



VIII Kaupunginosan kortteleiden 23 ja 37 asemakaavamuutos

Ak0848

KAAVASELOSTUS

[Luonnosvaihe](#)

Asemakaavan selostus on asiakirja, joka kokoaa yhteen kaavoitushankkeen taustat, tavoitteet ja keskeiset ratkaisut. Selostuksen tarkoituksena on kuvata kaavaratkaisun sisältö ja sen perustelut sekä tarjota tietoa kaavan vaikutusten arvioinnista ja suunnitteluprosessin kulusta. Selostus toimii kaavoituksen tukimateriaalina koko kaavaprosessin ajan ja sen jälkeen, tarjoten osapuolille mahdollisuuden ymmärtää ja tulkita kaavan keskeiset periaatteet.

Asemakaavan selostusta päivitetään kaavatyön edetessä, ja se täydentää kaavakarttaa ja -määräyksiä selventäen kaavaratkaisun taustaa ja toteutustapoja.

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
2.	Tiivistelmä.....	4
3.	Lähtökohdat.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	Error! Bookmark not defined.
3.1.2	Luonnonympäristö.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	Error! Bookmark not defined.
3.1.4	Maanomistus	5
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Maakuntakaava	7
3.2.2	Yleiskaava	8
3.2.3	Asemakaava.....	9
3.2.4	Rakennusjärjestys	9
3.2.5	Pohjakartta	10
3.2.6	Maanomistus	Error! Bookmark not defined.
3.2.7	Muu suunnitteluaineisto.....	10
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	10
4.1	Suunnittelun tarve	Error! Bookmark not defined.
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	Error! Bookmark not defined.
4.3	Tavoitteiden tarkentuminen	Error! Bookmark not defined.
4.3.1	Aloituvaihe	Error! Bookmark not defined.
4.4	Suunnittelun vaiheet.....	12
4.4.1	Aloituvaihe	12
4.4.2	Kaavaluonnosvaihe	12
4.4.3	Ehdotusvaihe.....	12
4.4.4	Hyväksymisvaihe.....	12
5.	Asemakaavan kuvaus	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.1.1	Mitoitus	12
5.1.2	Palvelut.....	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
5.3	Kaavan vaikutukset	15
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	15
5.3.3	Vaikutukset ilmastoon	15
5.3.4	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset	17
5.3.5	Liikenteelliset vaikutukset.....	17
5.4	Ympäristön häiriötekijät	12
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	13

1. Perus- ja tunnistetiedot

- **Kaavan nimi:** VIII Kaupunginosan kortteleiden 23 ja 37 asemakaavamuutos
- **Kaavan tunniste:** Ak0848
- **Kaava-alueen sijainti:** Uusikaupunki, VIII kaupunginosa
- **Laatija:** Uudenkaupungin kaupungin kaupunkisuunnittelu
- **Vireilletulon päivämäärä:** 10.4.2025



2. Tiivistelmä

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle uuden retailpark-tyyppisen liikekeskuskokonaisuuden rakentaminen. Suurin osa kaava-alueesta 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 rakentaminen. Alueen Liikenneturvallisuutta on myös tarkoitus parantaa muuttamalla Ketunkalliontien ja Mältintien risteys kiertoliittymäksi. Näiden lisäksi kaava-alueen eteläreunalla sijaitsevien rakentamattomien kerrostalotonttien kaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että asuinalue muodostaisi eheämpää kaupunkikuvaa ja istuisi paremmin Uudenkaupungin ympäristöön.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu Uudenkaupungin VIII kaupunginosaan, Ketunkalliontien ja Mältintien risteuksen ympäristöön. Alue jakautuu kahtia luonteensa puolesta: pohjoisosassa sijaitsee kaupungin nykyinen varikkoalue, ja eteläosassa rakentamattomat kerrostalotontit. Alueella on yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävä sijainti osana Uudenkaupungin vähittäiskaupan myymäläkeskittymää. Kaava-alueen itäosassa sijaitsee polttoainejakelun kylmäasema, johon ei kaavamuutoksen yhteydessä ole tarkoitus tehdä muutoksia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen luonnonympäristö on suurelta osin muokattua. Alueen pohjoisosassa sijaitsevan varikkoalueen reunamilla esiintyy metsäläikkiä, jotka rajaavat näkymiä ja pehmentävät teollisuusalueen visuaalista vaikutusta ympäröiville kaduille. Eteläosassa, kerrostalotonttien alueella, luonnonympäristöä edustaa kaupunkimetsä, joka rajautuu alueen eteläreunaan ja jatkuu Mältintien yli myös länsireunalle. Metsäalueet muodostavat osan laajempaa paikallista viheryhteyttä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Pohjoisosassa sijaitseva kaupungin varikkoalue on nykyisin käytössä kunnallisteknisenä tukialueena, jossa on varikkohalleja ja varastoaluetta. Eteläosan kerrostalotonteista yhdelle on rakennettu perustukset, mutta rakentaminen on keskeytynyt, eikä sitä ole tarkoitus jatkaa alkuperäisten suunnitelmien mukaan. Perustukset puretaan uuden kaavaratkaisun tieltä. Alueen rakennettu ympäristö liittyy läheisesti Uudenkaupungin kaupunkirakenteeseen ja suunnitellut muutokset tähtäävät kaupunkikuvan parantamiseen ja mittakaavan sovittamiseen ympäröivään rakennuskantaan.

Kaava-alueella sijaitsee Ketunkalliontien ja Mältintien risteys, joka on nykytilassaan huonon näkyvyytensä vuoksi koettu liikenneturvallisuuden kannalta ongelmalliseksi. Kaavaratkaisun yhteydessä risteuksen turvallisuutta parannetaan merkittävästi toteuttamalla se kiertoliittymänä, mikä sujuvoittaa liikennettä ja parantaa eri kulkumuotojen yhteensovittamista.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa, ja yrittäjän toimintaan liittyvät järjestelyt hoidetaan vuokrasopimuksin tai muin hallinnointimenettelyin.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), jotka valtioneuvosto on hyväksynyt 14.12.2017, ohjaavat kaavahankkeen suunnittelua erityisesti seuraavien teemojen osalta:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavamuutosalue sijoittuu Uudenkaupungin taajamarakenteen sisälle, jossa tavoitteena on olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen, täydennysrakentaminen ja liikkumisen sujuvuuden parantaminen. Tavoite vähähiilisyydestä tukee kiertoliittymän toteuttamista sekä kaupallisen palvelutarjonnan keskittämistä olemassa olevan infrastruktuurin äärelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Ketunkalliontien ja Mältintien risteys on tunnistettu liikenneturvallisuuden kannalta ongelmalliseksi. Kiertoliittymä parantaa liikenneturvallisuutta ja vastaa VAT:n mukaiseen tavoitteeseen ehkäistä liikenteestä aiheutuvia terveys- ja turvallisuusriskejä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavassa pyritään säilyttämään alueen luonnonmukaiset metsätilkut ja virkistysyhteydet, jotka tukevat ekologisia verkostoja ja kaupunkivihreän jatkuvuutta. Rakennuskorkeuden madaltaminen parantaa myös kaupunkikuvan laatua ja sopeutumista maisemaan.

Elinkeinotoiminnan edellytysten vahvistaminen

Retail park -tyyppinen liikerakentaminen vastaa tarpeeseen kehittää elinkeinorakennetta ja palveluiden saatavuutta, mikä tukee alueen vetovoimaa ja elinvoimaa.



3.2.2 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 taajamakuvaan 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 ohjeellisina 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.



3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa 15.3.1994 Turun ja Porin läänihallituksen vahvistama Uudenkaupungin keskeisten alueiden osayleiskaava. Kaavassa suunnittelualue on merkitty katualueena sekä C-, VL- ja ET-aluemerkinnöillä, joiden kaavamääräykset ovat:

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.

VL Läshivirkistysalue

Päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön varattu alue

ET Yhdyskuntateknisen huollon alue



3.2.4 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. Lisäksi kaava-alueelle sisältyy katualuetta ja III kaupunginosan alueelta pieni osa puistoa.

Asemakaavoissa alueelle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnot ja niitä koskevat määräykset:

KL-11 – Liikerakennusten korttelialue

Alueelle rakennettaessa tulee pääasiallisena julkisivumateriaalina olla keraaminen laatta, rappaus tai puhtaaksi muurattu tiili. Julkisivujen elävöittämisessä voidaan käyttää myös puuta. Tilavaraukset mainoksille tulee suunnitella osana julkisivua. Autopaikkoja on varattava 1 ap/35 k-m². Autopaikka-alueet sekä huoltopihat tulee aidata Laivanrakentajantietä vasten.

LA-1 – Linja-autoaseman alue

Linja-autoaseman korttelialue. Alueelle saa rakentaa linja- ja taksiautoliikennettä palvelevia tiloja. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on keraaminen laatta, rappaus tai puhtaaksi muurattu tiili.

AK-14 – Asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennusten julkisivut tulee olla puuta tai rapattuja. Rakennukset tulee suunnitella siten, että kerroskorkeudet vaihtelevat ja rakennusten kerroskorkeudet pienenevät etelään päin. Rakennuksen massasta voi olla ¼ osa kerrosluvun estämättä myös korkeampi max. 8 kerrosta, mikäli rakennukset tehdään puusta. Rakennusten massat tulee sijoittaa n. 45 asteen kulmaan Ketunkalliontiehen nähden. Istutettavaa tontinosaa ei saa aidata. Istutettavalle tontinosalle saa sijoittaa leikki- ja oleskelu rakenteita sekä polkuja. Tonttien piha- ja oleskelualueet tulee sovittaa yhteen koko alueella. Autopaikkoja on osoitettava 1/asunto sekä min. 4 vieraspaikkaa/kiinteistö. Autopaikat osoitetaan kaavassa merkitylle erilliselle LPA-alueelle. Kiinteistöjen jätehuolto voidaan osoittaa myös sijoitettavaksi LPA-alueelle.

LPA-5 – Autopaikkojen korttelialue

Alueelle saa sijoittaa tonttien 3–6 autopaikat sekä mahdollinen jätehuolto. Ketunkalliontieltä sallitaan kaksi ajoneuvoliittymä alueelle. Mahdolliset autokatokset tulee rakentaa pääsääntöisesti tontin pohjoiseen rajaan kiinni ja julkisivua tulee elävöittää kävely-ympäristöön sopivalla tavalla. Osaa LPA-alueesta voidaan käyttää myös tonttien piha-alueena.

LH-5 – Huoltoaseman korttelialue

Alueelle saa sijoittaa polttoainejakelun kylmäaseman.

VL-1 – Lähivirkistysalue

Alueelle sallitaan pienimuotoisia rakennelmia alueen asukkaiden yhteiseen käyttöön.

VP – Puisto

Voimassa olevat asemakaavat eivät mahdollista suunniteltua vähittäiskaupan keskittymää eikä liikenteen sujuvuuden kannalta tarpeellista kiertoliittymää, minkä vuoksi asemakaavamuutos on tarpeellinen.

3.2.5 Rakennusjärjestys

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

3.2.6 Pohjakartta

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

3.2.7 Muu suunnitteluaineisto

Alueen suunnittelua tukevat kaupungin kehittämisstrategiat, jotka tähtäävät vetovoiman lisäämiseen ja yritystoiminnan edellytysten parantamiseen. Lisäksi alueelle on laadittu yrittäjän toimesta alustavat luonnokset liikerakennusalueen sijoittumisesta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupungin varikkoalueen muuntaminen vähittäiskaupan keskittymäksi (retail park), parantaa liikenteen turvallisuutta Ketunkalliontien ja Mältintien risteyksessä sekä sopeuttaa rakentamaton kerrostaloalue paremmin maisemaan ja ympäristöön. Nykyinen asemakaava ei mahdollista suunniteltua maankäyttöä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisiksi on tunnistettu:

- alueen asukkaat ja alueella toimivat yritykset
- Uudenkaupungin kaupunki

- kiinteistökehitysyhtiö
- pelastusviranomainen
- viranomaiset, kuten Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto ja pelastusviranomaiset.

4.2.2 Vireilletulo

Kaavahankkeen vireilletulokuulutus 13.5.2025 oli kaupungin verkkosivuilla ja paikallislehdessä. Samassa yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville. Oas oli nähtävillä 13.5.-12.6.2025

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuille ja kaupungintalolle. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää mielipiteitä ja huomautuksia kirjallisesti. Lausunnot pyydetään viranomaistahoilta. Yleisötilaisuuden järjestämisestä tiedotetaan erikseen.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aikana tehdään yhteistyötä ELY-keskuksen, maakuntaliiton ja muiden viranomaisten kanssa erityisesti vaikutusten arvioinnin, liikenteen ja ympäristötekijöiden osalta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet:

- Mahdollistaa vähittäiskaupan keskittymän rakentaminen kaupungin varikon alueelle.
- Parantaa liikenneturvallisuutta rakentamalla kiertoliittymä Ketunkalliontien ja Mältintien risteykseen.
- Madaltaa kerrostalotonttien kerroskorkeutta ja sovittaa kerrostaloalueen tulevat rakennukset paremmin kaupunkikuvaan.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet:

- Toteuttaa maakunta- ja yleiskaavan mukaisia keskustatoimintojen ja taajamakehittämisen tavoitteita.
- Tukea palveluiden saavutettavuutta ja yhdyskuntarakenteen tiivistämistä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet:

- Sovittaa rakentaminen osaksi ympäröivää kaupunkikuvaa ja säilyttää luonnonympäristön ominaispiirteet.
- Hyödyntää olemassa oleva yhdyskuntatekninen infrastruktuuri.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet:

-

Asemakaavan laadulliset tavoitteet:

- Kaupunkikuvallisesti eheä ja mittakaavaltaan ympäristöön sopiva rakentaminen.
- Liikenteen turvallisuus ja sujuvuus, erityisesti jalankulku- ja polkupyöräliikenteen huomiointi.

Muut tavoitteet:

- Tukea kaupungin kaupallisten palveluiden sijoittumista keskitetyksi ja vetovoimaisesti.
- Monipuolistaa Uudenkaupungin keskusta-alueen palveluntarjontaa, jolloin tarve lähteä etäämmälle ”shop-pailemaan” pienenee.

4.4 Suunnittelun vaiheet

4.4.1 Aloitusvaihe

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 13.5.-12.6.2025.

4.4.2 Kaavaluonnosvaihe

4.4.3 Ehdotusvaihe

4.4.4 Hyväksymisvaihe

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Liikekeskuksen alue osoitetaan kaavassa vähittäiskaupan suuryksikön alueena. Kiinteistökehitysyhtiön luonnoksessa kaikki rakennettavat rakennukset eivät välttämättä edellytä niin laajaa kerrosalaa, mutta koska tulevista liikekiinteistöistä ei ole vielä täyttä varmuutta on kaava syytä suunnitella tässä mielessä joustavaksi.

Kerrostaloalueen osalta Nykyisessä kaavassa kerrostalojen maksimikorkeudeksi on sallittu 8 kerrosta. Kaupunkikuvallisesta näkökulmasta on haastavaa perustella näin korkeiden rakennusten sopeutumista ympäröivään maisemaan. Uudenkaupungin kaupunkikuva on luonteeltaan matalapiirteinen ja keskustan rakennukset eivät harjakorkeudeltaan kohoa puurajan yläpuolelle. Kyseisten kerrostalojen tontit sijaitsevat maastollisesti korkealla kohdalla ja näin ollen niiden madaltaminen on perusteltua.

5.1.2 Palvelut

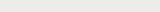
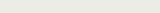
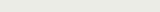
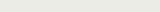
Toteutuessaan kaava monipuolistaa Uudenkaupungin keskustan ja liikekeskusalueen palvelutarjontaa. Liikekeskuksen voi ajatella houkuttelevan keskustan alueelle enemmän väkeä, mikä puolestaan palvelee myös ydinkeskusta-alueen kivijalkaliikkeitä.

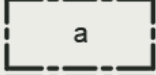
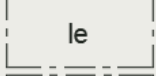
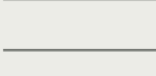
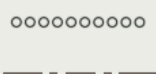
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksen ei katsota lisäävän ympäristöön huomion arvoisia häiriötekijöitä. Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole olemassa olevaa asutusta. Kaupungin varikon toiminnasta on todennäköisesti aiheutunut jonkin asteista melua, joka nyt vaihtuu liikekeskuksen aiheuttamiin ääniin. Lähiympäristössä on jo paljon vastaavan tyyppistä liiketoiminta-aluetta, joten ääniympäristö tuskin muuttuu merkittävästi.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

AK-22	Asuinkerrostalojen korttelialue Uudisrakennusten tulee soveltua olemassa oleviin rakennuksiin ja ympäristöön. Rakennukset on toteutettava pääsääntöisesti puurunkoisina ja lautaverhoiltuina, niin että alimmassa kerroksessa sallitaan julkisivumateriaalina rappaus. Istutettavaa tontinosaa ei saa aidata katua tai naapuritonttia vastaan. Asuinrakennukset on suojattava liikennemelulta siten, että Ketunkalliontien reunasta vähemmän kuin 60 m etäisyydellä olevien koillisen tai luoteen puoleisten asuinhuoneiden ikkunoiden, ulkoseinien ja muiden rakenteiden ääneneristys on vähintään 35 dB (A). Korttelialueen ilmastointilaitteistot on sijoitettava yhtenäisen vesikaton alle. Kattomuodosta erottuvia rakennuksen arkkitehtuurille vieraita iv-konehuonesuunnitelmia ei sallita. Ilmastoinnin läpiviennit on suunniteltava ja verhoiltava rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviksi.
KM	Vähittäiskaupan suuryksikkö Rakennuspaikalle saa sijoittaa alueidenkäyttölain mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön. Kortteliin osoitetulle rakennuspaikalle voidaan järjestellä myös pysäköintiä ja viheraluetta.
PJ	Polttoaineen jakeluasema Rakennuspaikalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluun tarkoitetun kylmäaseman.
VL	Lähivirkistysalue
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva raja.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
VIII	Kaupunginosan numero.
SANTTIO	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
41	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan numero
MÄLTINTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
V k 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarin tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0,4	Tonttitehokkuusluku.
	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde.
	Istutettava alueen osa.
	Alueen osa, joka on varattava luonnon monimuotoisuuden edistämiseen. Alue on hoidettava metsä- tai niittypohjaisena.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Katu.
	Ulkoilureitti.
	Vesijohtoa varten varattu alueen osa.

Yleiset määräykset

AK -tonteilla saa kaavan rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asukkaita palvelevia yhteis- ja aputiloja enintään 15% rakennusoikeudesta.

AK-tonteilla saa kussakin kerroksessa 15 m² ylittävän osan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi, mikäli sillä parannetaan porrashuoneen viihtyisyyttä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- 1ap / asunto

- 1ap / 50m² liikerakennustilaa

AK- ja LPA-alueella saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa kevyitä auto- ja polkupyöräkatoksia yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Rakennettavat pysäköintialueet on jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin niin, että kattamattomien autopaikkojen yhteydessä on vähintään 1 puu / 10 autopaikkaa. Autopaikoitukselle osoitetusta alueesta 10% on toteutettava vihheralueena.



Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 2 / asunto. 50% polkupyöräpaikoista tulee olla säältä suojattuja ja niissä pitää olla runkolukitusmahdollisuus.

Asuin- ja liikerakennusten katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja sähköntuotantoon ja aurinkokeräimiä lämmöntuotantoon. Katolle sijoitettavien paneelien tulee olla kattolapteen suuntaisia.

Jalankulku- ja polkupyöräliikenteen väyliä voidaan järjestellä niin, että ne ylittävät istutettavan alueen.

6. Kaavan vaikutukset

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisulla nykyinen liikekeskusalue laajenee jonkin verran. Olemassa oleva kaupungin varikon alue on luonteeltaan teollisuusaluetta, joka ei välttämättä ole aluekokonaisuuden kannalta parhaalla sijainnilla. Laajeneva liikekeskusalue kokoaa rakennetun ympäristön käyttötarkoitukseltaan ja yleisilmeeltään yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Asuinkerrostalojen osalta nykyisen kaavan mukaiset tontit on jo raivattu ja pohjustettu kerrostaloja varten. Alue on nykyisin laaja sorakenttä, jossa on yhdet puolivalmiit perustukset. Toteutuessaan kaava eheyttäisi kaupunkiympäristöä niiden osalta merkittävästi.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Varikkoaluetta ympäröivä suojametsävyöhyke poistuu kaavamuutoksen myötä. Kaupunkivihreän menetystä pyritään korvaamaan liikekeskusalueen sisäisillä istutuksilla. Monimuotoisuuden kannalta luonnontilaisen kaltainen metsäpohja on toki parempi vaihtoehto kuin nurmikentälle istutetut puut, mutta kyseessä on pinta-alallisesti pieni alue. Luontoselvittäjää konsultoitiin luontoselvityksen tarpeellisuudesta. Hän totesi, että alue on teollisuusalueen luonteista, ja että alue on monimuotoisuuden kannalta vähämerkityksellinen. Hän katsoi, ettei laajamittaisempi luontoselvitys ole alueella kaavan yhteydessä tarpeellinen.

6.3 Vaikutukset ilmastoon

Tämän kaavamuutoksen tavoitteena on eheyttää yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olemassa olevaa infraa ja rakennuskantaa sekä mahdollistaa vähähiilisiä ja kestäviä ratkaisuja. Arvioinnissa on hyödynnetty kaavan laatimisen yhteydessä tehtyä ilmastovaikutusten arviointityökalun KILVA:n loppuraporttia sekä kaavan lähtöaineistoa.

6.3.1 Luonnonvarojen käytön minimointi

Kaava eheyttää kaupunkirakennetta hyödyntämällä kortteleiden 23 ja 37 nykyisiä järjestelyjä sekä lähiympäristössä olevaa infraa. Tämä vähentää tarvetta uuden maan raivaamiseen ja infrastruktuurin pitkien liityntäyhteyksien rakentamiseen.

Kiertotalouden periaatteet ovat suunnittelussa esillä, mutta käytännön ratkaisuja on toistaiseksi rajallisesti. Esimerkiksi rakennusmateriaalien kierto, veden kierrätys, jätevirtojen minimointi ja uudelleenkäytön mahdollistaminen kaipaivat lisäselvityksiä.

6.3.2 Hiilen säilyminen ja hiilinielut

Kaavassa metsäalue ja puusto säilytetään merkittävältä osin. Kaava-alueen eteläosan lähivirkistysalueiden pinta-alaa kasvatetaan ja osa kerrostalokorttelien alueesta on kaavamääräyksellä turvattu metsäpohjaiseksi. Nämä toimivat hiilinieluina ja ylläpitävät alueen ekologista monimuotoisuutta.

Vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueelta poistuu nykyisen varikon suojapuuvyöhyke, mutta sitä paikataan alueen sisäisillä istutuksilla. Kokonaisuutena viherpinta-ala ja metsäpohjainen maa-ala kaavan alueella kasvaa.

Kerrostalojen rakennusmateriaalina on kaavamääräyksessä edellytetty osittain puurakenteita ja puista julkisivuverhousta.

Pohjois-etelä suuntainen viheryhteys heikkenee jonkin verran, mutta säilyttää kuitenkin osin potentiaalin. Itä-länsi suuntainen viheryhteys kohenee metsäalan kasvun myötä. Kerrostalojen sijoittelulla on pyritty varmistumaan siitä että vahvistettu yhteys säilyy toimivana ja jatkuvana myös tulevaisuuden kasvu- ja kehitysvirtausten näkökulmasta. Viheryhteyttä voitaisiin tulevaisuudessa pyrkiä puiston tai istutusten muodossa avaamaan jopa Ruokolanjärvelle saakka.

6.3.3 Kestävä elämäntapa ja liikkuminen

Liikekeskuksen rakentumisen myötä on odotettavissa, että yksityisautoilun määrä alueella lisääntyy. Toisaalta liikekeskus tarjoaa palveluita Uudessakaupungissa lähiseudun asukkaille ja se vähentää tarvetta matkustaa palveluiden perässä Raisioon tai Turkuun asti. Kokonaisuuden kannalta muutoksen oletetaan olevan yksityisautoilukilometrejä vähentävä.

Liikekeskuksen alueella on useita toimintoja kävelyetäisyydellä, mikä tukee jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Kaavaan on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti Mältintien ja Smarketin parkkipaikan välille. Tällä on tarkoitus mahdollistaa sujuvampi jalankulku ja polkupyöräyhteys keskustan ja liikekeskuksen välillä. Kuitenkin kulkumuotojakauman tavoitteellisuus (joukko liikenteen, pyöräilyn ja jalankulun osuuden vahvistaminen) on jäänyt heikosti konkretisoiduksi. Reittien sujuvuus ja turvallisuus sekä pyörien ja jalankulkijoiden yhteydet vaativat koko keskustan laajuista lisätyötä. Myös pysäköintiratkaisut ja liikenteen solmupisteet tulisi suunnitella niin, että ne tukevat vähäautoista liikkumista.

6.3.4 Uusiutuva energia ja energiatehokkuus

Uusiutuvan energian tuotanto- ja käyttömahdollisuudet on selvitetty kaavaprosessin aikana, ja aurinkoenergian hyödyntäminen on huomioitu kaavamääräyksissä. Tämä avaa mahdollisuuksia esimerkiksi aurinkopaneelien sijoittamiselle rakennusten katoille tai seinille.

Tähän asti aluevaraukset tai ratkaisut energian varastointiin (esim. sähkövarastot) eivät ole olleet merkittävässä roolissa, eivätkä ne ole saaneet tarpeeksi huomiota suunnittelussa.

Teiden, katujen, vesihuollon ja sähköverkon osalta suunnitelma tukeutuu olemassa oleviin ratkaisuihin. Vesihuollon osalta yhtä runkovesilinjaa tullaan todennäköisesti siirtämään liikekeskuksen tieltä Ketunkalliontien alle, mutta vesilaitoksen mukaan linja on jo käyttöikänsä päässä ja sen uusiminen on lähitulevaisuudessa joka tapauksessa tarpeen. Muutettu linja palvelee samalla alueella kaavoitettuja kerrostaloja.

6.3.5 Ilmastonmuutokseen sopeutuminen ja riskit

Alueen riskitekijöitä on kartoitettu pintapuolisesti: kyseessä voivat olla esimerkiksi lisääntyvä sateisuus, mahdollinen tulviminen, pintavesien hallinta, paahdeympäristöt tai kuumien säiden vaikutukset.

Suunnitellun liikekeskuksen kiinteistön ali kulkee hulevesiviemärilinja, joka purkautuu Ruokolanjärveen. Liikekeskusalueen vettä läpäisemättömien pintojen osalta hulevedet on tarkoitus huolehtia sillä. Lisäksi autopaikotusalueesta 10% on määräydyt toteutettavaksi vettä läpäisevänä viheralueena. Asuinkerrostalojen osalta pääosa tonttien pinta-alasta on määräydyt pidettäväksi viherpintaisena.

Kuumuudelta, kuivuudelta, liialliselta paahteelta, tuulisuudelta ja pakkaselta suojaaminen on toistaiseksi jäänyt suppeaksi. Viheralueiden hyvä sijoittelu ja katupinta-materiaalien valinta voivat näiden hallinnassa olla tärkeitä. Kaavamääräyksissä edellytetään istutamaan autopaikkojen yhteyteen 1 puu / 10 autopaikkaa. Tällä pyritään osin myös suojautumaan kuumuuden aiheuttamilta ilmiöiltä.

6.4 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu tuo toteutuessaan Uuteenkaupunkiin lisää vähittäiskaupan yrityksiä, jotka puolestaan lisäävät työpaikkoja.

6.5 Liikenteelliset vaikutukset

Ketunkalliontien ja Mältintien risteyksen turvallisuus paranee kiertoliittymän myötä. Liikekeskuksen liikennejärjestelyt vaikuttanevat jonkin verran Mältintien ja Ketunkallion tien liikenteeseen. Tämä on otettu huomioon pysäköintialueiden ja liittymien sijoittelussa.

Kaavan laatija:

kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

Yhteyshenkilöt:

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

ja

kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi