

Asemakaavan muutos Kainpirtintien alueella /Troolari Olympos Oy

Kaupunkisuunnittelujaosto 04.12.2025 § 51

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

Tontti 895-5-7-13 Kainpirtintien alueella on vuokrattuna Troolari Olympos Oy:lle yrityksen omistaman teollisuustontin 895-5-7-23 lisäalueeksi. Vuokra-aluetta on käytetty pysäköintialueena, koska tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Nyt yrityksellä on suunnitelmassa rakentaa tontille.

Alueella on voimassa 4.4.2016 hyväksytty asemakaava. Alueen asemakaava merkintä on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TYL-2). 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. Rakentamisen tehokkuusluku $e=0,5$.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti ja sen antama rakennusoikeus ei riitä uudisrakennuksen toteuttamiselle. Vuokratontti 895-5-7-13 on pinta-alaltaan 2637 m², tonttia on v. 2016 asemakaavan muutoksella pienennetty ja kaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-ala on n. 1995 m². Vuoden 2016 kaavassa muutos tehtiin, koska Kainpirtintielle tarvittiin pysäköintitilaa 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. Suunnittelualueessa on mukana myös Kainpirtintien katualue. Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa, tontti on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Kaupunkisuunnittelu on valmistellut hankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaavanmuutos käsitellään vaikutukseltaan vähäisenä kaavana, jonka hyväksyy kaupunginhallitus.



Uusikaupunki

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää, että asemakaavan muutos voidaan käynnistää liitekartan mukaisella alueella Kainpirtin alueella. Lisäksi kaupunkisuunnittelujaosto päättää kuulla osallisia osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 20.04.2026 § 85

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 19.12.2025-19.1.2026 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole saatu mielipiteitä.

Vireilletulon yhteydessä esitetyt lähtökohdat huomioiden alueelle on laadittu ehdotus asemakaavan muutokseksi.

Kaavan rakenne:

Kiinteistö 895-5-7-13 osoitetaan kokonaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY-5. 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. Tontin tehokkuusluku on 0,5.

Suunnittelualueen pinta-ala on 4806 m², josta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta 2637 m². Korttelin rakentamistehokkuus $e=0,5$, jolla rakennusoikeuden määräksi saadaan 1319 kem².

Lisäksi kaavassa osoitetaan Kainpirtintien katualue.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että riittävä osallisten kuuleminen on suoritettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläololla.



Kaavamuutos on vähäinen ja kenelläkään ei ollut kaavan perusteisiin huomioitavaa.

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää asettaa Kainpirtintien alueen eli Satama-Kainpirtti asemakaavamuutos 2 ehdotuksena virallisesti nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 14.09.2026 § 177
3872/10.02.03/2025

Ehdotus asemakaavan muutoksesta on ollut virallisesti nähtävillä 5.5. - 4.6.2026 välisenä aikana.

Ehdotuksesta ei ole jätetty muistutuksia.

Asemakaavaehdotuksesta on saatu lausunto Lupa- ja valvontavirastolta ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta.

LVV:n lausunnossa edellytetään kaavan ilmastovaikutusten arvioinnin täydentämistä. Lisäksi lausunnossa suositellaan kiertotalouden edistämistä esim. edellyttämällä, että rakennukset suunnitellaan muuntojoustaviksi.

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

Varsinais-Suomen liitto ja Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto ja vesitalousosasto ovat ilmoittaneet, etteivät anna lausuntoa.

Kaavan laatijan vastineena todetaan, että kaavan toteutumisessa 0-vaihtoehto on tontin rakentuminen nykyisen kaavan mukaisesti, joka automaattisesti myös aiheuttaa hiilipiikin. Kaavamääräyksiä on täydennetty rakennusten muuntojoustavuuteen ja hulevesien käsittelyyn liittyen.



Uusikaupunki

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että asemakaavan muutos voidaan esittää hyväksyttäväksi. Asemakaavan muutos on vaikutukseltaan vähäinen, joten kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus (Hallintosääntö 37 §). Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 4806 m², josta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta 2637 m². Korttelin rakentamistehokkuus $e=0,5$, jolla rakennusoikeuden määräksi saadaan 1319 kem².

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä V kaupunginosan korttelin 7 tontin 13 ja Kainpirtintien katualueen asemakaavan muutoksen.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
