

1.	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
2.	Kaava-alueen sijainti ja rajausta.....	4
3.	Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet	4
3.1	Lähtökohdat.....	4
3.2	Tavoitteet.....	6
4.	Osalliset.....	8
4.1	Osallisten ryhmät.....	8
5.	Vuorovaikutus ja osallistuminen	8
5.1	Tiedottaminen.....	8
5.2	Osallistumismahdollisuudet.....	8
6.	6. Vaikutusten arviointi	8
6.1	Vaikutukset ympäristöön	8
6.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja toimintaan	8
7.	Aikataulu.....	9
8.	Yhteystiedot.....	9

1. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on VIII kaupunginosan kortteleiden 23 ja 37 asemakaavan muutos. Kaavan tavoitteena on muuttaa kaupungin varikon alueen asemakaavaa siten, että alueelle on mahdollista rakentaa retail-park tyyppinen liikerakennusten keskittymä.

2. Kaava-alueen sijainti ja rajaus



Kaava-alue sijaitsee Uudenkaupungin vähittäiskaupan myymäläkeskittymäalueen päässä Ketunkalliontien varrella. Se käsittää nykyisen kaupungin varikon alueen, Mäلتinkallion rakentamattomien kerrostalotonttien alueen ja Ketunkalliontien ja Mäلتintien risteys.

3. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

3.1 Lähtökohdat

Suurin osa kaava-aluetta on nykyisin kaupungin varikon käytössä. Alue on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä kiinteistökehitysyhtiölle, joka on esittänyt suunnitelman alueen kehittämistä liikerakennusten keskittymäksi. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa suunnitelman mukainen retail-park tyyppinen rakentaminen. Alueen Liikenneturvallisuutta on myös tarkoitus parantaa muuttamalla Ketunkalliontien ja Mäلتintien risteys.

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

3.2 Kaavatilanne



3.2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Vakka-Suomen maakuntakaava sekä 14.6.2021 vahvistettu Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava. Voimassa oleva maakuntakaavojen yhdistelmä on päivätty 14.11.2022

Maakuntakaavassa kaava-alue sijoittuu **taajamatoimintojen alueelle**, jolla on voimassa seuraava kaavamääräys:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuulliset ominaispiirteet huomioivaa.

Lisäksi alue on **taajamatoimintojen kehittämisen alueella**, jonka määräys on:

Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. 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 ohjeellisin erillisellä liitekartalla. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkakettuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.



3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa 15.3.1994 Turun ja Porin läänihallituksen vahvistama Uudenkaupungin keskeisten alueiden osayleiskaava. Kaavassa suunnittelualue on merkitty katualueena ja C- aluemerkinällä, jonka kaavamääräys on:

C Keskustatoimintojen alue

Julkisia ja yksityisiä palveluita ja hallintoa, keskusta-asumista ja keskustaan soveltuvaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työpaikkatoimintaa varten varattu alue. Alueelle saa sijoittaa toiminnan edellyttämät liikenne-, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet.



3.2.3 Asemakaava

Alueella voimassa olevat asemakaavat ovat Ak 0816, Ak 0831 ja Ak 0836. Korttelin 23 osalta alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi ja linja-autoaseman alueeksi. Korttelin 37 osalla on neljä asuinkerrostalon tonttia ja pysäköintialuetta. III kaupunginosan osalta kaava-alueella on pieni osa puistoa.

3.3 Tavoitteet

- Mahdollistaa retailpark-tyyppisen liikerakennusten keskittymän rakentaminen alueelle.
- Parantaa alueen liikenneturvallisuutta muuttamalla Ketunkalliontien ja Mältintien risteys kiertoliittymäksi.
- Edistää alueen viihtyisyyttä ja parantaa kaupungin palveluntarjontaa.
- Madaltaa rakentumattomien kerrostalotonttien kerroskorkeutta, jotta ne sopisivat paremmin kaupunkikuvaan.



4. Osalliset

4.1 Osallisten ryhmät

- **Alueen asukkaat ja naapurusto:** Kaavan vaikutus heidän virkistysalueeseensa ja asuinympäristöönsä.
- **Maanomistajat:** Kunnan ja mahdollisesti yksityisten tahojen maanomistus.
- **Yritys:** Kaavan mukautuminen alueelle laadittuun suunnitelmaan.
- **Viranomaiset:** ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, pelastusviranomainen.

5. Vuorovaikutus ja osallistuminen

5.1 Tiedottaminen

- **Kaavoituksen vireilletulo:** Ilmoitetaan Uudenkaupungin kaupungin verkkosivustolla ja paikallislehdessä.
- **Asemakaavaluonnoksen nähtäville asettaminen:** Luonnos julkaistaan kaupungin verkkosivulla ja nähtävillä kaupungintalolla.

5.2 Osallistumismahdollisuudet

- **Mielipiteiden kerääminen:** Kaavaluonnoksesta tai osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista jättää huomautus, joka toimitetaan kaupungin kirjaamoon.
- **Lausunnot:** Pyydetään kaavan osallisiksi katsotuilta viranomaistahoilta.

6. 6. Vaikutusten arviointi

6.1 Vaikutukset ympäristöön ja luonnon monimuotoisuuteen

- Nykyisen varikon alueen puustoa joudutaan jonkin verran poistamaan liikerakennusten tieltä.
- Vaikutukset maisemaan ja alueen virkistyskäyttöön.

6.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja toimintaan

- Liiketoiminnan lisääminen kaupungin ostoskeskittymän alueella.
- Vaikutukset alueen liikkumiseen (pysäköinti, kävelyreitit).

6.3 Vaikutukset ilmastoon

7. Aikataulu

1. **Vireilletulo ja OAS julkaisu:** 10.4.2025, OAS nähtävillä 13.5.-12.6.2025.
2. **Asemakaavaluonnos nähtäville:** [päivämäärä]
3. **Yleisötilaisuus ja palautteen kerääminen:** [päivämäärä]
4. **Asemakaavaehdotus nähtäville:** [päivämäärä]
5. **Hyväksyminen valtuustossa:** [päivämäärä]

8. Yhteystiedot

Kaavan laatija:
kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi