



## Asemakaavan muuttaminen kiinteistön 895-401-1-25 alueella /Calortec Oy

Kaupunkisuunnittelujaosto 16.04.2026 § 17  
4175/10.02.03/2026

Valmistelija: Kaupungeingeodeetti Leena Viljanen  
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Calortec Oy on pyytänyt kaupunkia laatimaan asemakaavan muutoksen omistamalleen kiinteistölle 895-401-1-25 Betorantien varella. Asemakaavan muutosta pyydetään kaavan mukaisten tonttien rakennusoikeuden kasvattamiseksi.

Alueella on voimassa 1.6.2015 hyväksytty asemakaava, jossa se on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TYL-4). Korttelialueelle voidaan sijoittaa toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Myymälä- ja toimistotiloja varten saa käyttää enintään 30 % sallitusta rakennusoikeudesta. Autopaikkoja on varattava yksi toimisto- ja tuotantotilojen kerrosalan 100m<sup>2</sup> kohden ja yksi myymälätilojen 50 m<sup>2</sup> kohden. Voimassa olevassa asemakaavassa tonteille on osoitettu rakennusoikeus kerroneliömetreinä. Kaavassa osoitetut rakennusoikeudet ovat tontista riippuen 8-11 % tontin pinta-alasta.

Alueidenkäyttölain 91a §:n mukaan maanomistajalla on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, milloin asemakaavasta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kustannusvastuun laukaisee maan merkittävä arvonnousu. Alueen ensimmäinen asemakaava v. 2015 on laadittu maanomistajan hakemuksesta. Maanomistajan kanssa tehtiin tuolloin maankäyttösopimus, jonka perusteella maanomistaja osallistui asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Kaupunkisuunnittelu katsoo, ettei nyt käynnistettävällä asemakaavamuutoksella saavuteta sellaista merkittävää arvonnousua, joka laukaisisi maanomistajan lisäkustannusvastuun. Maanomistaja vastaa kuitenkin asemakaavoituksen kustannuksista.

Asemakaavan muutostarve kohdistuu vain yhteen asiakokonaisuuteen eli rakennusoikeuden määrään, joten muutokset voidaan tehdä 1.5.2017 voimaan tulleen alueidenkäyttölain 50.2 § mukaisella vaiheasemakaavalla.



Uusikaupunki

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää, että asemakaavan muutos voidaan käynnistää liitekartan osoittamalla, kiinteistön 895-401-1-25 alueella ja että asianosaisia kuullaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

---