



VIII Kaupunginosan kortteleiden 23 ja 37 asemakaavamuutos

Ak0848

VASTINEYHTEENVETO

[Luonnosvaiheen lausunnoista ja huomautuksesta](#)

1. Lausunnot kaavamuutoksesta

1.1 ELY-keskuksen lausunto

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Suunnittelualueen kaavatilanne on käsitelty aineistossa pääasiallisesti asianmukaisesti. Maakunta-kaavan osalta selostukseen tulee kuitenkin vielä täsmentää, että suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle ja keskustatoimintatoimintojen kehittämisen kohdealueelle, ei taajamatoimintojen. Alueen tuntumasta kulkee myös ulkoilureitti Hiun luontopolku ja ohjeellinen ulkoilureitti Hiunaukonranta sekä vesijohdon merkintä. Asemakaavamuutoksen suunnittelualueen raja-alue on hyvä osoittaa selkeämmin kaavaselostuksen kaavaotteilla.

Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen alueelle on Uudenkaupungin keskeisten alueiden osayleiskaavan (1994) suunnittelualueeseen kohdistuvan C-merkinnän mukaista. Voimassa oleva yleiskaava on kuitenkin sikäli iäkäs, että sen ajanmukaisuutta sekä kaupallisten palveluiden selvitysten päivittämistarvetta suunnittelualueen osalta on hyvä arvioida.

Voimassa olevassa asemakaavassa Ak 0831 (2007) suunnittelualueelle on osoitettu linja-autoasema, joka kuitenkin ei ole toteutunut. Merkintä on poistettu asemakaavaluonnoksessa. Kaavaselostuksessa on hyvä taustoittaa ratkaisua.

Kaavaselostukseen tulee täsmentää muutoksella mahdollistettavan lisärakentamisen määrää ja arvioida sen vaikutuksia tarkemmin. Vähittäiskaupan suuryksikön (KM) alueen jäsentelyä ja määräyksiä tarkemmin suunniteltaessa on tarpeen kiinnittää huomiota esimerkiksi alueen viihtyisyyden edistämiseen, sujuviin ja turvallisiin liikennejärjestelyihin eri liikkumismuodot huomioiden ja kasvipeitteisyyden sekä vettä läpäisevän pinnan säilymiseen sekä ohjata asemakaavamuutoksen asuinrakentamisen alueen tavoin myös KM-alueen rakentamista kaupunkikuvaan soveltuvaksi. Erittäin korkeasta rakentamisesta ja mainoslaitteista määrättäessä tulee huomioida RKY-alueen läheisyys (ks. osio Maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö).

Teknisenä huomiona, kaavamääräyksissä viitataan LPA-alueeseen, vaikka sitä kaavakartalla ole osoitettu.

Maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) Uudenkaupungin puutalokorttelit läheisyyteen, RKY-alueen pohjoispuolelle. Arvoalueen läheisyys ja asemakaavamuutoksesta sille aiheutuvat mahdolliset vaikutukset tulee käsitellä kaavaselostuksessa ja huomioida kaavaratkaisussa. Alueellinen vastuumuseo tulee lisätä asemakaavamuutoksen osallisiin ja sitä tulee kuulla.

On hyvä, että yhdeksi kaavan tavoitteista on otettu asuinkeuhkojen korttelialueen (AK-22) sovitaminen eheäksi osaksi Uudenkaupungin kaupunkikuvaa. Asemakaavamuutoksessa esitetään asuinkeuhkojen osalta voimassa olevaa asemakaavaa matalampaa rakentamista, mikä on sijainti huomioiden hyvä ratkaisu. Vaikutukset tulee arvioida myös olevaan toteutuneeseen tilanteeseen verraten. Keuhkoaluetta koskevat määräykset ohjaavat asianmukaisesti rakentamista maisemaan sopivaksi ja ilmastokestävämmäksi.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus painottaa, että Suomi on sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys positiiviseksi vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä, sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella, mukaan lukien vedenalainen luonto. Tämä tavoite kattaa myös rakennetut ja muuttuneet ympäristöt, joissa monimuotoisuuden väheneminen on pysäytettävä ja luonnon monimuotoisuutta on säilytettävä tai lisättävä. Siksi luontoarvoja on arvioitava laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään lakikohteiden tunnistuksella. Tämä edellyttää laajempaa ja perusteellisempaa tarkastelutapaa luontoselvityksissä, jotta varmistetaan kaikkien luontoarvojen asianmukainen huomioiminen.

ELY-keskus yhtyy kaava-aineiston ja tausta-aineistojen perusteella näkemykseen, että kaava-alueen luonnonympäristö on pääosin muuttunutta, eikä luontoselvityksen laatiminen välttämättä ole tarpeen. Lisäksi suuri osa kaava-alueen jäljellä olevista metsäisistä alueista on osoitettu VL-alueiksi.

Muutamien VL-alueiden osalta jää kuitenkin epävarmuutta siitä, voisiko niillä olla merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Nykyinen VL-alueen kaavamääräys ei turvaa näitä mahdollisia luontoarvoja riittävästi. ELY-keskus katsoo, että mikäli VL-alueen määräykseen lisätään maininta alueiden säilyttämisestä luonnontilaisen kaltaisina, luontoselvitykselle ei ole tarvetta. Tällainen lisäys mahdollistaa myös luontoarvojen kehittymisen ja lisäämisen, mikä on edellä mainittujen tavoitteiden mukaista.

AK-22-alueen länsipuolella sijaitseva VL-alue on kuitenkin osittain puuton, jolloin määräykseen voi olla tarpeen lisätä maininta luontoarvojen parantamisesta, esimerkiksi luontoarvoja voidaan parantaa alueen ominaispiirteisiin soveltuvalta tavalla. Kyseisen alueen osalta voi esimerkiksi pohtia niityn perustamista tai metsittämistä.

Kaavamääräyksissä on syytä tuoda sl-alueen osalta esille, että kyseessä on luonnonmuistomerkki. Luonnonmuistomerkki tulee mainita myös kaavaselostuksessa.

Luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi kaavassa on kiitettävästi osoitettu omia alueita tähän tarkoitukseen. Lisäksi kaavassa on osoitettu joitakin istutettavien alueiden osia. Istutusten osalta ELY-keskus suosittelee lisäämään määräykseen suosituksen monimuotoisen kasvillisuuden ja luontaisten kasvilajien käyttämisestä.

Hulevedet

Hulevesien osalta tulee pitää huoli riittävästä pidätyskapasiteetista. Yleisesti käytetty mitoitusperuste on, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslavuus on 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista sekä merkittäviä laajennuksia. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

Koska suunnittelualueella on hulevesiviemäri, mitoitusperusteessa tärkeää on varmistaa järjestelmän riittävä mitoitus. Viivytysrakenteet parantavat osaltaan myös hulevesien mukana kulkeutuvien epäpuhtauksien pidättymistä.

Tarkempi hulevesisuunnitelma tulee tehdä viimeistään rakentamislupavaiheessa, mutta kaavaankin on tarpeen laittaa velvoittavana merkintä viivytyksestä tai imeytyksestä. Jos tähän ei ole riittävästi tietoa, hulevesiselvityksen laatiminen kaavaa varten on ajankohtaista.

Pilaantuneet maat

Polttoaineen jakeluasematoiminta suunnittelualueella jatkuu, eikä sen alueelle kohdistu muutoksia. Pilaantuneiden maiden osalta asemakaavaluonnokseen ei ole kommentoitavaa.

Ilmastokestävyys

Asemakaavaluonnoksessa on arvioitu alustavasti mutta asianmukaisesti ilmastovaikutuksia. Kaavalla mahdollistettavan uuden rakentamisen ja poistuvan puuston määrää on tarpeen vielä täsmentää. Tunnistettujen ilmastovaikutusten lieventämiseen on hyvä kiinnittää vielä tarkempaa huomiota kaavaratkaisussa. Yleismääräyksiin on hyvä lisätä tarkempaa ohjausta esimerkiksi vettä läpäisevästä pinnasta ja kasvillisesta alasta.

Liikenne

Lausuntoaineistosta ei käy ilmi, onko asemakaavoitusta varten laadittu liikenneselvitystä ja aluevaarassuunnitelmaa suunnitellulle kiertoliittymälle, jotka ELY-keskus näkee tarpeellisiksi huomioiden asemakaavan tavoitteet. Liikenneselvityksessä on hyvä tarkastella ajoneuvoliikenteen määrää, suuntausta ja laatua kaavarajausta laajemmalti ulottaen selvityksen tarkastelualue Vakka-Suomen kadulle ja Lainvanrakentajantielle saakka. Selvitykset on hyvä lisätä kaavaselostuksen liitteeksi.

Kaavakartalta puuttuu liittymäkieltomerkinnot, joilla asemakaavassa voidaan osoittaa katuliittymien paikat. Erityisesti Ketunkalliontien liittymien osalta on hyvä pohtia asemakaavassa osoitettavien liittymien määrää ja sijainteja. Liittymien kohdalla on myös hyvä tarkastaa näkemäalueet ja merkitä ne asemakaavaan asianmukaisilla merkinnöillä.

1.2 Kaavoituksen vastine

Maakuntakaavatilannetta on täsmennetty kaavaselostukseen siten, että suunnittelualan todetaan sijoittuvan keskustatoimintojen alueelle sekä keskustatoimintojen kehittämisen kohdealueelle. Kaavaselostuksen kartta-aineistoon on täydennetty suunnittelualan rajaus.

Kaavaratkaisun vaikutuksia on täsmennetty erityisesti mahdollistettavan liikerakentamisen määrän ja laadun osalta. Kaupallisten vaikutusten arviointia on täydennetty laaditulla markkina-analyysillä, joka on liitetty kaavaselostuksen liitteeksi. Selvitys tarkastelee kaavan vaikutuksia kaupan palveluverkkoon, ostovoiman kehitykseen sekä keskustan elinvoimaan.

Vähittäiskaupan suuryksikön suunnittelussa on kiinnitetty huomiota alueen kaupunkikuvalliseen soveltuvuuteen, liikennejärjestelyihin sekä ympäristötekijöihin. Kaavamääräyksiä on tarkennettu siten, että rakentamisen laatuun, viherrakentamiseen ja hulevesien hallintaan liittyvät tavoitteet tulevat huomioiduiksi jatkosuunnittelussa.

Maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvat vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksessa. Kaavaratkaisussa on huomioitu RKY-alueen läheisyys mm. rakennusten mittakaavan ja sijoittelun osalta. Alueellinen vastuumuseo on lisätty osallisiin.

Luonnonympäristön osalta kaavaratkaisussa on osoitettu viheralueita (VL), ja niiden määräyksiä on tarkennettu luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Istutuksia koskevia määräyksiä on täydennetty monimuotoisuuden näkökulmasta.

Hulevesien hallintaan liittyviä periaatteita on täsmennetty kaavaselostuksessa. Tarkempi suunnittelu tapahtuu jatkosuunnittelun ja rakennuslupavaiheen yhteydessä.

Liikenteellisten vaikutusten arviointia on täydennetty. Kaavalle on laadittu liikenteellinen selvitys, joka on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi. Kaavan jatkovalmistelussa huomioidaan liikennejärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus sekä liittymien sijainti ja määrä.

1.3 Varsinais-Suomen Liiton lausunto

Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen edellyttää, että ratkaisu tukee yhdyskuntarakenteen kestävästä kehitystä, palvelujen saavutettavuutta ja kaupan palveluverkon tasapainoista kehitystä. Suuryksiköt tulee ensisijaisesti sijoittaa keskustatoimintojen alueille, ja niiden vaikutukset on arvioitava kaavoituksen yhteydessä.

Varsinais-Suomen liitto toteaa, että maakuntakaavassa ja yleiskaavassa alue on osoitettu keskusta-toimintojen alueeksi, mikä mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen. Maakuntakaavassa Uudenkaupungin seudullisen vähittäiskaupan alarajaksi on määritetty 6000km². Tämä ei rajoita kaupan kokoa keskustatoimintojen alueella, mutta kaupan mitoituksen merkitys tasapainoisen palveluverkon ja muun keskustan päivittäis- ja erikoiskaupan tarjonnalle on tärkeää ottaa huomioon uutta suuryksikköä suunniteltaessa. Maakuntakaavamääräyksessä todetaan, että ”Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle”.

Maakuntakaavassa on todettu, että ”suuri osa Uudenkaupungin kaupan palveluista on keskittynyt keskusta- alueen koillisreunalle, ja että ruutukaava- alueen kaupan toiminta on taantunut, vaikka matkailulla ja kesäasukkailla on ollut myönteisiä vaikutuksia alueen elinvoimaan.” Kaupan palveluiden keskittyminen suuryksiköihin aiheuttaa myös ostovoiman keskittymistä. Tämä ilmiö heikentää usein muun, keskustahakuisen erikoiskaupan myyntiä, jolloin kannattavuus heikkenee ja pienet liikkeet joko lopettavat toimintansa tai hakeutuvat uuteen keskittymään. Tämä vahvistaa ilmiötä ja edelleen vähentää muun keskusta- alueen elinvoimaisuutta. Kaavan valmistelussa onkin tarpeen arvioida kaupan keskittämisen vaikutuksia paikallisen elinkeinoelämän elinvoimaan, ja vaikutusten lieventämistä ruutukaava- alueella, koska keskustan kaupallinen toiminta on merkittävä tekijä kaupungin vetovoiman ja houkuttelevuuden kannalta.

Liitto toteaa, että kaupan selvityksen puuttuminen vaikeuttaa kokonaiskuvan ja vaikutusten arviointia. Asemakaavan valmistelussa on tarpeellista laatia kaupallinen selvitys ja liikenteellinen tarkastelu, jotta vaikutukset voidaan arvioida kokonaisvaltaisesti palveluiden saavutettavuuden, tasapainon ja yhdyskuntarakenteen eheyden sekä liikenteen toimivuuden kannalta. Kaupan koko ei selviä luonnoksesta, mutta koska yksikkö todennäköisesti ylittää seudullisen alarajan, on myös vaikutukset seudulliseen kaupan palveluverkkoon arvioitava. Lisäksi kaavaselostusta tulee täydentää ja korjata maakuntakaavan seuraavien merkintöjen ja määräysten osalta:

- keskustatoimintojen alue (C) ja suunnittelumääräys
- kaupunkikehittämisen kohdealue
- yleismääräys
- raakavesijohto, Makeanvedenallas- Uki
- ohjeellinen ulkoilureitti

Lopuksi liitto toteaa, että Uudenkaupungin kaupunki on ansiokkaasti kehittänyt, suunnitellut ja investoinut uusiin vetovoimaisiin palveluihin, jotka vahvistavat keskustan elinvoimaa ja tukevat kestävästä kaupunkikehitystä. Kaupunkisuunnittelulla on onnistuttu hyödyntämään keskustan potentiaalia vahvistamalla viihtyisyyttä, luomalla houkuttelevia palveluja ja tapahtumia. Kaupungin tavoite monipuolistaa kaupan tarjontaa lähellä asukkaita on hyvä. Kuntalaisille lähellä tarjottavien parempien palveluiden lisäksi voidaan vaikuttaa myös palveluiden tuottaman liikkumistarpeen vähentämiseen. Liitto kannustaa kaupunkia jatkamaan johdonmukaista kehittämistyötä sekä huomioimaan kaavan laadinnan yhteydessä ruutukaava- alueen elinvoimaisuuden suunnittelun rinnalla.

1.4 Kaavoituksen vastine

Kaavaselostusta on täydennetty maakuntakaavan merkintöjen ja suunnittelumääräysten osalta, erityisesti keskustatoimintojen alueen (C) ja kaupunkikehittämisen kohdealueen merkityksen osalta. Kaavaratkaisun on todettu sijoittuvan maakuntakaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle, mikä mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen alueelle.

Lausunnossa esiin nostettu tarve kaupallisten vaikutusten arvioinnille on huomioitu laatimalla Uudenkaupungin kaupan ja palveluiden markkina-analyysi (2026), joka on liitetty kaavaselostuksen liitteeksi. Selvitys tarkastelee kattavasti kaupan palveluverkon rakennetta, ostovoiman kehitystä sekä kaavamuutoksen vaikutuksia paikalliseen elinkeinoelämään.

Selvityksen perusteella Uudenkaupungin kaupallinen rakenne on nykytilanteessa tasapainoinen, mutta merkittävä osa ostovoimasta siirtyy kaupungin ulkopuolelle erityisesti erikoiskaupan osalta. Kaavamuutoksen mahdollistama uusi liiketilatarjonta kohdistuu pääosin sellaisiin toimialoihin, joita kaupungissa ei nykyisin ole, ja siten sen arvioidaan vähentävän ostovoiman siirtymiä sekä vahvistavan paikallista palvelutarjontaa.

Vaikutusten arvioinnissa on kuitenkin tunnistettu myös riski kaupallisen toiminnan keskittymisestä ja sen mahdollisista vaikutuksista ydinkeskustan elinvoimaan. Kaavaratkaisun kokonaisarvioinnissa on todettu, että vaikutukset ovat kaksisuuntaisia, mutta hallittavissa. Uusien toimijoiden sijoittuminen lisää kaupungin vetovoimaa ja asiointia kokonaisuutena, mikä voi pitkällä aikavälillä tukea myös ydinkeskustan toimintaedellytyksiä.

Kaavan valmistelussa on huomioitu maakuntakaavan yleismääräys, jonka mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden toteutus ei saa aiheuttaa merkittäviä haitallisia vaikutuksia palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Tätä on tarkasteltu erityisesti kaupallisen selvityksen pohjalta.

Kokonaisuutena todetaan, että kaavaratkaisu tukee yhdyskuntarakenteen kehittämistä, palveluiden saavutettavuutta ja kaupallisen tarjonnan monipuolistumista. Samalla korostetaan, että ydinkeskustan kehittämistä tulee jatkaa rinnakkain kaavamuutoksen kanssa sen elinvoiman turvaamiseksi.

2. Huomautus kaavamuutoksesta

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Nähtävillä olevasta suunnitelmasta ei käy selville, kuinka suuresta liikerakennusten rakentamisesta alueelle on kyse, mutta suunnitelmassa olevista karttarajauksista voi päätellä, että kyse on erittäin merkittävistä rakennusvolyymeistä.

Kaavamuutokseen on yhdistetty myös kerrostalotonttien kerroskorkeuden muutos, jolla ei ole mitään tekemistä varikon kaavamuutoksen kanssa muuta kuin se, että kerrostalotontit sattuvat olemaan varikon tontin naapurissa.

2. KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

”AKL 71 d §: Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.”

Aluetta ei ole määritelty maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköille. Kaavamuutoksen myötä alueesta muodostuu käsittääkseni vähittäiskaupan suuryksikkö myymäläkeskittymän laajentumisen myötä. Vaikka voitaisiin todeta, että alue on keskustan alueella, tulisi kaavamuutoksen suunnitellussa huomioida, että alueesta muodostuu vähittäiskaupan suuryksikkö, joka on varsinaisen ydinkeskustan ulkopuolella.

Uudenkaupungin arkkitehtuuripoliittinen ohjelmassa, osa III todetaan:

- Uudenkaupungin tulevaisuus ei ole ennalta määrätty, vaan sillä on valittavanaan lukuisia tulevaisuuksia – jo nyt olemassa olevan kehityksen siemeninä. Lopputulos riippuu kuitenkin nykyhetken päätöksistä ja siitä, miten noita siemeniä hoidetaan ja ravitaan.
- Uudenkaupungin kaupallinen keskusta on kaksinapainen, toisaalta se keskittyy kivijalkakaupan osalta torin ympäristöön ja Alisellekadulle, toisaalta kaupan suuryksiköiden myötä Ketunkalliolle.
- Keskusta toimii kaupungin käyntikorttina. Se on kaikkien tilaa, kaikkien kaupunkia. Se on paikka, johon kokoonnutaan luontevasti ja erilaiset ajatukset ja ideat kohtaavat. Keskustassa palvelut löytyvät lyhyiden etäisyyksien päästä toisistaan.

Arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa todetaan muutenkin, että ydinkeskusta tulee pitää elävänä ja elinvoimaisena. Nyt yhden ulkopaikkakuntalaisen kiinteistösijoittajan toiveiden mukaisesti kaupunki on kaupunkisuunnittelijaoston toimesta vaarantamassa nämä itse tärkeiksi kokemansa asiat ilman minkäänlaisia selvityksiä kaavamuutoksen vaikutuksista ydinkeskustan elinvoimaisuudelle. Muilta paikkakunnilta (Loimaa) löytyy konkreettisia esimerkkejä siitä, miten uuden vähittäiskaupan suuryksiköt ovat tuhonnet kaupunkien keskustojen elinvoimaisuudet.

Kaavamuutosta esittäneen tahon kanssa kaupunki ei ole tehnyt mitään sitovia sopimuksia alueelle tulevista vähittäiskaupoista. Kaavaluonnoksessa on kerrottu, että muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa retail park -tyypisen liikerakennusten keskittymän rakentaminen alueelle. Retail park:n Cushman & Wakefield määrittelee vähittäiskauppapuiston ostoskeskukseksi, jossa on enimmäkseen vähittäiskaupan varastotiloja, joiden koko on vähintään 5 000 neliometriä. Tällaista Uuteenkaupunkiin todella halutaan tuhoamaan ydinkeskustan elinvoimaisuus?

3. KAAVAMUUTOSPROSESSI

Kaavamuutoksen kohteena on Uudenkaupungin kaupungin varikkoalue. Varikon siirrosta ei kaupunki ole tehnyt päätöstä eikä siirrolle ole varattu määrärahoja, joten varikon tilanne on täysin auki. Nämä siirto- ja määrärahapäätökset tulee tehdä ensin ennen kuin kaavamuutos voi edetä.

Kaavamuutoksen toimenpanijana on kaupunkisuunnittelijaosto, koska kaupunki omistaa kyseisen tontin, vaikka omistajan rooli tällaisessa asiassa kuuluu kaupunginhallitukselle. Kaupunkisuunnittelijaosto käsittelee myös kaavamuutosasiat. Sama jaosto käynnistää kaavamuutoksen sekä myös käsittelee siihen liittyvät asiat kuten tämänkin huomautuksen. Käsittääkseni tällainen kahdessa roolissa toimiminen ei ole hyvän hallintotavan mukaista, joten näin merkittävä asia on syytä käsitellä jo tässä vaiheessa kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa.

4. OSALLISTUMINEN

Kaavamuutos vaikuttaa oleellisesti historiallisen Uudenkaupungin tulevaan kehittymiseen. Tästä syytä katson, että myös museovirastolta on pyydettävä lausunto ennen kuin kaavamuutosta viedään eteenpäin. AKL 62 § ja 62 a §:ä ei ole asianmukaisesti noudatettu kaavoitusmenettelyssä.

Kaavoituksen vastine

Nähtävillä olevan kaavaluonnoksen kaavakarttaan on merkitty maksimi rakennusoikeus tonttitehokkuuslukuna, kuten tämän tyyppisissä kaavoissa hyvin usein on tapana. Tontin pinta-ala on noin 34 700 m² ja tämä kerrottuna tehokkuusluvulla 0,4 antaa maksimi rakennusoikeudeksi 13 900 kem. Voimassa olevassa asemakaavassa on mahdollista rakentaa liiketilaa n. 15 755 kem ja sen lisäksi linja-autoaseman tontille 1000 kem.

Kaupunki voi rajata kaava-alueen tarkoituksen mukaiseksi katsomallaan tavalla. Kaavan osa alueilla ei välttämättä tarvitse olla suoraa asiayhteydellistä kytköstä. Tässä tapauksessa on katsottu, että kerrostalotonttien sovittaminen paremmin kaupunkikuvaan sopivaksi on tehokasta hoitaa samalla kaavalla.

Alue on sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa määritetty keskustatoimintojen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Asemakaavassa tätä määrittystä ei vielä ole, mutta tämän kaavamuutoksen myötä asia virallistuu. Alueella on voimassa liikerakentamisen salliva asemakaava. asemakaavassa on osoitettu liikerakentamiselle n. 15 755 kem. Lisäksi olemassa olevassa kaavassa linja-autoasema on siirretty alueelle ja sille on osoitettu 1000 kem rakennusoikeutta. Sekä Elinvoimakeskus, että Varsinais-Suomen liitto ovat lausunnoissaan todenneet alueen sopivaksi vähittäiskaupan suuryksikölle. Alueelle tulevien myymälöiden koko riippuu täysin alueelle hakeutuvista toimijoista ja niiden myymäläkonsepteista. Myymäläkokoja ei ole ennalta määritetty.

Suunnittelualue sijoittuu Uudenkaupungin kaupallisesti kaksinapaiseen keskustarakenteeseen, jossa ydinkeskustan kivijalkakauppa ja Ketunkallion alueen suuret yksiköt täydentävät toisiaan. Kaavamuutos ei muodosta uutta erillistä kaupan aluetta, vaan täydentää olemassa olevaa kaupallista keskittymää.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu kaupallinen selvitys, jossa on arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia keskustan elinvoimaan ja palveluverkkoon. Selvityksen perusteella:

- Uudenkaupungista suuntautuu nykytilanteessa merkittävästi ostovoimaa kaupungin ulkopuolelle
- kaavamuutos mahdollistaa sellaisten toimijoiden sijoittumisen, joita kaupungissa ei nykyisin ole
- uusi tarjonta voi vähentää ostovoiman siirtymää ja vahvistaa paikallista palvelutarjontaa

Vaikutusten arvioinnissa on tunnistettu myös keskustan elinvoimaan kohdistuvat riskit. Näitä on tarkasteltu kaavaselostuksessa, ja vaikutuksia on pyritty hallitsemaan kaavan mitoituksella ja luonteella siten, että alueelle sijoittuva kauppa täydentää eikä korvaa ydinkeskustan palveluita.

Kaupallisen selvityksen tekijä Tuomas Santasalo ottaa kantaa huomautukseen seuraavasti:

”Huomauttaja pelkää ydinkeskustan elinvoimaisuuden heikkenemistä, jos kaava-alueelle rakennetaan tiloja vähittäiskaupan toimijoille. Ydinkeskustan elinvoimaisuus syntyy kaupan ja palveluiden kehittämisen kautta. Keskustassa on nyt 150 toimivaa kaupan ja palvelualan yritystä. Kolmessatoista vuodessa liiketilakanta ei ole olennaisesti muuttunut. Jotta Uudenkaupungin keskustan elinvoima kasvaa tulee kaupunkiin saada lisää kaupan ja palveluiden tarjontaakoko kaupungissa keskusta-alueelle. Kaupungista puuttuu esim. tavaratalotoimintoja, joita muissa vastaavan kokoisissa kaupungeissa jo on. Siksi kaupungin tulee kehittää kaupan ja palveluiden tarjontaa tarjoamalla uusia liikepaikkoja toimijoille, jotka vahvistavat keskustan vetovoimaa. Kaupan toimintaa kaavamääräyksillä rajoittamalla voidaan pahimmassa tapauksessa estää kaupan

tarjonnan kehittymistä ja avointa kilpailua. Kaupunki ei kaavoitustoimillaan saa puuttua yritysten väliseen kilpailuun.”

Kaavoituksessa ymmärretään huomauttajan huoli keskustan elinvoimaisuudesta. Kaavoituksen näkemyksen mukaan kehitystä sen parantamiseksi ei voi kuitenkaan tapahtua, mikäli kaupungin palvelutarjontaa ei kehitetä ja uuden tyyppisiä toimijoita pyritä aktiivisesti houkuttelemaan Uuteen-kaupunkiin. Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman tavoitteet keskustan elinvoimaisuuden säilyttämisestä on huomioitu kaavatyössä. Kaavaratkaisun ei arvioida heikentävän ydinkeskustan asemaa, vaan osaltaan vahvistavan koko kaupungin kaupallista vetovoimaa ja asiointia.

Kaavamuutos koskee kaupungin omistamaa aluetta, ja sen valmistelu kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kunnalle. Kaavoitus ja siihen liittyvä päätöksenteko etenevät kaupungin hallintosäännön mukaisesti toimivaltaisten toimielinten käsittelyssä.

Varikkoalueen tuleva käyttö ja mahdollinen siirtyminen ratkaistaan erillisissä kaupungin päätöksentekoprosesseissa. Asemakaavoitus ei edellytä, että kaikki toteutukseen liittyvät investointi- tai toteutuspäätökset on tehty ennen kaavan laatimista, vaan kaava luo edellytykset alueen tulevalle maankäytölle.

Kaupunki on tehnyt päätöksiä varikkoalueen siirrosta:

- Kauppa maa-alueesta autotehtaan kanssa tulevan varikkoalueen lisäalueeksi tehtiin 11.12.2015.
- Kaupunginhallitus päätti kaavan laatimisesta Autonrakentajan tielle. Kaavassa muodostettiin tontti kaupungin omistamasta maasta ja ostetusta maasta varikkoalueeksi.
- Valtuusto hyväksyi kaavan Autonrakentajantielle 5.9.2016.
- Alue tasattiin ja sille rakennettiin kunnallistekniikka vuonna 2017.
- Kaupunginhallitus päätti varata varikkoalueen Mundi Oy:lle liikerakentamista varten 27.01.2025.
- Kaupunkisuunnittelujaosto päätti 10.4.2025 aloittaa kaavamuutosprosessin.

Lisäksi kaupunginvaltuusto on varannut rahat varikonsiirrolle vuosille 2027 ja 2028 taloussuunnitelmassa. Talousarvio ja taloussuunnitelma hyväksyttiin 9.12.2025 kaupunginvaltuustossa.

Kaavaprosessi etenee normaalin menettelyn mukaisesti, ja kaava tullaan käsittelemään kaupungin toimielimissä ennen sen hyväksymistä.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on toteutettu Alueidenkäyttölain (AKL 62 §) mukaisesti. Osallisille on varattu mahdollisuus esittää mielipiteitä kaavaprosessin eri vaiheissa, ja viranomaisilta on pyydetty lausunnot.

Viranomaisyhteistyötä on tehty muun muassa Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen liiton kanssa. Alueellinen vastuumuseo on lisätty osallisiin kaavatyön aikana.

Kaava-alue ei sijoitu valtakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristölle (RKY), eikä kaavamuutoksella ole sellaisia vaikutuksia, jotka edellyttäisivät Museoviraston lausuntoa. Tarvittavat kulttuuriympäristöön liittyvät näkökohdat on huomioitu osana kaavatyötä.