



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

Kaupunkisuunnittelujaosto 16.04.2026 § 17

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.



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.

---

Kaupunginhallitus 15.06.2026 § 131  
4175/10.02.03/2026

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.5. - 19.5.2026 välisenä aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole saatu mielipiteitä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunto Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen vesitalousosastolta. Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto on ilmoittanut, ettei anna lausuntoa. Lupa- ja valvontavirasto on ilmoittanut, ettei anna lausuntoa asiasta.

Nähtävillä olon jälkeen kiinteistön 895-8-43-4 omistaja on pyytänyt, että tontti otetaan mukaan asemakaavaan. Kiinteistö sijaitsee suunnittelualueen keskellä ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on n. 10 % tontin pinta-alasta. Hakijakiinteistön 895-401-1-25 lohkomisessa siitä on muodostunut asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti tontit 895-8-43-2, 895-8-43-3, 895-8-43-5, 895-8-43-6 ja 895-8-43-7.

Vireilletulon yhteydessä esitetyt lähtökohdat ja lausunnot huomioiden on alueelle laadittu ehdotus vaiheasemakaavaksi.

Kaavan rakenne:  
Vaiheasemakaavalla muutetaan 13.8.2015 voimaan tullutta asemakaavaa siten, että teollisuus- ja varastorakennusten



korttelialueella, korttelin 43 tonteilla 2-7 kasvatetaan rakennusoikeutta. Rakennusoikeus määritetään tehokkuusluvulla  $e=0,5$ .

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 10,2 ha ja se on kokonaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialuetta. Korttelin rakentamistehokkuus  $e=0,5$ , jolla rakennusoikeuden määräksi saadaan 51166 kem<sup>2</sup>.

Lisäksi kaavaan on otettu määräys vettä läpäisemättömien päällysteiden määrän minimoinnista piha-alueilla.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Calortecin alueen eli VIII kaupunginosan korttelin 43 tonttien 2-7 vaiheasemakaavan ehdotuksena virallisesti nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---