

SATAMA-KAINPIRTTI ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

V kaupunginosan korttelin 7 tontti 13 ja katualue

Asemakaavan selostus, joka koskee 31.8.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee:

V kaupunginosan TYL ja katualuetta,

Alueella tulee olla sitova tonttijako.

Vireille tulo: kaupunkisuunnittelujaoston päätös 4.12.2025 § 51

Hyväksyminen: Kaupunginhallitus 14.9.2026 §

Sisällysluettelo:

Sisällysluettelo:	2
Liiteasiakirjat:	3
Tiivistelmä.....	3
Asemakaavan tavoitteet	4
Kaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan muutos	4
Asemakaavan toteuttaminen	4
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
1.1.2 Luonnonympäristö.....	5
1.1.3 Rakennettu ympäristö	5
1.1.3.1 Suunnittelutilanne	7
1.1.4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
1.1.5 Maakuntakaava.....	7
1.1.6 Yleiskaava	8
1.1.7 Asemakaava	9
1.1.8 Rakennusjärjestys	10
1.1.9 Pohjakartta.....	10
1.1.10 Maanomistus	10
2. Asemakaavan tavoitteet.....	11
2.1 Yleiset tavoitteet	11
2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vaiheet	12
3.2.1 Aloitus	12
3.2.2 Asemakaavaehdotus.....	12
3.2.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	12
4. Asemakaavan kuvaus.....	13
4.1 Kaavan rakenne.....	13
4.2 Aluevaraukset	13
4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	13
5 Kaavan vaikutukset.....	15
5.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	15
5.2 Kaavan vaikutukset.....	15
5.3 Nimistö	16
6. Asemakaavan toteutus	17

Liiteasiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja poistokartta
3. Tilastolomake
4. Kaavahankkeesta saadut lausunnot, mielipiteet ja muistutukset



Tiivistelmä

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutos on käynnistynyt Troolari Olympoksen rakennushankkeen vuoksi. Kaavamuutosalueen tonttia 895-5-7-13 on pienennetty asemakaavan muutoksella v. 2016. Tuolloin Kainpirtintielle tarvittiin pysäköintitilaa alueella sijainneen VPK:n paviljongin käyttäjille. Paviljonki on sittemmin purettu ja sen tontti on nyt osa satama-alueetta, joten pysäköintialueen tarvetta ei enää ole.

Tällä kaavamuutoksella on tarkoitus palauttaa nykyisen kiinteistörekisteritontin koko alue asemakaavan mukaiseksi tonttialueeksi. Tontin käyttötarkoitusta ei suunnitella muutettavaksi.

Kaavaproessin vaiheet

Asemakaavan muutos tuli vireille kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 4.12.2025 § 51.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.12.2025-19.1.2026 välisen ajan.

Nähtävillä olon aikana ei osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetty huomautuksia.

Kaupunginhallitus päätti 20.4.2026 § 85 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot mm. Lounais-Suomen elinvoimakeskuselta ja Tukesilta.

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä AKL 27 §:n mukaisesti 5.5. – 4.6.2026. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan 14.9.2026.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 0,5 ha. Kaava-alue käsittää Kainpirtintien katualueen ja tontin 895-5-7-13.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue rajoittuu lännessä ja etelässä Uudenkaupungin sataman omistamaan alueeseen. Kainpirtintien pohjoispuoli on vanhaa pienteollisuusaluetta.

Alueen pohjoispuolella on 1900-luvun taitteessa rakentunutta vanhempaa puutalorakennuskantaa.



Ilmakuva (2025) suunnittelualueesta. Kaavoitettava alue merkitty punaisella katkoviivalla.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakentunut ja ihmistoiminnan vaikutus on selkeästi näkyvissä. Kainpirtintie on asfaltoitu ja reuna-alueet ovat hoitamatonta pusikkoa. Vanha tonttialue on ollut pitkään asumaton ja luonto on vallannut osan tontista.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontilla ollut vanha asuinrakennus on purettu 2024. Tontin takaosassa on vielä vanha piharakennus. Osa tontista on asfaltoitu ja sitä käytetään Troolari Olympos Oy:n omistaman viereisen tontin piha-alueena.

Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualueen infra on valmiiksi rakentunut. Alue on kunnallistekniikan piirissä.

Ympäristöhäiriöt

Troolari Olympos on silakan troolikalastusta harjoittava yritys. Pyydetty kala kuljetetaan jatkokäsittelyyn Kainpirtintien tuotantolaitokseen. Uudisrakennus sijoittuu tontin länsi/pohjoisosaan.



Katunäkymäkuvaus 2024



Sijainti taustakartalla

1.1.3.1 Suunnittelutilanne

1.1.4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Tämän kaavatyon osalta huomioidaan seuraavat valtakunnalliset tavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- tuetaan alueiden elinvoimaa ja hyödynnetään vahvuuksia. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.

1.1.5 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 20.3.2013 maakuntavaltuuston 10.12.2010 hyväksymät Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Alueella ovat voimassa myös Tuulivoimavaihemaakuntakaava (2014), Taajamien, palvelujen ja liikenteen vaihemaakuntakaava (2018) sekä Luonnonarvojen- ja varojen vaihemaakuntakaava (2024). Kaavat muodostavat yhdessä Turun kaupunkiseudun, Salon seudun maakuntakaavojen ja Salo-Lohja -oikoradan vaihemaakuntakaavan kanssa Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta, kohde vaaleasinisellä.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty käyttötarkoituksella työpaikkatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan olemassa olevia ja kehittyviä työpaikka-alueita.

Merkintää on käytetty pääasiassa käyttötarkoitusta tarkentavissa muutoksissa sekä taajamarakenteeseen liittyvien uusien alueiden merkitsemisessä.

Suunnittelumääräys:

Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä

Suunnittelualue on myös kaupunkikehittämisen kohdealueen aluerajauksen sisäpuolella. Kaupunkikehittämisen kohdealueen suunnittelumääräys:

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 laatuvaikuttajat on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla.

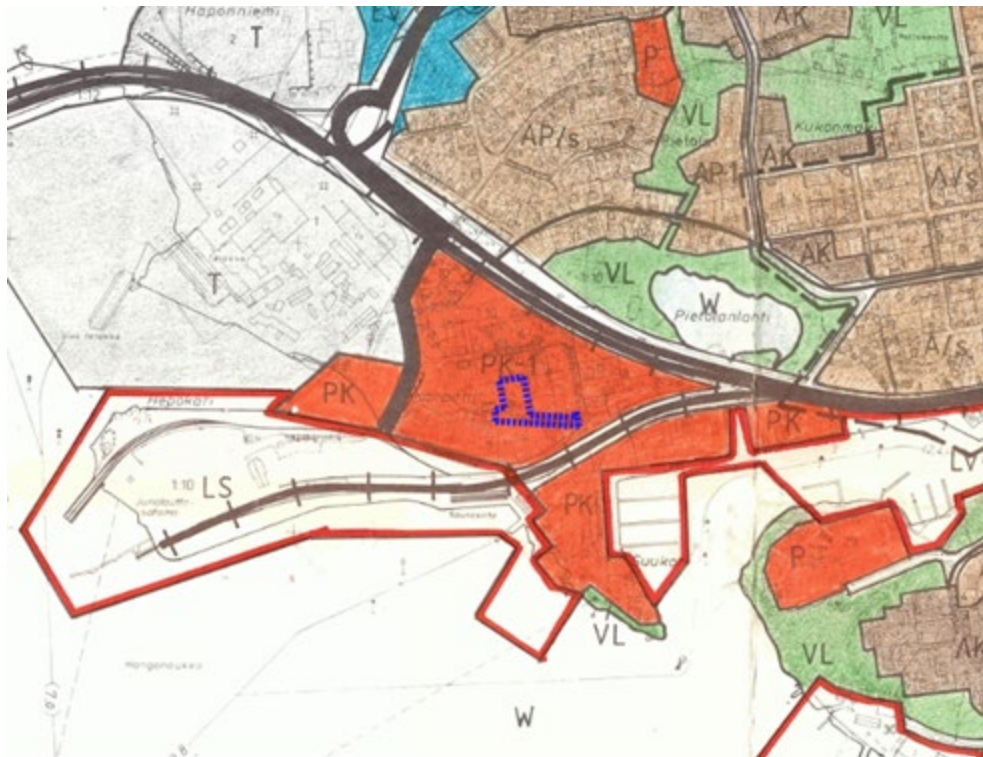
Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.

Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhteisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Lisäksi suunnittelualue sijaitsee Seveso III-direktiivin mukaisella konsultointivyöhykkeellä.

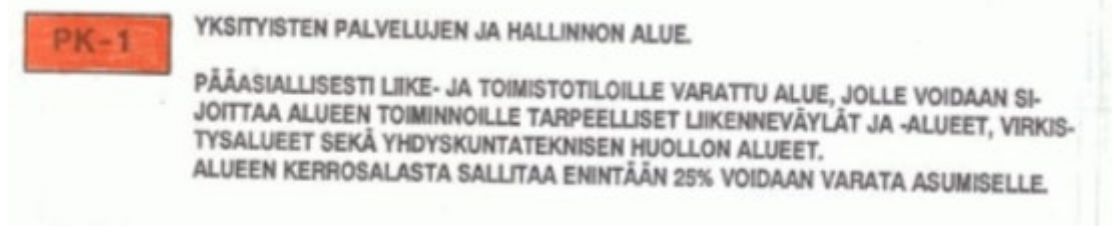
1.1.6 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Keskustan alueen osayleiskaavaa ollaan parhaillaan uusimassa.



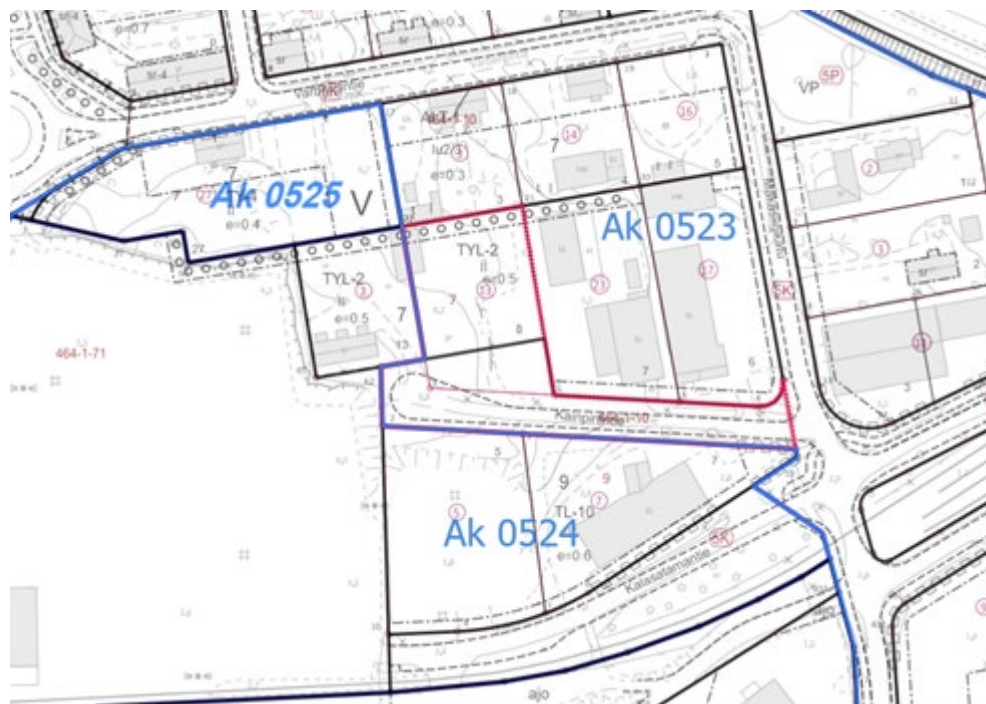
Ote Uudenkaupungin keskeisen alueen osayleiskaavasta.

Alueen yleiskaavamääräys



1.1.7 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Ak 0523, joka on hyväksytty 4.4.2016.



Voimassa olevat kaavamääräykset TYL-2 ja katualue.

TYL-2	Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa laitoksia, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Myymälä- ja toimistotiloja varten saa käyttää enintään 50 % tontille sallitusta rakennusoikeudesta. Alueelle saa rakentaa asuntoja kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten. Alueella jo olemassa olevia asuinrakennuksia saa korjata. Autopaikkoja on varattava yksi tuotanto- ja toimistotilojen kerrosalan 100 m² ja yksi myymälätilojen kerrosalan 50 m² kohden.
--------------	---

1.1.8 Rakennusjärjestys

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

1.1.9 Pohjakartta

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

1.1.10 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Tontti on vuokrattu lyhytaikaisella vuokrasopimuksella Troolari Olympos Oy:lle.

2. Asemakaavan tavoitteet

2.1 Yleiset tavoitteet

Kaavamuutos on käynnistynyt Troolari Olympoksen rakennushankkeen vuoksi. Kaavamuutosalueen tonttia 895-5-7-13 on pienennetty asemakaavan muutoksella v. 2016. Tuolloin Kainpirtintielle tarvittiin pysäköintitilaa alueella sijainneen VPK:n paviljongin käyttäjille. Paviljonki on sittemmin purettu ja sen tontti on nyt osa satama-alueetta, joten pysäköintialueen tarvetta ei enää ole.

Tällä kaavamuutoksella on tarkoitus palauttaa nykyisen kiinteistörekisteritontin koko alue asemakaavan mukaiseksi tonttialueeksi. Tontin käyttötarkoitusta ei suunnitella muutettavaksi.

2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Varsinais-Suomen maakuntakaava.

Kaavaehdotuksen ratkaisu toteuttaa maakuntakaavaa; asemakaava tukee ja täydentää maakuntakaavassa määriteltyjä toimintoja.

Yleiskaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Alueen käyttötarkoitus on elinkeinorakenteen muutoksen johdosta vähitellen muuttunut pienteollisuusvaltaiseksi eikä yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus enää vastaa nykyistä käyttötarkoitusta.

2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aloituvaihe

Aloituvaiheen tavoitteena on osoittaa tontin 895-5-7-13 koko alue ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueella toimivan Troolari Olympos Oy:n alettua suunnittelemaan uutta rakennusta vuokraamalleen tontille. Voimassa olevan asemakaavan mukainen tonttialueen pinta-ala ja rakennusoikeus ei ole riittävä uudisrakennukselle.

Osa nykyisestä kiinteistörekisteriin merkitystä tontista 895-5-7-13 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Kainpirtintien katualueeksi ja asemakaavan mukaista tonttia pienennettiin. Katualueen laajennusta tarvittiin aikoinaan alueella sijainneen VPK:n paviljongin pysäköintialueeksi. VPK:n paviljonki on sittemmin purettu ja sen alue on liitetty satama-alueeseen. Satama-alueelle ei ole kulkua Kainpirtintien kautta.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vaiheet

3.2.1 Aloitus

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti käynnistää kaavamuutoksen 4.12.2025 § 51.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.12.2025-19.1.2026 välisen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipidettä.

3.2.2 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta TY-5 sekä katualuetta.

Kainpirtintien katualueelta on kulku vain kadun pohjoispuolen kolmelle tontille. Eteläpuoliset tontit ovat sataman hallinnassa ja niille kuljetaan Kalasatamantien kautta.

3.2.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 9.12.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaisille ja suunnittelualueeseen rajoittuville naapureille.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 5.5. -4.6.2026. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta ei jätetty huomautuksia.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

Asemakaavaehdotuksesta on saatu lausunto Lupa- ja valvontavirastolta. LVV:n lausunnossa edellytetään kaavan ilmastovaikutusten arvioinnin täydentämistä ja suosittelut kiertotalouden edistämistä esim. edellyttämällä, että rakennuksen suunnitellaan muuntojoustaviksi.

Tukes on ilmoittanut, ettei sillä ole kaavaehdotukseen lausuttavaa.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että pelastustoiminta ja pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista alueella. Lisäksi tulisi tunnistaa Troolari Olympoksen kylmälaitoksen kylmäaineen riskit.

Alueen vuokralainen on tarkentanut kalankäsittelylaitoksen rakennussuunnitelmia ehdotusvaiheen aikana ja on esittänyt rakentamistehokkuuden nostamista 0,6:teen, jotta tontille saadaan toteutettua toiminnoiltaan riittävä rakennus.

Kaavan laatijan vastine:

Kaavan toteutumisessa 0-vaihtoehto on tontin rakentuminen nykyisen kaavan mukaisesti, joka automaattisesti myös aiheuttaa hiilipiikin.

Hulevesien käsittelyyn liittyvä määräys on lisätty kaavaan.

Tarkemman tarkastelun perusteella tontin rakentamistehokkuuden kasvattaminen nykyisestä ei ole mahdollista tontin sijainnista ja maaston muodosta johtuen.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n 0,5 ha ja sillä muodostuu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastoalueiden korttelialuetta ja katualuetta.

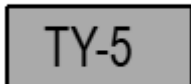
4.2 Aluevaraukset

Asemakaavalla on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastoalueiden korttelialuetta 0,2637 ha. Loppuosa on katualuetta.

Korttelialueen rakentamisen tehokkuusluku $e=0,6$, jolloin kaava-alueelle tulee rakennusoikeutta 1420 kem².

4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

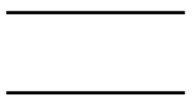
Aluevarausmerkinnät:



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle voidaan sijoittaa toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Toimistotiloja varten saa käyttää enintään 30 % tontille sallitusta rakennusoikeudesta. Autopaikkoja on varattava yksi tuotanto- ja toimistotilojen kerrosalan 120 m² kohden.

	2. Muut merkinnät:
— · — · —	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
—	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
— · — · —	Osa-alueen raja.

V	Kaupunginosan numero.
7	Korttelin numero.
28	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Kainpirtintie	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0,5	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Yleiset määräykset Alueen rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ilmastokestävyyteen. Rakennukset tulee suunnitella muuntojoustaviksi. Teollisuus- ja varastorakennusten katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä. Kiinteistön alueella syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tai viivyttaa kiinteistön alueella.

5 Kaavan vaikutukset

5.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavamutoksella luodaan edellytykset alueella toimivan yrityksen toiminnan laajenemiselle. Yrityksen laajeneminen nykyisten toimitilojen viereen parantaa toiminnallisuutta ja liikkuminen on joustavaa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.

5.2 Kaavan vaikutukset

Uusikaupunki kuuluu Kohti hiilineutraalia kuntaa –hankkeeseen (HINKU). Hankkeessa kunnat, yritykset, asukkaat ja asiantuntijat ideoivat ja toteuttavat yhdessä ratkaisuja kasvihuonekaasupäästöjen hillitsemiseksi. HINKU-kunnat ovat sitoutuneet tavoittelevaan 80 prosentin päästövähennystä vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Maankäytön suunnittelulla pyritään tukemaan HINKU-hankkeessa asetettuja tavoitteita.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Alue sijaitsee olemassa olevan alueen sisällä ja tehostaan alueen maankäyttöä	+
Yhdyskuntarakenteen eheys	Ei vaikutusta yhdyskuntarakenteen eheyteen.	0
Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Alueelle ja alueelta suuntautuu liikennettä raaka-aineen ja lopputuotteen kuljetusten muodossa. Liikennemäärä voi lisääntyä toiminnan kasvaessa. Toimipisteiden välinen sisäinen liikenne on vähäistä verrattuna siihen, että uudisrakennus sijoitettaisiin muualle.	- +

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta		
Yhdyskunta- tekninen huolto	Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun infraverkostoon.	+
Kaavata- lous	Kaava-alue sijoittuu jo rakennettujen infraverkostojen piiriin.	+
Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta		
Luonnon monimuo- toisuus	Kaava-alueella näkyy jo ennestään vahvasti ihmistoiminnan vaikutus. Luonnon osittain valtaama tontti otetaan käyttöön. Luonnontilaisen alueen pinta-ala on pieni.	-
Ilmastovai- kutukset	Uudisrakentaminen aiheuttaa aina ilmastopiikin. Rakennukset on suunniteltava muuntojoustaviksi. Uusiutuvan energian käyttäminen- laaja halli mahdollistaa aurinkoke- räinten sijoittamisen.	-
Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäris- töön / muutoksen suunta		
Maisema ja kaupunkiku- va	Maisemallisesti soveltuu kaupunkikuvaan.	0
Kulttuuri- perintö	Ei vaikutusta kulttuuriperintöön	0
Rakennettu ympäristö	Ei vaikutusta	0
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta		
Ympäristö- häiriöt	Ei ympäristöhäiriöitä.	0
Sosiaalinen ympäristö	Ei vaikutusta sosiaaliseen ympäristöön	0

5.3 Nimistö

Asemakaavan muutos ei sisällä uutta nimistöä, vanhat nimet säilyvät.

6. **Asemakaavan toteutus**

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistuu sen saatua lainvoiman, toteutuminen riippuu yksityisen toimijan investointipäätöksistä.

Uusikaupunki 31.8.2026

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

OLYMPOKSEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

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.

Suunnittelualue ja kaavatyön tavoitteet



Suunnittelualue ilmakuvalla 2025

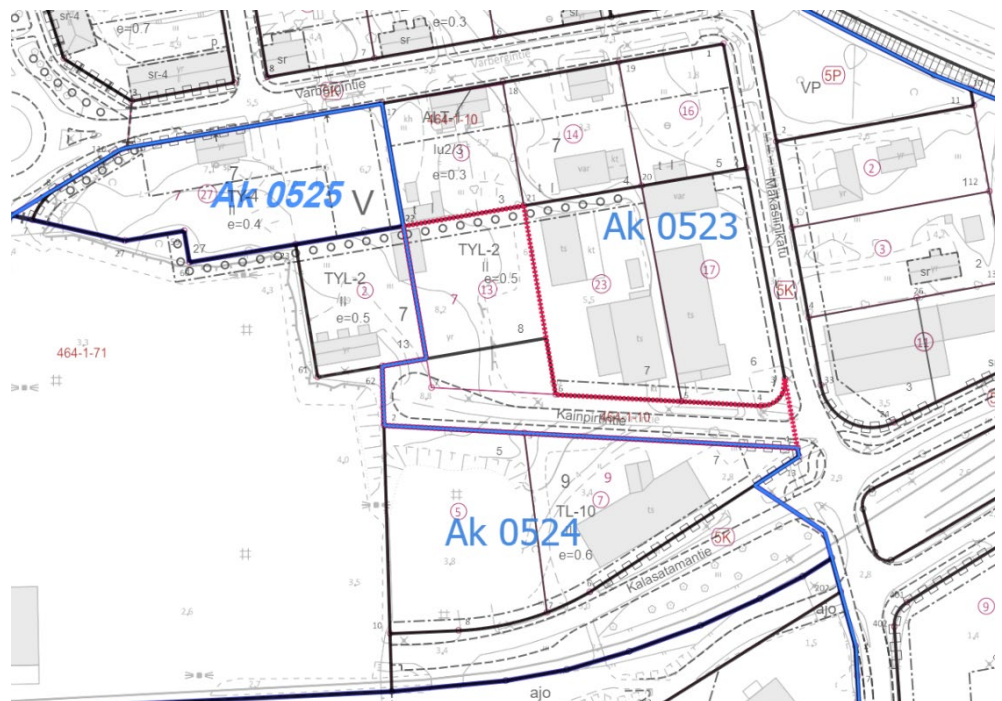
Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kainpirtin vanhalla pienteollisuusalueella, sataman tuntumassa. Alueen pohjoispuolella, Varbergintien varrella on vanhaa puutaloaluetta.



Kaavamuutos on käynnistynyt Troolari Olympoksen rakennushankkeen vuoksi. Kaavamuutosalueen tonttia 895-5-7-13 on pienennetty asemakaavan muutoksella v. 2016. Tuolloin Kainpirtintielle tarvittiin pysäköintilaa alueella sijainneen VPK:n paviljongin käyttäjille. Paviljonki on sittemmin purettu ja sen tontti on nyt osa satama-aluetta, joten pysäköintialueen tarvetta ei enää ole.

Tällä kaavamuutoksella on tarkoitus palauttaa nykyisen kiinteistörekisteritontin koko alue asemakaavan mukaiseksi tonttialueeksi. Tontin käyttötarkoitusta ei suunnitella muutettavaksi.

Suunnittelutilanne



Ote kaavaindeksikartasta

Ak 0523 on hyväksytty 4.4.2016.
Tontin kaavamääräys TYL-2

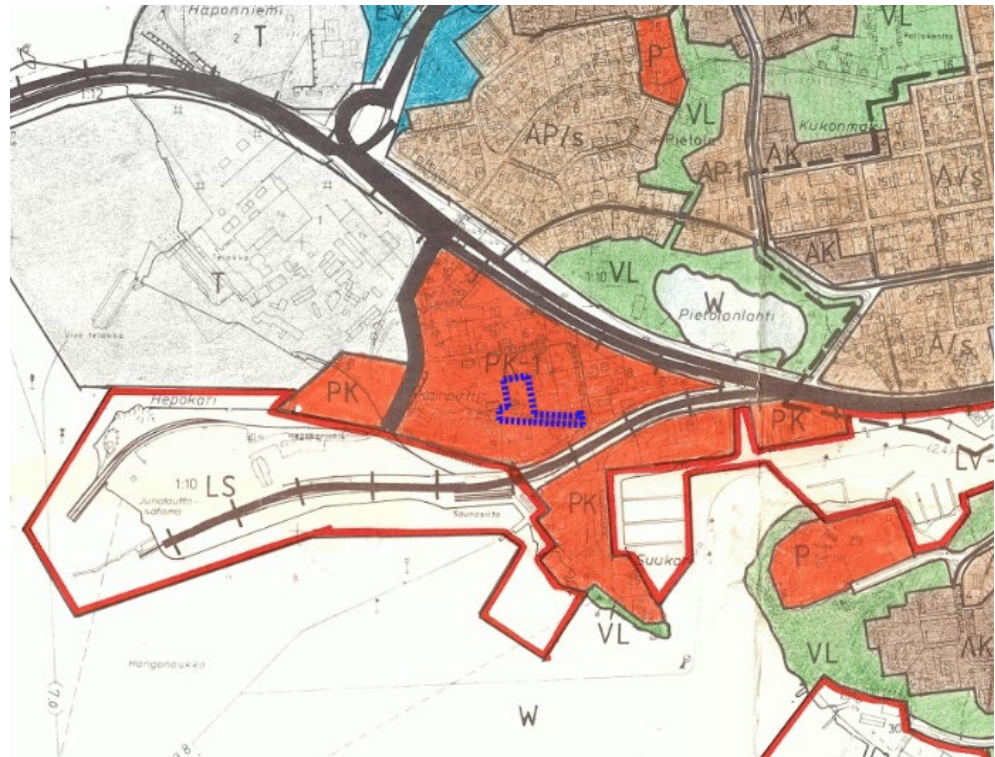
TYL-2

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa laitoksia, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Myymälä- ja toimistotiloja varten saa käyttää enintään 50 % tontille sallitusta rakennusoikeudesta. Alueelle saa rakentaa asuntoja kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten. Alueella jo olemassa olevia asuinrakennuksia saa korjata. Autopaikkoja on varattava yksi tuotanto- ja toimistotilojen kerrosalan 100 m² ja yksi myymälätilojen kerrosalan 50 m² kohden.

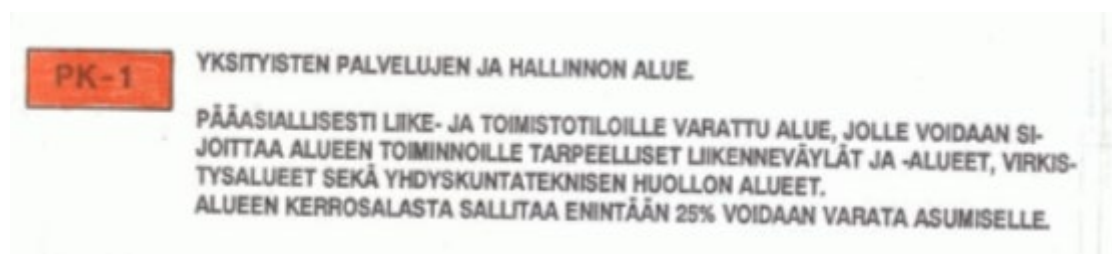


Yleiskaava

Uudenkaupungin yleiskaavassa, joka on vahvistettu 15.3.1994 alue on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PK-1.



Ote yleiskaavasta.





Ote maakuntakaavayhdistelmästä

Maakuntakaava

Vakka-Suomen maakuntakaava on vahvistettu vuonna 2013, täydennetty taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavalla 2018 sekä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavalla 2021. Suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty käyttötarkoituksella työpaikka-toimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan olemassa olevia ja kehittyviä työpaikka-alueita.

Merkintää on käytetty pääasiassa käyttötarkoitusta tarkentavissa muutoksissa sekä taajamarakenteeseen liittyvien uusien alueiden merkitsemisessä.

Suunnittelumääräys:

Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä

Suunnittelualue on myös kaupunkikehittämisen kohdealueen aluerajauksen sisäpuolella.

Lisäksi suunnittelualue sijaitsee Seveso III-direktiivin mukaisella konsultointivyöhykkeellä.

Selvitykset ja selvitystarpeet

Kaavaprosessin aikana laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan:

- kaupungin verkkosivuilla <https://uusikaupunki.fi/fi/kaavoja-vireilla>
- Uudenkaupungin ja Vakka-Suomen Sanomissa
- Ulkopaikkakuntalaisille osallisille ilmoitetaan kirjeellä.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toimitetaan osoitteeseen Uudenkaupungin kaupunki Kirjaamo, PL 20, 23101 UUSIKAUPUNKI tai sähköpostitse kirjaamo@uusikaupunki.fi.

Osalliset

AKL 62 §:n mukaan osallisia ovat maanomistajat sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa. Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- maanomistajat alueen naapurustossa, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
- asiantuntijaviranomaiset

Vaikutusten arviointi

Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (AKL 9 §:n) ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Erityistä huomiota kiinnitetään alueen luontoon ja rakennettuun ympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen, maisemaan ja liikenteeseen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Prosessin vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireille tulo

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 18.12.2025 ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 19.12.2025.

Valmistelu

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n, jota täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan vähintään 14 vuorokauden ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen.

Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan:

- verkkosivuilla <https://uusikaupunki.fi>
- Uudenkaupungin ja Vakka-Suomen Sanomissa
- Ulkopaikkakuntalaisille osallisille ilmoitetaan kirjeellä.

Asemakaavan muutos on vaikutukseltaan vähäinen, joten kaava tulee kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Hallintosääntö 37 §

Ehdotusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen asemakaavoitettavalle alueelle laaditaan kaavaehdotus.

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville yllä mainittuihin paikkoihin. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (AKL 65 §; MRA 27 §). Lisäksi ehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Hyväksyminen

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen.

Lisätietoja

Leena Arvela-Hellén, kaupunginarkkitehti
0500 743 087
leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

Aikataulu	Joulukuu 2025	Huhtikuu 2026	Kesäkuu 2026
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	Vireilletulo OAS nähtävillä 14 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginhallituksessa
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistajat	Kirje	Kirje	Kirje
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat		Kirje	Kirje
Alueen ulkopaikkakuntalaiset maanomistajat	Kirje	Kirje	Kirje
(Varsinais-Suomen ELY -keskus)1.1.2026 alk. Lounais-Suomen elinvoimakeskus	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Tukes		Lausunto	
Varha		Lausunto	Tiedoksi
Lehdistö	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	Muutoksenhakuoikeus Turun Hallinto-oikeuteen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Uusikaupunki	Täyttämispvm	19.3.2026
Kaavan nimi	Kainpirtintien alueen kaavamuutos / Troolari Olympos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.12.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	Ak 0529
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4806	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4806

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,4806	100,00	1319	0,27	0,0000	322
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,2637	54,9	1319	0,50	0,0642	322
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2169	45,1	0	0,00	-0,0642	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4806	100,00	1319	0,27	0,0000	322
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,2637	54,9	1319	0,50	0,0642	322
TY	0,2637	100,0	1319	0,50	0,2637	1319
TYL					-0,1995	-997
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2169	45,1	0	0,00	-0,0642	0
Kadut	0,2169	100,0	0	0,00	-0,0642	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Riskienhallinta

8.6.2026

Uudenkaupungin kaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi
leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi
leena.viljanen@uusikaupunki.fi
katri.jokinen@uusikaupunki.fi

Lausuntopyyntö 5.5.2026
VARHA/11844/10.00.00/2026

Asemakaavan muutos 2, Kainpirtintien alue, Troolari Olympos Oy, V kaupunginosan korttelin 7 tontti 13 ja katualue, Uusikaupunki

Varsinais- Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomainen on tutustunut toimitettuihin asiapapereihin (kaavaselostus ja -ehdotus, jotka on päivätty 17.3.2026).

Varsinais- Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan:

Pelastustoiminta ja pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella.

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet (<http://www.vspelastus.fi/lomakkeet>).

Kaava-alue sijoittuu Teboil:in konsultointivyohtykkeelle. Teboilin toiminta on päättynyt / päättymässä, mutta toisen toimijan vastaavanlainen toiminta aiheuttaisi samanlaisen vaikutuksen ympäristöön. Kaavoittajan tulisi neuvotella asiasta TUKES:in kanssa, onko alueelle tulossa uutta toimijaa.

Lisäksi Troolari Olympos kylmälaitoksen kylmäaineen (ammoniakki) riskit tulisi tunnistaa.

Lausunnossa sovelletut lait ja säädökset:
Pelastuslaki 379/2011

Kalle Rantanen
johtava palotarkastaja

Lausunto
20.8.2026
LVV-U/102913/2026
Julkinen

Uudenkaupungin kaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi
leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi
markus.gerke@uusikaupunki.fi
katri.jokinen@uusikaupunki.fi

Lausuntopyyntö 18.6.2026

Lausunto asemakaavaehdotuksesta, Satama-Kainpirtti, Olympos, 895-5-7-13, Kainpirtintie, Ak 0529, Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa otsikossa mainitusta asemakaavaehdotuksesta 31.7.2026 mennessä. Lupa- ja valvontavirasto on saanut lisää aikaa lausunnon antamiseen 31.8.2026 saakka.

Ilmastovaikutukset

Kaavaselostuksessa on todettu, että uudisrakentaminen aiheuttaa aina hiilipiikin. Kaavan ilmastovaikutusten arviointia on syytä vielä täydentää. Koska alue ei ole lähtenyt toteutumaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, vaan vaatii toteutuakseen kaavamuutoksen, ei ilmastovaikutuksia tule arvioida muutoksena suhteessa voimassa olevaan kaavaan, vaan rakentamisen päästöt tulee kokonaisuudessaan kohdistaa nyt vireillä olevalle kaavamuutokselle. Ilmastovaikutusten arvioinnissa voidaan hyödyntää KILVA-työkalua (<https://www.ymparisto.fi/KILVA>). Myös kaavoittajan karttatyökalu Hiilikartta on sopiva väline ilmastovaikutusten arvioinnin tueksi.

Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi. Hyvä, että kaavan yleismääräyksissä on huomioitu rakentamisen ilmastokestävyys. Rakennetulla alueella lisääntyvään sateisuuteen sopeutumiseen on hyvä kiinnittää huomiota. Lisäksi kiertotaloutta voitaisiin edistää esimerkiksi edellyttämällä, että rakennukset suunnitellaan muuntojoustaviksi.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta Lupa- ja valvontavirastolla ei ole kommentoitavaa.

Muuta

Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) on astunut voimaan 11.6.2024. Ympäristöministeriön asetus, jolla on muutettu em. asetuksen (311/2024) 1 §, 2 §:n 1 momentti sekä liitteet 1–4, on tullut voimaan 1.7.2025. Katja-asetuksen tavoitteena on edistää kaavatiedon saatavuutta ja parantaa kaavatiedon yhteen toimivuutta valtakunnallisesti. Lupa- ja valvontavirasto kannustaa siirtymään asetuksen mukaisten

kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön. Asetus sisältää kuitenkin siirtymäsäännöksen. Kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto suosittelee, että uuteen rakennetun ympäristön Ryhti-tietojärjestelmään siirryttäisiin mahdollisimman pian. Siirtymäsäännöksen mukaisesti kaavat on mahdollista laatia nykymallin mukaisesti vuoden 2028 loppuun asti. Siirtymäajan jälkeen syntyvät alueidenkäytön tiedot on toimitettava järjestelmään viimeistään 1.1.2029 (laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä 5 §). Jos aiemmin käynnistynyt kaava jatkuu vuoden 2029 puolella, tulee kaava laatia kansallisen kaavatietomallin mukaisesti ja viedä tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

Liikennejärjestelmän ja maanteiden sekä vesienhallinnan osalta lausunnonantaja on Lounais-Suomen elinvoimakeskus.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Kirsti Virkki ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Tuomas Autere.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto
Lounais-Suomen elinvoimakeskus

Lupa- ja valvontavirasto
Postiosoite: PL 20, 13035 LVV
Puhelinvaihte: 0295 254 000
kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/102907/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/102907/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Virkki Kirsti 20.08.2026 08:38

Ratkaisija Autere Tuomas 20.08.2026 08:41