

**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
5.KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 21, SATAMA-ALUETTA JA AUTOPAikkojen
KORTTELIALUETTA SEKÄ PUISTOALUETTA**

Asemakaavan selostus, joka koskee 27.5.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee:

Uudenkaupungin 5. kaupunginosan korttelia 21 sekä satama-alueita, autopaikkojen korttelialuetta ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Uudenkaupungin 5. kaupunginosan kortteliin 21 ja kortteliin 27 teollisuus- ja varastorakennusten tonttialuetta sekä satama-alueita.

Alueella tulee olla sitova tonttijako.

Vireilletulo: kaupunginhallituksen päätös 20.12.2021

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto __.__.2022, ___ §

Sisällysluettelo:

Tiivistelmä	4
Asemakaavan tavoitteet	4
Kaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan muutos	4
Asemakaavan toteuttaminen	5
1. Lähtökohdat.....	5
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
1.1.2 Luonnonympäristö.....	6
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
1.2 Suunnittelutilanne	7
1.2.1 Maakuntakaava	7
1.2.2 Yleiskaava	8
1.2.3 Asemakaava.....	11
1.2.4 Rakennusjärjestys	12
1.3 Pohjakartta.....	12
1.4 Maanomistus	13
2. Asemakaavan tavoitteet	14
2.1 Yleiset tavoitteet.....	14
2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet	15
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
3.2 Suunnittelun vaiheet	15
3.2.1 Aloitus	15
3.2.2 Asemakaavaluonnos	15
3.2.3 Asemakaavaehdotus	15
3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	16
4. Asemakaavan kuvaus	18
4.1 Kaavan rakenne.....	18
4.2 Aluevaraukset.....	18
4.2.1 Korttelialueet.....	18
4.2.2 Muut alueet	18
4.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	20
4.4 Kaavan vaikutukset.....	20
4.5 Havainnekuvat	20
4.6 Nimistö	21
5. Asemakaavan toteutus.....	21

Liiteasiakirjat:

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



Kaava-alueen sijainti, alue on rajattu oranssilla viivalla.

Tiivistelmä

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa Suukarin kalasataman toiminnan kehittäminen. Kalastus on tärkeä osa Uudenkaupungin elinkeinorakennetta ja Suukarin kalasatama on yksi Suomen neljästä valtakunnallisesti merkittävästä kalasatamasta. Kalasatamaa käyttävät useat troolarit säännöllisesti, satamassa on purku – ja lajittelujärjestelmät, lisäksi alueella toimii sekä elintarvike- että teollisuuskalapakastamo sekä muuta kalanjalostustoimintaa. Lisäksi alueen rannikkokalastajat käyttävät aluetta tukikohtanaan.

Kaavaproessin vaiheet

Kalasataman kehittäminen on ollut suunnitteilla useita vuosia. Suukarin alue on suhteellisen täyteen rakentunut ja alueen ahtaus aiheuttaa haittaa kalasataman toiminnalle ja vaikeuttaa osaltaan myös merisataman laajentumista. Kalasataman alue on Uudenkaupungin Satama Oy:n omistuksessa. Tonttialueet omistaa kaupunki ja ne on pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla vuokrattu alueen toimijoille.

Meritaito Oy:n kanssa on neuvoteltu vuokra-alueen pienentämisestä siten, että kalasataman aluetta olisi mahdollista laajentaa. Vuokra-aluetta pienennetään kaavoituksen valmistuttua.

Kalasataman ja merisataman laajentumista koskevien neuvottelujen yhteydessä on tullut esille tarve selvittää lisärakentamisen mahdollisuutta tontilla 895-5-21-15 toimivien yritysten pakkausmateriaalin säilytystarpeille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.3. – 11.4.2022 välisen ajan.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 10.3. – 11.4.2022. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot mm. Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Kaupunginhallitus hyväksyi lausuntoihin laaditut vastineet kokouksessaan __.__.2022 (KH __ §).

Kaupunginhallitus päätti __.__.2022 (KH __ §) kokouksessaan asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti __.__.2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin __ kpl muistutuksia.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.2022.

Asemakaavan muutos

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 7 ha. Asemakaavan muutoksella muodostuu kalasatama-aluetta sekä teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta.

Asemakaavan muutoksella pyritään kalasatama-alueen käytön tehostamiseen. Kulkuyhteys kalasataman alueelle on toistaiseksi osin Kalasatamantien kautta ja osittain viereisten tontti-alueiden kautta. Alueella on useita toimijoita ja toimintojen sijoittelu on epämääräinen. Toimintojen hajanaisuudesta johtuen alueella on paljon risteävää liikennettä ja vaarallisia kohtaamisia. Asemakaavan muutoksen myötä toiminnat pystytään sijoittamaan selkeämmin. Rannikkokalastajien kulkuyhteys kalasatamaan saadaan avattua Suukarintien kautta. Samalla saadaan tilaa rannikkokalastajien uusien kalankäsittelytilojen sijoittamiselle.

Kalasataman kulkuyhteys vanhan junaraiteen ylityksen jälkeen osoitetaan ajoyhteytenä kaavassa satama-alueelle ja se jää vain osittain tontin 895-521-15 alueelle. Tällä järjestelyllä tontin piha-alue laajenee.

Lisäksi kaava mahdollistaa sen, että tonteilla toimiville yrityksille voidaan tehdä pakkausmateriaalivarastotilaa kalasataman puolelle.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

1. Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijoittuu Uudenkaupungin Sataman alueelle, Suukarin niemen länsirannalle. Niemen itäinen puoli on varattu pienvenesatamalle ja veneilyyn liittyville palveluille.

Alueelle johtaa Suukarintie. Kaavoitettavan alueen pohjois- ja itäpuolella Suukarintietä ollaan parhaillaan rakentamassa voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi.

Kaava-alue käsittää kalasataman alueen ja siihen liittyvät teollisuus- ja varastorakennusten tonttialueet. Alue on pääosin varsin tiiviisti rakentunut, poikkeuksena Merenkululaitoksen (Nyk. Meritaito Oy) vanha varikkoalue, jossa on paljon kenttätilaa. Toiminnan muuttuessa laajan kenttätilan tarve on vähentynyt ja piha-alue on suurimman osan ajasta tyhjiällä.



Ilmakuva (2019) suunnittelualueesta.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on kokonaan rakentunut ja ihmistoiminnan vaikutus näkyy. Tontilla kasvaa muutamia puita ja pensaikkoa. Rantaviivaa on aikojen kuluessa muokattu ja vesialuetta täytetty.



Ilmakuvat 1946, 1986 ja 1990



Kuva etelän suunnasta huhtikuu 2020

Kohteen sijaitsee länsirannalla, johon lounaismyrskyt ja meriveden korkeuden nousu vaikuttavat herkästi.

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Meritaito Oy:n rakentunut tontti, jolla sijaitsee 1990-luvulla valmistunut varastorakennus ja talousrakennuksia.



Alueen rakennuskantaa viistokuvalla (2018)

Kalasadaman aluetta ja tiiviisti rakentunutta kalatalouteen liittyvää teollisuutta Meritaito Oy:n tontin pohjoispuolella. Alueen rakennuksista vanhin rakennettu 1980-luvulla.



Viistokuva 2021 etelästä

Kulttuuriympäristö

Sataman ympäristön alueelle on laadittu arkeologinen vedenalaisinventointi v. 2016 Satama-Telakka-Kainpirtti -alueen asemakaavoituksen yhteydessä. Inventointi kattaa myös nyt kaa-voitettavana olevan alueen. Inventoinnin perusteella asemakaavalla ei ole vaikutusta vedenalaisiin muinaisjäänneksiin tai kulttuuriperintökohteisiin, koska tutkimusalueella ei havaittu mitään arkeologisesti kiinnostavaa.

Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualue rajoittuu kaupungin katuverkostoon. Alueen liikenneyhteyksiä ollaan parhaillaan parantamassa.

Ympäristöhäiriöt

Alueella on kalasatamatoimintaa ajoittain ympärivuorokautisesti.

Uudenkaupungin Satama on teettänyt kauppasatamaa ja sen ympäristöä koskevan meluselvityksen; Taratest Melumittausraportti 26.6.2019. Melumittaus on kohdistunut satama-alueen toimintaan ja autotehtaan toiminnan kasvusta johtuvan lisääntyneen liikenteen aiheuttamaan meluun satama-alueen pohjoispuolella.

Kaava-alueella sijaitsee kolme MATTI-järjestelmään merkittyä kohdetta:

Selkämeren Jää Oy:n kiinteistöillä 895-5-21-14 ja 895-5-21-15 toimiva kalankäsittelylaitos.

MeriTaito Oy:n (Arctia) väylänhoitoasema kiinteistöllä 895-5-21-16. Kiinteistöllä sijaitsee polttoainevarasto.

MeriTaito Oy:n vuokra-alueella, kiinteistöillä 895-464-1-10-V 133 on väylänhoitoaseman jakelupiste. Kohteen maaperä on puhdistettu.

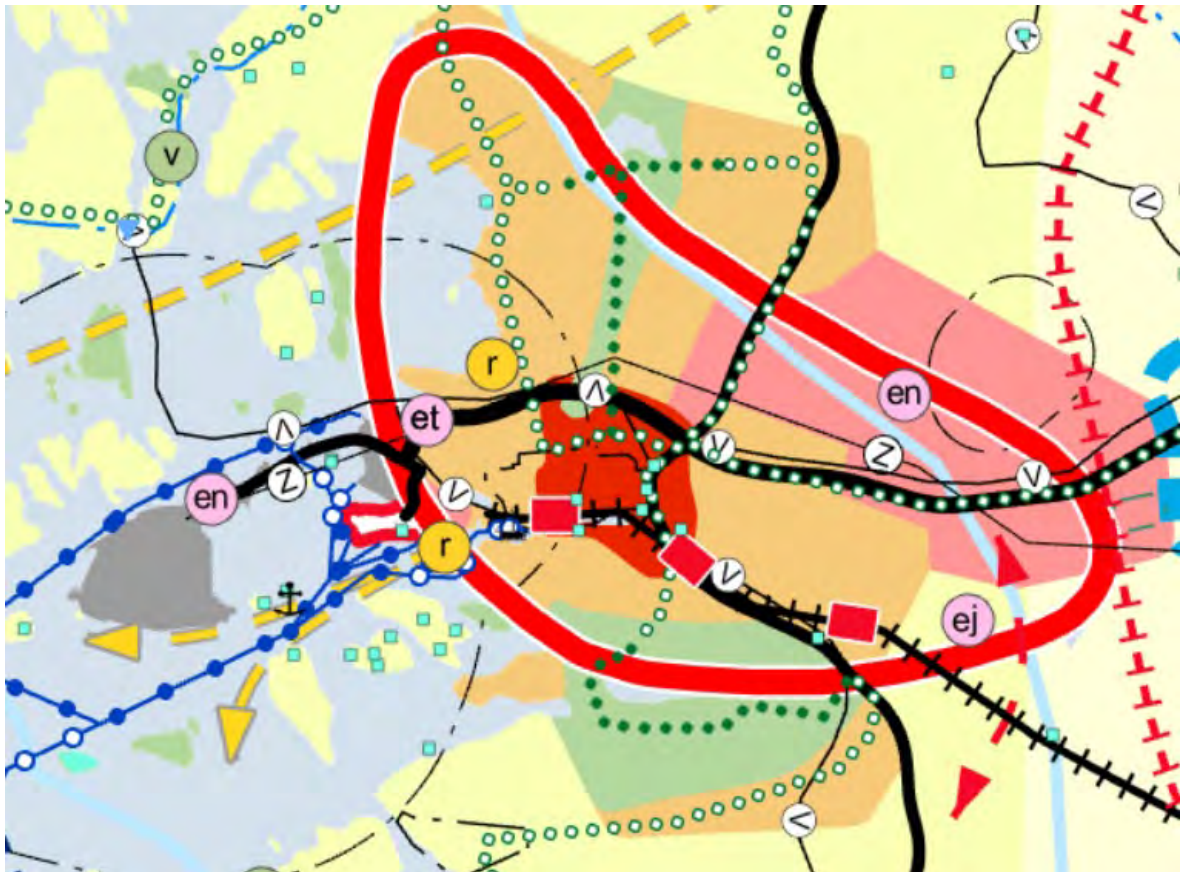
1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 20.3.2013 maakuntavaltuuston 10.12.2010 hyväksymät Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Kaavat muodostavat yhdessä Turun kaupunkiseudun, Salon seudun maakuntakaavojen ja Salo-Lohja -oikoradan vaihemaakuntakaavan kanssa Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan.

Maakuntakaavan mukaan kaava-alue on työpaikkatoimintojen aluetta. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

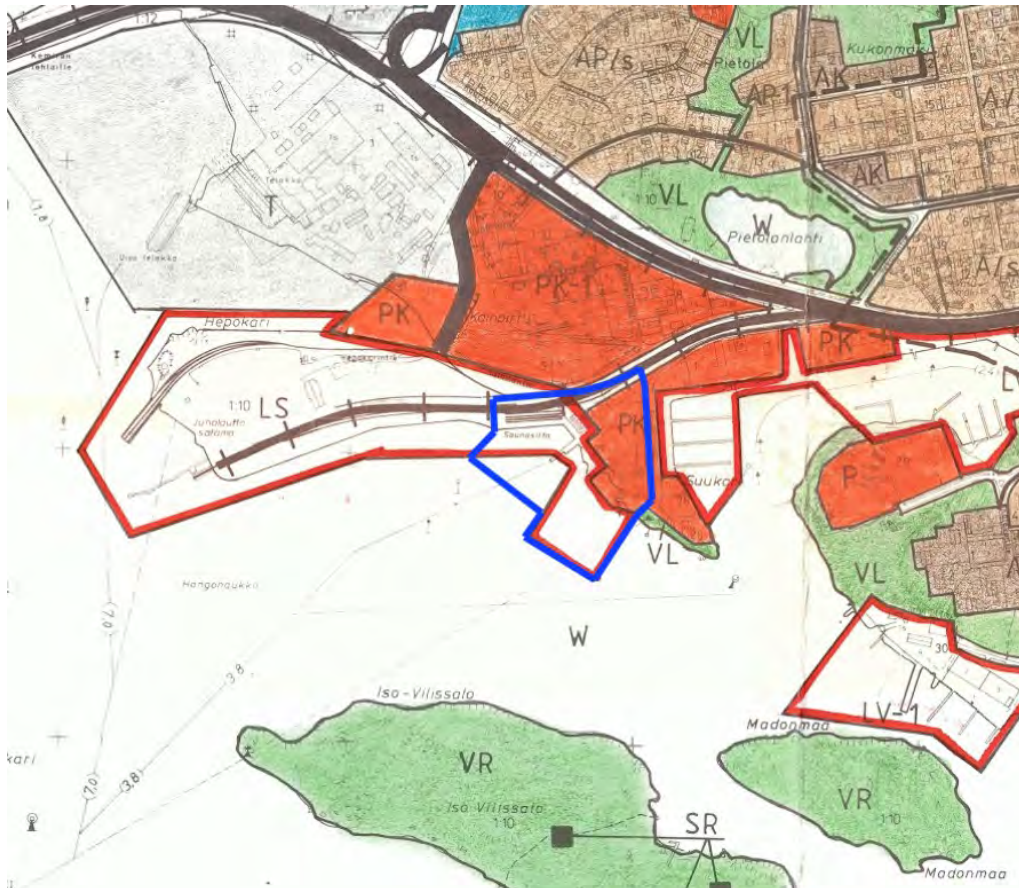
Suunnittelualue on Seveso III -direktiivin mukaisella suoja- ja konsultointivyöhykkeellä.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.

1.2.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK-1 ja) ja satama-alue (LS).



Ote Uudenkaupungin keskeisen alueen osayleiskaavasta.

1.2.3 Asemakaava

Asemakaava-alueella on voimassa Satama-Telakka-Kainpirtti -asemakaava 04.04.2016

Alue on asemakaavan mukaista teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T) sekä satama-alue (LS). Asemakaavan muutos koskee myös Suukarintien varrelle osoitettua autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä puistoaluetta.

T-7: Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue

Julkisivuverhousten tulee olla puuta. Harja- tai pulpettikatto. Kattokaltevuus 1:2,5 - 1:3:5. Katto konesaumattua peltiä. Alueelle saa sijoittaa majoitustiloja henkilökuntaa varten.

T-8: Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue

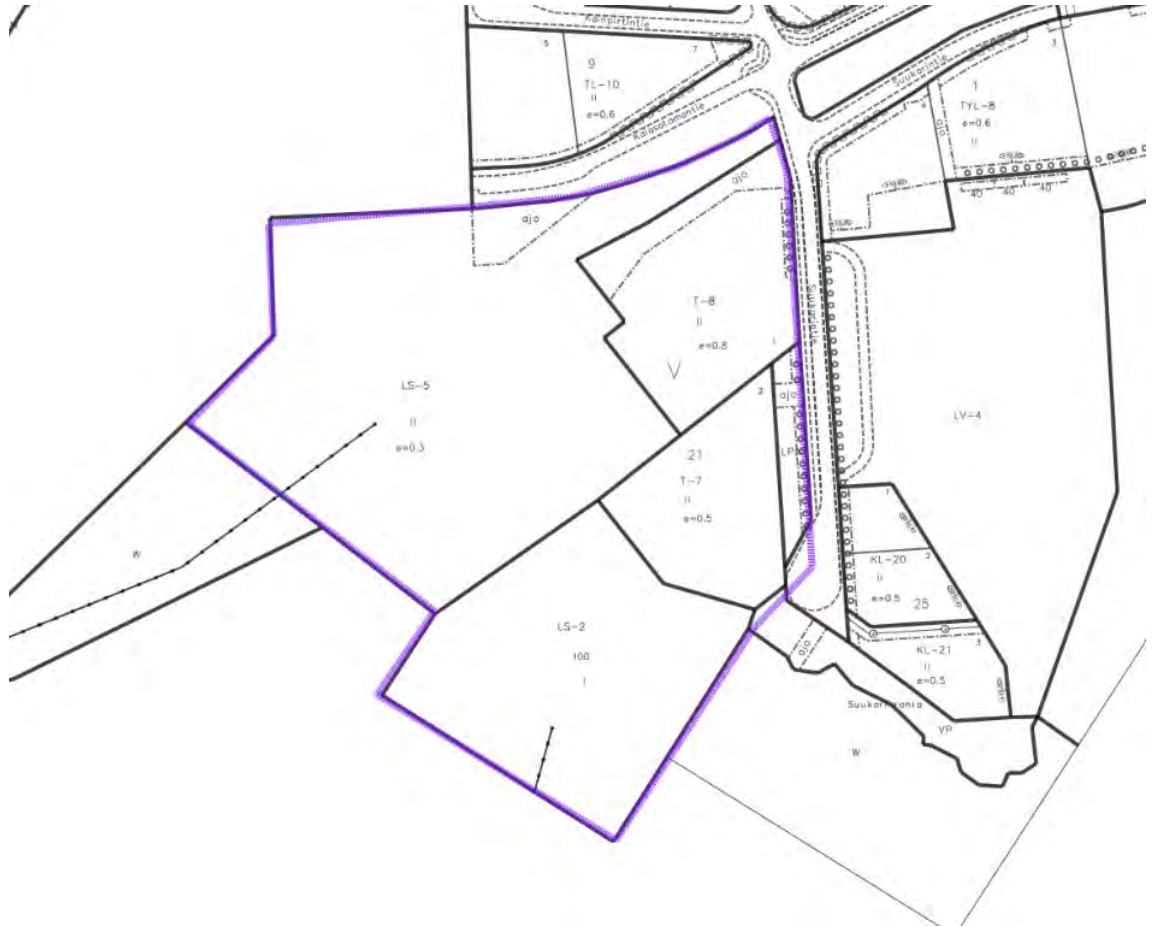
Liiketilaa sallitaan rakentaa 15 % alueelle sallitusta kerrosalasta. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 100 m² kohden.

LS-2: Satama-alue

Alueelle sallitaan laitureiden rakentaminen. Pienten varastojen esim. polttoainevarastojen rakentaminen sallitaan. Varastojen tulee soveltua alueen yleiskuvaan. Kaikkiin alueelle sijoitettaviin rakennelmiin on haettava rakennuslupa. Kokonaisrakennusoikeus 100 m².

LS-5: Satama-alue

Kalasadama. Alueen rantaviivaa voidaan muuttaa täyttämällä, mutta toimenpiteelle on haettava erillinen lupa. Alueelle sallitaan kalasadaman toimintoihin liittyvä toimisto, varasto ja tuotantotilan rakentaminen sekä sataman varastointitilan rakentamista.



Ote ajantasaa-asemakaavasta, kaava-alue on rajattu sinisellä viivalla.

1.2.4 Rakennusjärjestys

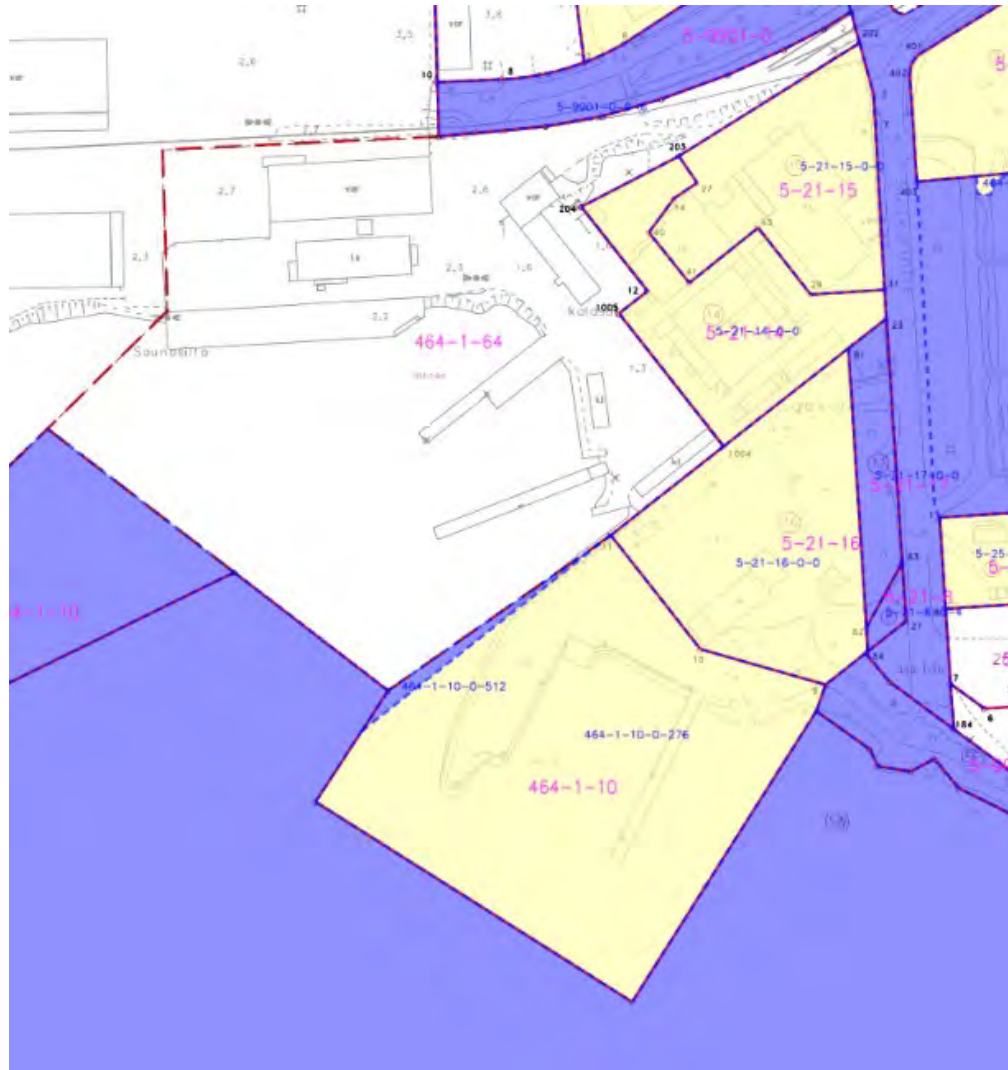
Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 § 52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

1.3 Pohjakartta

Alueella on ajantasainen pohjakartta ja se täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/99 vaatimukset. Suukarintien rakentamisprojekti on keskeneräinen eikä pohjakartta vastaa kaikilta osin jo valmiina olevaa osaa.

1.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen alue on sekä yksityisessä että kaupungin omistuksessa.



Ote maanomistuskartasta; siniset alueet ovat kaupungin omistuksessa, keltaiset alueet on vuokrattu. Valkoinen alue on Satama Oy:n omistuksessa.

2. Asemakaavan tavoitteet

2.1 Yleiset tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa Uudenkaupungin kalasataman toimintaedellytysten parantaminen ja merisataman laajentumisen mahdollistaminen.

2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Varsinais-Suomen maakuntakaava. Maakuntakaavassa alue sijoittuu työpaikka-alueelle (TP).

Kaavaluonnoksen ratkaisu toteuttaa maakuntakaavaa, koska asemakaava tukee ja täydentää maakuntakaavassa määriteltyjä toimintoja.

Yleiskaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK-1). Yleiskaava on osittain vanhentunut ja sitä ollaan päivittämässä. Uudenkaupungin keskustan osayleiskaavatyö on käynnistynyt perusselvitysten laatimisella v. 2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavan tavoitteet on määritelty seuraavasti: Alueelle tavoitellaan asemakaavamuutosta, joka mahdollistaa Uudenkaupungin kalasataman ja merisataman kehittämisen sekä alueella toimivien yritysten toimintaedellytysten parantamisen.

Muut tavoitteet

Kalastus, kalankäsittely ja kalanjalostus ovat merkittävä osa Uudenkaupungin elinkeinorakennetta. Suukarin kalasataman kautta puretaan vuosittain mm. 35 milj. kg silakkaa. Kaupunki on mukana myös vesiviljelyn kehittämishankkeessa ”Kalankasvatuksen toimintamallin kehittäminen Uudenkaupungin merialueella” yhdessä Luonnonvarakeskuksen kanssa. Myös kalasatamalla on oma roolinsa hankkeen myötä syntyvässä toimintoketjussa.

Kalasataman kehittämiseksi on laadittu yleissuunnitelma 8.9.2016. Suunnitelman laatimisessa ovat olleet mukana Uudenkaupungin kaupunki, Uudenkaupungin satama sekä alueen toimijat. Yleissuunnitelmassa on tunnistettu alueen ongelmakohtiksi mm. riittämättömät tilat, risteävä liikenne ja muut liikenteelliset ongelmat, toimintojen epämääräinen sijoittelu sekä pysäköintipaikkojen puute.

Suunnittelua käynnistettäessä on tullut esiin tontilla 895-5-21-15 olevan toiminnan laajentamistarve. Tontti on täyteen rakennettu eikä sille ole mahdollista osoittaa lisärakentamista. Kaavalla pyritään osoittamaan kalasataman alueelle lisärakentamista, jota alueen yritykset pystyvät hyödyntämään.

Suunnittelualueella on pienvenesataman käyttöön osoitettu pysäköintialue (LPA). Pysäköintialue ei ole toteutunut.

2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aloituvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin ei saatu kirjallisia mielipiteitä.

Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä oloaikana ei saatu huomautuksia kaava-alueen naapurikiinteistöjen omistajilta.

Ehdotusvaihe

Täydennetään ehdotusvaiheen jälkeen...

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen kehittämiseen tähtäävä hanke on vireillä, asemakaavan muutos avaa uusia vaihtoehtoja hankkeen toteuttamiseksi. Kalastaman alue on suhteellisen täyteen rakennettu, lisärakentamismahdollisuuksien arvioinnille ja toimintojen selkeyttämiselle on tarvetta.

3.2 Suunnittelun vaiheet

3.2.1 Aloitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.3. – 11.4.2022 välisen ajan.

3.2.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 10.3. -11.4.2022. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautuksia.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen maakuntamuseolta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

3.2.3 Asemakaavaehdotus

Luonnosvaiheen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on valmisteltu asemakaavaehdotukseksi, on kaavaan tehty seuraavat tarkistukset:

Yleisiin määräyksiin lisätty laiturialueiden ja lastinkäsittelyalueiden rakentamista, sade- ja valumavesien johtamista sekä polttoaineiden käsittelyä alueella koskevat ohjeistukset lisätään kaavamääräyksiin.

Kaupunginhallitus päätti __.__.2022 (KH __ §) kokouksessaan asemakaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta.

Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti __.__. - __.__.2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin __ kpl muistutuksia.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.2022.

3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 10.3.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaisille, alueen kiinteistön omistajille sekä suunnittelualueeseen rajoituville naapureille.

Kaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 10.3. – 11.4.2022 kaupunkisuunnitteluosastolla, Passarissa sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavaluonnoksesta jätettiin / ei jätetty huomautusta.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen liitolta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa on kiinnitetty huomiota seuraaviin asioihin:

-kaavan laadinnassa tulee selvittää lausuntotarve myös Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta sekä pelastusviranomaiselta, koska alue sijaitsee konsultointivyöhykkeellä.

-laiturialueiden ja lastinkäsittelyalueiden tulisi olla kestopäälystettyjä ja niihin tulevien sade- ja valumavesien johtamista tulee ohjeistaa asemakaavassa. Myös polttoaineiden ja kemikaalien käsittely ja varastointi olisi tarkemmin säädettävä kaavamääräyksissä.

-kalasatama-alueen meluvaikutukset on arvioitava yhdessä Hepokarin kauppamerenkulun sataman toiminnan kanssa.

-kaava-alueella sijaitsevat Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) merkityt kohteet tulee kuvata kaavaselostuksessa.

-meritulvariski ja alimmat rakentamiskorkeudet tulisi huomioida kaavassa.

Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

Tukesilta ja pelastusviranomaiselta pyydetään lausunto ehdotusvaiheessa.

Laiturialueiden ja lastinkäsittelyalueiden rakentamista, sade- ja valumavesien johtamista sekä polttoaineiden käsittelyä alueella koskevat ohjeistukset lisätään kaavamääräyksiin.

MATTI- järjestelmään merkityt kohteet kuvataan kaavaselostuksessa.

Kaavan lähtöaineistoon on lisätty Uudenkaupungin Satama Oy:n teettämä melumittaus v. 2019. Hepokarin Sataman melu aiheutuu satamaan ja satamasta pois suuntautuvasta rekka-liikenteestä sekä laivan purusta ja lastauksesta. Kaupallisen sataman liikenne kulkee kaikki Hepokarintietä pitkin Laivanrakentajantielle. Liikennelaskennan perusteella rekkujen käyntejä satama-alueella on yöaikaan 10-100 kpl ja päiväaikaan 30 -350 kpl, riippuen laivojen las-
tausajoista.

Melumittausten tulosten perusteella kaikissa mittauspisteissä melutasot ovat olleet ohje-
vojen tasolla tai alittuneet hieman.

Kalasadataman alueen mahdollinen melu aiheutuu kalastusalusten lastin purkamisesta ja alu-
eelle johtavasta liikenteestä. Kalasadataman alueen liikenne on huomattavasti kauppameren-
kulun sataman liikennettä vähäisempää. Satamassa olevien alusten lastin purkaminen kestää
lyhyen aikaa.

Meritulvariskin osalta kaavaan otetaan määräys rakennusjärjestyksen mukaisesta alimmasta
rakentamiskorkeudesta.

Lounaismyrskyjen vaikutusten tasaamiseksi kalasataman edustalle siirretään vanhan ponttoonilaituri aallonmurtajaksi kalasataman laiturin uusimisen yhteydessä.

Varsinais-Suomen Liitto on ilmoittanut, ettei anna lausuntoa kaavaluonnoksesta.

Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti __.__.2022. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin ___ kpl / ei jätetty muistutuksia.

Kaavaprosessin aikana kaavasta keskusteltiin eri viranhaltijoiden kanssa. Täydennetään...

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 6,8 ha. Asemakaavalla muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta ja kalasatama-aluetta.

Kalasadaman alueen laajeneminen Suukarintielle mahdollistaa kalasadaman kehittämistä varten tarpeellisen lisärakentamisen ja parantaa alueen kulkuyhteyksiä. Satama-alueen keskelle on sijoittunut kalastuksen tukitoimintoja. Näiden toimintaedellytyksiä parannetaan.

Teollisuustontiksi jäävän Meritaidon alueen osalta on huomioitu olemassa olevan rakennuksen käyttäminen myös tontin pienentymisen jälkeen. Rakennuksen ympärillä on riittävästi tilaa ajoneuvoliikenteelle.

4.2 Aluevaraukset

Aluevarausten pinta-alat ja rakennusoikeustiedot ilmenevät selostukseen liitteenä olevasta asemakaavan tilastolomakkeesta.

4.2.1 Korttelialueet

T-7

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Julkisivuverhousen tulee olla puuta. Harja- tai pulpettikatto. Kattokaltevuus 1:2,5 - 1:3,5. Katto konesaumattua peltiä. Alueelle saa sijoittaa majoitustiloja henkilökuntaa varten.

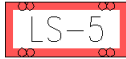
T-8

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Liiketilaa sallitaan rakentaa 15 % alueelle sallitusta kerrosalasta. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 100 m² kohden.

4.2.2 Muut alueet

LS-2

Satama-alue.
Alueelle sallitaan laitureiden rakentaminen. Pienten varastojen esim. polttoainevarastojen rakentaminen sallitaan. Varastojen tulee soveltua alueen yleiskuvaan. Kaikkiin alueelle sijoitettaviin rakennelmiin on haettava rakennuslupa. Kokonaisrakennusoikeus 100 m².



Satama-alue.

Kalasadama. Alueen rantaviivaa voidaan muuttaa täyttämällä, mutta toimenpiteelle on haettava erillinen lupa. Alueelle sallitaan kalasataman toimintoihin liittyvä toimisto, varasto ja tuotantotilan rakentaminen sekä sataman varastointitilan rakentamista.

2. Muut merkinnät:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Kaupunginosan numero.

27

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0.5$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.

ajo

Ajoyhteys.



Laivaväylä.

4.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa verrataan ensisijaisesti asemakaavan muutoksen vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Kalasadaman laajennus sijaitsee liikenteellisesti hyvin saavutettavalla alueella. Alue on ennestään rakentunutta ja asemakaavan muutos mahdollistaa käyttötarkoituksen muuttamisen osasta teollisuustontista kalasatama-alueeksi.	+
Yhdyskuntarakenteen eheys	Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentämistä	+
Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Asemakaavan muutoksella on vähäisiä vaikutuksia liikenteeseen. Kalasadaman ja Suukarin liikennejärjestelyjä ollaan muuttamassa. Liikennejärjestelyt tukevat kaavaratkaisua. Liikenne sujuvoituu ja kalasatama-alueen liikennöinti selkeytyy. Kaavassa osoitetun pysäköintialueen poistuminen ei vaikuta nykytilaan, koska aluetta ei ole ehditty toteuttaa.	+
Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntatekninen huolto	Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun infraverkostoon.	0
Kaavatalous	Kaava-alue sijoittuu jo rakennettujen infraverkostojen piiriin, joten alueen rakentaminen on kaavataloudellisesti edullista.	+
Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta		
Luonnon monimuotoisuus	Kaava-alueella näkyy jo ennestään vahvasti ihmistoiminnan vaikutus	0
Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Maisema ja kaupunkikuva	Ei muutoksia maisemaan ja kaupunkikuvaan	0
Kulttuuriperintö	Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäänneksiä.	0

Rakennettu ympäristö	Ei muutoksia	0
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta		
Ympäristö-häiriöt	Alueella harjoitettava toiminta ei oleellisesti muutu	0
Sosiaalinen ympäristö	Kaavan sosiaaliset vaikutukset kohdistuvat työpaikkoihin. Kaava mahdollistaa kalasatama-alueen ja siten uusien työpaikkojen syntymisen, mikä puolestaan lisää sosiaalisen ympäristön rikkautta.	+
Virkistys	Ei vaikutuksia virkistysarvoihin	0

4.4 Nimistö

Asemakaavan muutos ei sisällä uutta nimistöä.

5. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistuu sen saatua lainvoiman.

**ASEMAKAAVANMUUTOS 5. KAUPUNGINOSAN
KORTTELISSA 21 SEKÄ SATAMA-ALUEELLA JA
AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUEELLA**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Suunnittelualue

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Suukarissa Kalastamantien ja Suukarintien välisellä alueella.

Tavoitteet

Alueelle tavoitellaan asemakaavamuutosta, joka mahdollistaa kalasatama-alueen ja merisatama-alueen kehittämisen.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan Uudenkaupungin Sanomissa ja Vakka-Suomen Sanomissa sekä seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla osoitteessa uusikaupunki.fi/kaavoja-nahtavilla
- Kaupunkisuunnittelun osastolla kaupungintalon 3. kerroksessa
- Passarissa osoitteessa Rauhankatu 3

Mahdollisista kuulemistilaisuuksista tullaan ilmoittamaan samoin.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään 2022 mennessä. Mielipiteet lähetetään kaupungin kirjaamoon: Uudenkaupungin kaupunki, Kirjaamo, PL 20, 23101 Uusikaupunki tai kirjaamo@uusikaupunki.fi.

Osalliset

MRL 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
- asiantuntijaviranomaiset

Vaikutusten arviointi

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.

Suunnittelun taustatietoa

Kalasataman alue kuuluu Uudenkaupungin Satama Oy:lle. Muu suunnittelualue on kaupungin omistuksessa, mutta tonttialueet on vuokrattu alueen toimijoille. Asemakaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan kalasataman kehittäminen sekä parantamaan alueen toimijoiden toimintaedellytyksiä järjestelemällä tonttien 895-5-21-14, 895-5-21-15 ja 895-5-21-16 alueita.

Alueella on voimassa 4.4.2016 hyväksytty asemakaava ja se on asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) sekä satama-alue (LS). Asemakaavan muutos koskee myös Suukarintien varrelle osoitettua autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaavassa vuodelta 1994 alue on merkitty käyttötarkoitukseltaan yksityisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PK) ja satama-alueeksi (LS).

Vakka-Suomen maakuntakaavassa, joka on vahvistettu vuonna 2013, alue on merkitty työpaikka-alueeksi/-kohteeksi TP.

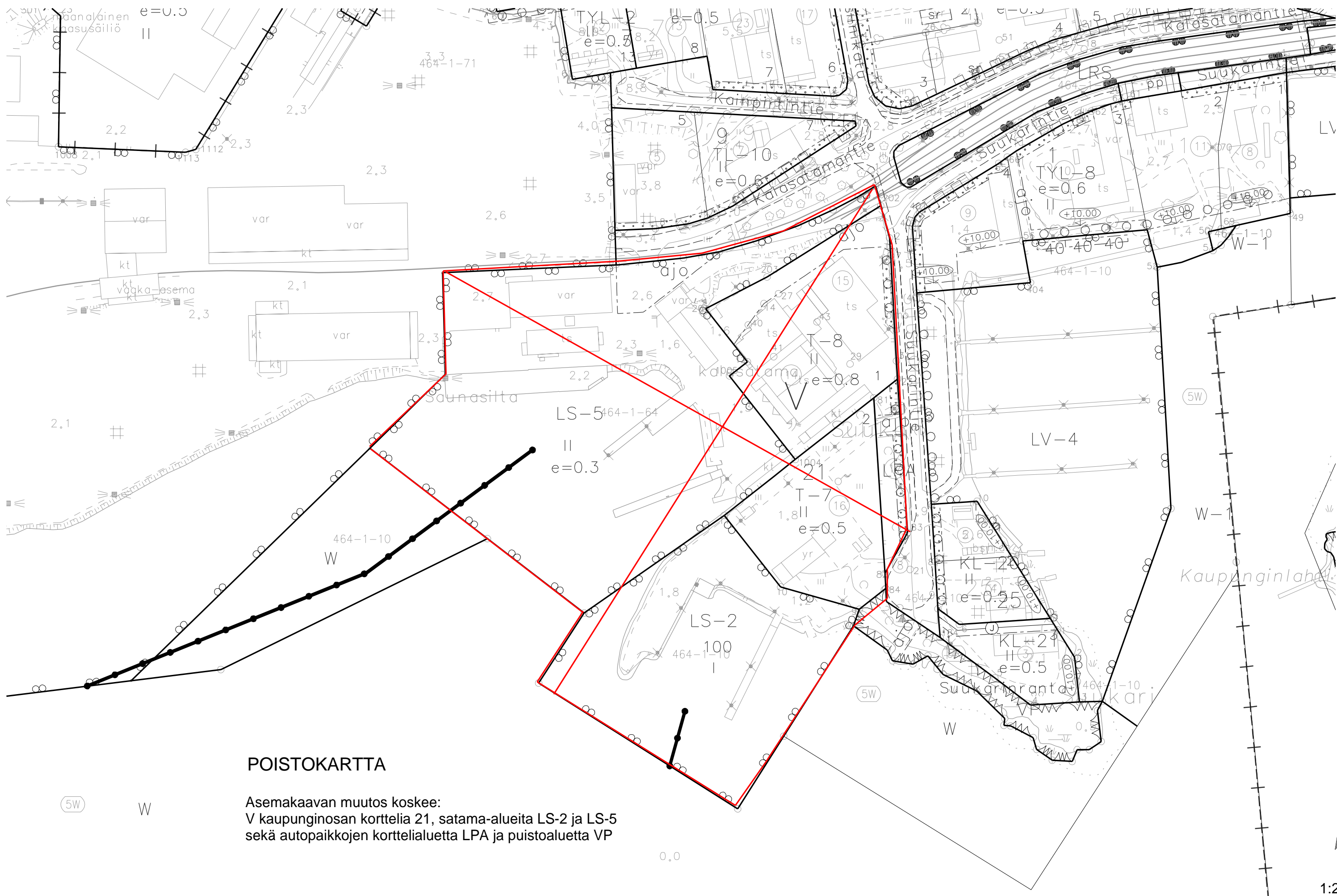
Kaavaprosessin aikana voidaan alueen toimijoiden kanssa solmia maankäyttösopimuksia tonttijärjestelyihin liittyen.

Lisätietoja

Leena Viljanen, kiinteistöinsinööri p. 050 591 5688
leena.viljanen@uusikaupunki.fi

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

Aikataulu	Talvi 2022	Kevät 2022	Kesä 2022	Syksy 2022
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	AloitUS	Luonnos nähtävillä 30 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistajat	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen ulkopaikkakuntalaiset maanomistajat	Kirje	Kirje	Kirje	Kirje
Tekninen lautakunta Ympäristö- ja lupalautakunta Ympäristöterveydenhuollon lautakunta	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Varsinais-Suomen liitto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Vakka-Suomen Voima Oy Vakka-Suomen Puhelin Oy Uudenkaupungin Vesi Oy	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Aluepalopäällikkö	OAS tiedoksi	Lausunto	Kuulutus	Kuulutus
Lehdistö	OAS tiedoksi	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta Ehdotuksia kaavaa varten	Kirjallinen mielipide luonnoksesta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	Muutoksenhaku Turun hallinto-oikeuteen



POISTOKARTTA

Asemakaavan muutos koskee:
 V kaupunginosan korttelia 21, satama-alueita LS-2 ja LS-5
 sekä autopaikkojen korttelialuetta LPA ja puistoaluetta VP

POISTOKARTAN MÄÄRÄYKSET

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Asemakaavan muutos koskee:

V kaupunginosan
korttelia 21

sekä satama-alueita (LS-2, LS-5), autopaikkojen korttelialuetta (LPA)
ja puistoaluetta (VP).

Tämän alueen asemakaava (0523) on vahvistunut 4.4.2016
Uudessakaupungissa 14.2.2022/LV



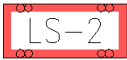
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Julkisivuverhousten tulee olla puuta. Harja- tai pulpettikatto.
Kattokaltevuus 1:2,5 - 1:3,5. Katto konesaumattua peltiä. Alueelle saa sijoittaa
majoitustiloja henkilökuntaa varten.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Liiketilaa sallitaan rakentaa 15 % alueelle sallitusta kerrosalasta. Autopaikkoja on
rakennettava yksi kutakin kerrosalan 100 m2 kohden.



Puisto.



Satama-alue.

Alueelle sallitaan laitureiden rakentaminen. Pienten varastojen esim. poltto-
ainevarastojen rakentaminen sallitaan. Varastojen tulee soveltua alueen yleiskuvaan.
Kaikkiin alueelle sijoitettaviin rakennelmiin on haettava rakennuslupa.
Kokonaisrakennusoikeus 100 m2.



Satama-alue.

Kalasatama. Alueen rantaviivaa voidaan muuttaa täyttämällä, mutta toimenpiteelle on
haettava erillinen lupa. Alueelle sallitaan kalasataman toimintoihin liittyvä toimisto,
varasto ja tuotantotilan rakentaminen sekä sataman varastointitila



Autopaikkojen korttelialue.

— — — — —
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - - - -
Osa-alueen raja.

25

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

100

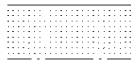
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

0.5

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



Laivaväylä.



Ajoyhteys.