

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

Kaupunkisuunnittelujaosto 16.04.2026 § 17

Valmistelija: Kaupungingeodeetti 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



Uusikaupunki

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

Valmistelija:

Kaupungingeodeetti 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



Uusikaupunki

rakennusoikeutta. Rakennusoikeus määritetään tehokkuusluvulla  $e=0,5$ .

Suunnittelualan 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.

---

Kaupunginhallitus 28.09.2026  
4175/10.02.03/2026

Ehdotus asemakaavan muutoksesta on ollut virallisesti nähtävillä 30.6. – 30.7.2026 välisenä aikana.

Ehdotuksesta ei ole jätetty muistutuksia.

Asemakaavaehdotuksesta on saatu lausunto Lupa- ja valvontavirastolta.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa lausunnossaan, mm. että alueelle tulisi laatia asemakaavatasoinen luontoselvitys sekä arvioida vaikutukset erityisesti luontoselvityksessä tunnistettuun isovarpurämeeseen. Lausunnossa kiinnitetään huomiota myös siihen, että kaavan vaikutusten arvioinnissa ei ole tarkasteltu kaavaratkaisun vaikutuksia uhanalaiseen isovarpurämeeseen ja että vaikutuksia tulee arvioida suhteessa luonnonympäristön nykytilaan eikä voimassa olevaan kaavaan.



Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen vesitalousosasto ja liikenneosasto sekä Varsinais-Suomen liitto 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. Vaiheasemakaavan tavoitteena on yksinomaan lisätä korttelin rakennusoikeutta. Voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus, tonttijako, katujärjestelyt, rakentamisalueet sekä muut maankäytön perusratkaisut säilyvät ennallaan. Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia rakentamisalueita rakentamattomaan ympäristöön eikä laajenneta teollisuusaluetta nykyisen asemakaavan rajojen ulkopuolelle.

Kaava-alueen luontoarvoja koskevia tietoja on tarkasteltu käytettävissä olevien luontoselvitysten perusteella. Koska alue on jo ennestään asemakaavoitettu teollisuustarkoituksiin, kaavan perusselvitykset on riittävällä tarkkuudella laadittu. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vaiheasemakaava ulotu LPA-3 alueelle. Selvityksessä tunnistettu isovarpuräme sijaitsee alueella, joka on jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuuskorttelialueeksi. Kohde on pienialainen, eikä kuulu metsälain 10 §:n mukaisiin erityisen tärkeisiin elinympäristöihin. Lisäksi metsälakia ei pääsääntöisesti sovelleta asemakaavan teollisuuskorttelialueilla.

Alueen toteutuminen ja mahdollinen puuston poistuminen sekä tontin käsittely ei olennaisesti muutu rakennusoikeuden lisääntyessä. Suunnittelualueen kaltaisella teollisuusalueella harjoitettava toiminta on yleensä tilaa vaativaa. Rakennusoikeudesta huolimatta piha-alue on todennäköisesti käyttöön otettua. Esimerkiksi alueella voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakentuneiden tonttien rakentamiseen osoitetusta alueesta on yli 75 % muokattu ja otettu tonttikäyttöön.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että asemakaavaratkaisu perustuu kokonaisarviointiin, jossa luontoarvoja punnitaan suhteessa muihin maankäytöllisiin tavoitteisiin. Kokonaisharkinnassa merkitystä on annettu myös alueen asemalle osana olemassa olevaa teollisuusaluetta, alueen saavutettavuudelle, kunnallisteknisten verkostojen hyödyntämiselle sekä elinkeinotoiminnan edellytysten turvaamiselle.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että asemakaavan muutos voidaan esittää hyväksyttäväksi. Asemakaavan muutos on vaikutukseltaan



**Uusikaupunki**

vähäinen, joten kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus (Hallintosääntö 37 §).

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 8 kaupunginosan korttelin 43 tonttien 2 - 7 vaiheasemakaavan.

Päätös:

---