

**16. KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 6,7 JA 8
JA PUISTOALUE**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS
AK 1612**

Asemakaavan selostus, joka koskee 15.10.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee:
Uudenkaupungin 16. kaupunginosan kortteleita 6,7 ja 8 sekä puistoaluetta.

Asemakaan muutoksella muodostuu:
Uudenkaupungin 16. kaupunginosan kortteli 8 sekä puistoaluetta.
Alueella tulee olla sitova tonttijako.

Vireille tulo: kaupunkisuunnittelujaoston päätös 24.10.2024 §
Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto 2025 §

Sisällysluettelo:

Tiivistelmä.....	4
Asemakaavan tavoitteet	4
Kaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan muutos	4
Asemakaavan toteuttaminen	4
1. Lähtökohdat.....	5
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
1.1.2 Luonnonympäristö.....	5
1.1.3 Rakennettu ympäristö	6
1.2 Suunnittelutilanne.....	9
1.2.1 Maakuntakaava.....	9
1.2.2 Yleiskaava	10
1.2.3 Asemakaava	11
1.2.4 Rakennusjärjestys	11
1.2.5 Pohjakartta.....	12
1.2.6 Maanomistus	12
2. Asemakaavan tavoitteet.....	13
2.1 Yleiset tavoitteet	13
2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
3.2 Suunnittelun vaiheet	14
3.2.1 Aloitus	14
3.2.2 Asemakaavaluonnos	14
3.2.3 Asemakaavaehdotus.....	14
3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	14
4. Asemakaavan kuvaus.....	15
4.1 Kaavan rakenne	15
4.2 Aluevaraukset	15
4.2.1 Korttelialueet	15
4.2.2 Muut alueet	15
4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	15
4.4 Kaavan vaikutukset.....	16
4.5 Nimistö	17
5. Asemakaavan toteutus.....	17

Liiteasiakirjat:

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



Kaava-alueen sijainti, alue on merkitty punaisella.

Tiivistelmä

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on laajentaa alueen pienehköjä tontteja sekä muuttaa alueen kaavamääräyksiä vastaamaan paremmin nykyisiä käyttötarkoituksia.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos tuli vireille kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 24.10.2024 §.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos olivat nähtävillä . - 2024 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana luonnoksesta jätettiin kpl /ei jätetty huomautuksia.

Kaupunginhallitus päätti 2025 § asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

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

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2025 . Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin /ei jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan 2025.

Asemakaavan muutos

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 16400 m². Asemakaavan muutoksella muodostuu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuus- ja liikerakennusten korttelialuetta ja viheraluetta.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

1. Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pajalan pienteollisuusalueella, Vasarakujan ympäristössä. Lännen puolella aluetta rajaa Ketunkallion asuntoalueeseen liittyvä puistoalue, muualla Alasinkujan, Pienteollisuustien ja Kirveskujan tonttialueet.

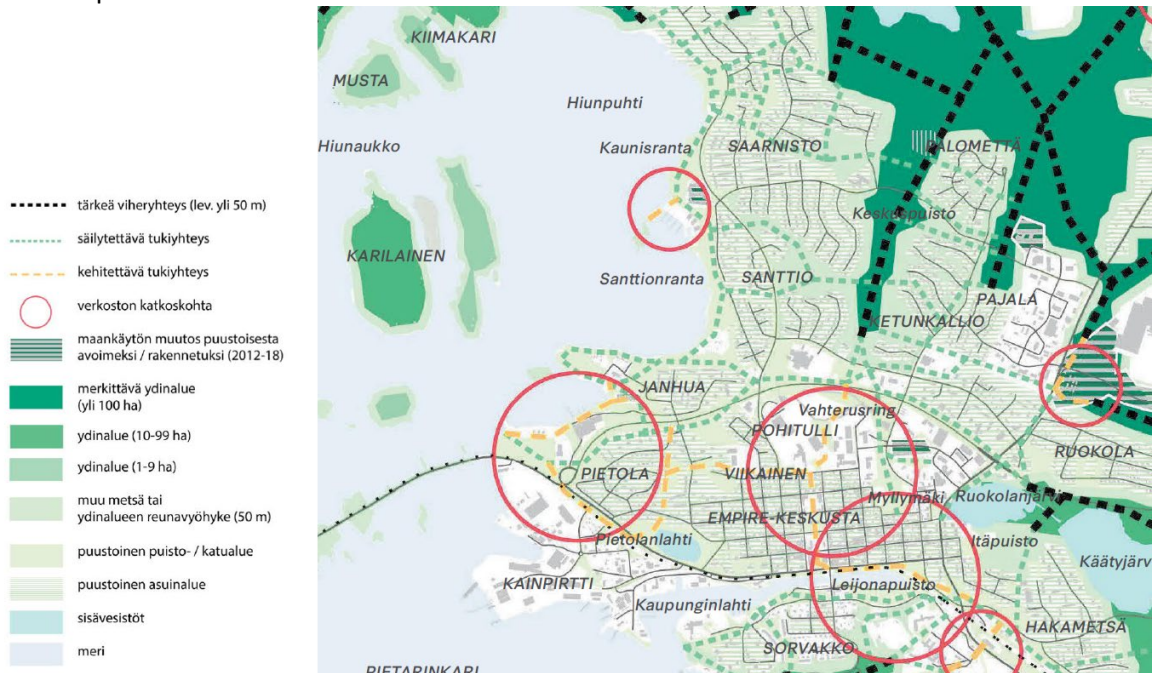


Ilmakuva (2023) suunnittelualueesta. Kaavoitettava alue merkitty punaisella katkoviivalla.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakentunut ja ihmistoiminnan vaikutus on selkeästi näkyvissä. Tonttialueiden välissä on luonnontilaista puistoaluetta.

Uudenkaupungin sini-viherrakenne- ja ekosysteemipalveluselityksessä (1/2022) on selvitetty mm. kaupunkiympäristön viherrakenne ja -verkot. Selvityksessä on kuvattu mm. Pajalan vihersormi, joka ulottuu suunnittelualueen pohjoispuolelle. Asutuksen ja muun rakentamisen väliin on jätetty runsaasti ympäristöä vehreyttävää taajamametsää, joka toimii yhteytenä isompien viheralueiden välillä.



Viheryhteydet (Uudenkaupungin sini-viherrakenne- ja ekosysteemipalveluselitys 1/2022)

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee viisi rakennettua ja kaksi rakentamatonta tonttia. Rakentamattomista tonteista toinen on luonnontilainen, toinen on tasattu ja sitä on käytetty varastoalueena. Tontit ovat rakentuneet 1990-luvun loppupuolelta alkaen, uusin rakennus on valmistunut v. 2016. Alueella sijaitsee yritysten toimipisteitä ja varikko/ varastoalueita, varsinaista teollisuutta ei ole.



Uusin rakennus valmistumisvuosi v.2016



Rakennuksia 1990-luvun lopulta



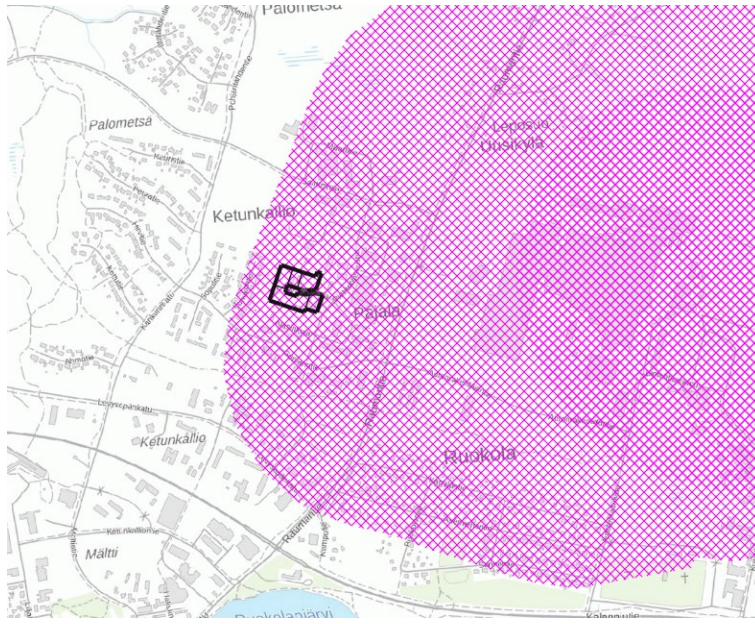
Toiminta levinnyt tonttialueiden ulkopuolelle (alueita vuokrattu lisäalueeksi)

Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualan infra on valmiiksi rakentunut.

Ympäristöhäiriöt

Alueella on vähäisiä ympäristöhäiriöitä alueella tapahtuvan toiminnan luonteesta johtuen.

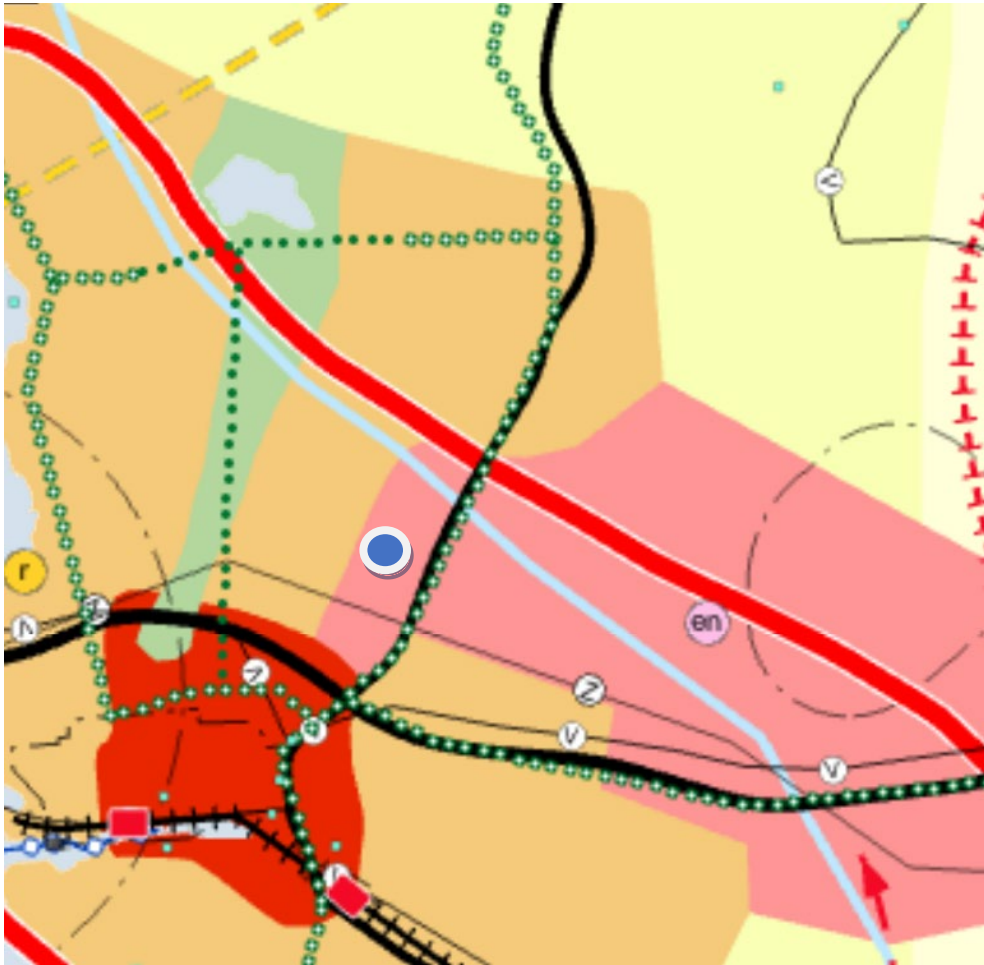


Suunnittelualue sijaitsee Valmet Automotive Oy:n konsultointivöhykkeellä.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 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.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta. Kohde merkitty sinisellä

Maakuntakaavan mukaan kaava-alue on työpaikkatoimintojen aluetta (TP). Merkinällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen aluetta. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriötä.

Alue sijaitsee myös maakuntakaavan mukaisella Kaupunkikehittämisen kohdealueella: Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

Suunnittelumääräys:

Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.

Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.

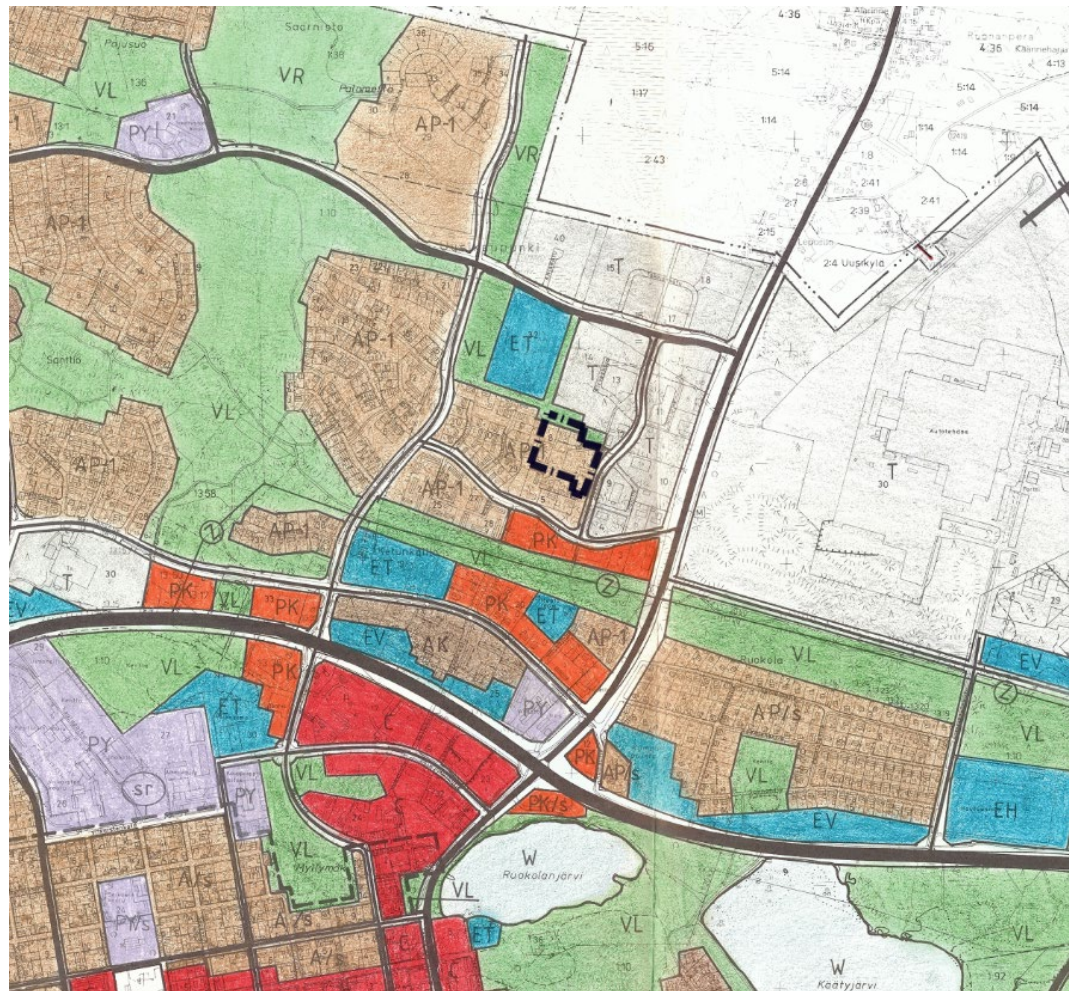
Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioiva.

Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

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

1.2.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1) ja lähivirkistysaluetta (VL).



Ote Uudenkaupungin keskeisen alueen osayleiskaavasta.

1.2.3 Asemakaava

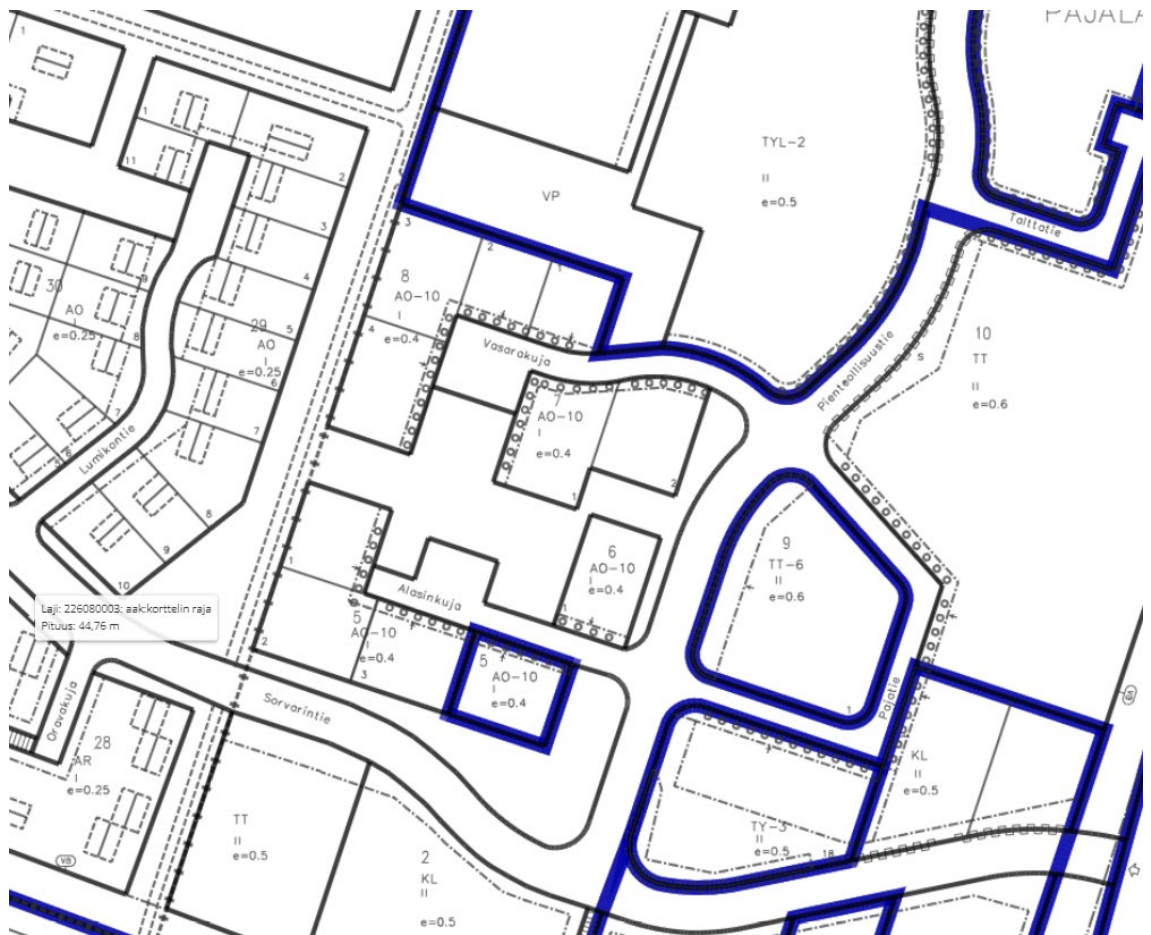
Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Ak 1503, 20.3.1981: 15. kaupunginosa, kortteli 24-32 ja 16. kaupunginosa korttelit 2-14

AO-10 Erillispienalojen korttelialue. Rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan 50 % käyttää teollisuustiloja varten.

Ak 1605, 3.1.1992: 15. kaupunginosan kortteli 40, 16. kaupunginosan korttelit 11-18, osa korttelista 10.

VP PUISTO.



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaavaindeksikartasta

1.2.4 Rakennusjärjestys

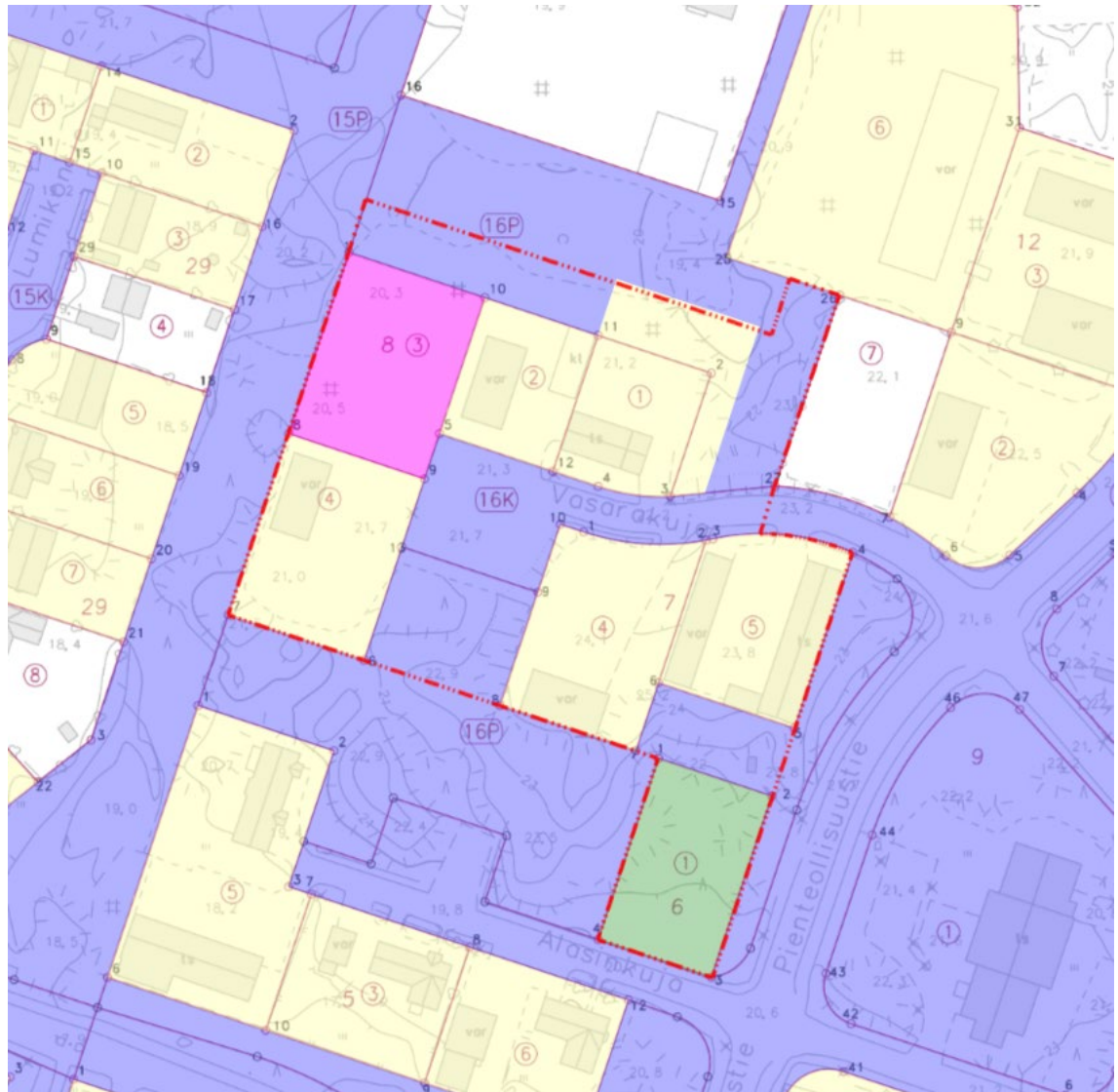
Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 § 52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

1.2.5 Pohjakartta

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

1.2.6 Maanomistus

Kaavamuutoksen alue on kaupungin omistuksessa, tontit vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla.



Ote maanomistuskartasta; siniset alueet ovat kaupungin omistuksessa

2. Asemakaavan tavoitteet

2.1 Yleiset tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa laajentaa alueiden tontteja ja muuttaa tonttien kaavamääräystä vastaamaan nykyistä käyttötarkoitusta.

2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

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

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

Yleiskaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Yleiskaavassa alue pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1) ja lähivirkistysaluetta (VL). Keskusta-alueen yleiskaava on vanhentunut ja sen päivitystyö on käynnissä.

2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aloitusvaihe

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueella toimivan yrityksen lisäalueen tarpeesta. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa suunniteltu asuntoalueeksi, jonne sallitaan teollisuusrakennusten rakentaminen. Suunnittelualueella tämä ei ole toteutunut, vaan alue on rakennut pienteollisuusalueeksi, jolla sijaitsee mm. kiinteistöhuolto- ja maanrakennusyritysten toimitiloja.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Uudenkaupungin kaupunki omistaa Vasarakujan alueella pienteollisuusalueen, joka on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi merkinnällä AO-10. Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa 50 % käyttää teollisuustiloja varten.

Tonteille ei ole toteutunut yhtään asuntorakennusta, vaan rakennusten pääasiallinen käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennukset.

Varastotonteiksi tontit ovat suhteellisen pieniä ja osalle alueen toimijoista on tullut tarvetta laajentaa tonttialueita. Lyhytaikaisten lisäaluevuokrausten sijaan on järkevää korjata asia muuttamalla asemakaavaa.

3.2 Suunnittelun vaiheet

3.2.1 Aloitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2024 välisen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin/ ei saatu mielipidettä.

3.2.2 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa on Alasinkujan toteutumatta jäänyt tontti poistettu ja osoitettu puisto-alueeksi. Vasarakujan kääntöpaikan eteläpuolinen puistoalue on liitetty puoliksi viereisiin tontteihin ja kääntöpaikkaa on pienennetty vastaamaan rakennettua katualuetta. Vasarakujan pohjoispuolella olevaa kolmea tonttia on kasvatettu liittämällä niihin kaavan mukaista puistoaluetta. Alueesta osa on jo ollutkin varastokäytössä. Tonttien asemakaavamerkinnäksi on vaihdettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustonttien korttelialue (TYL).

Asemakaava oli luonnoksena nähtävillä.. 2024. . Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty /jätettiin huomautusta.

3.2.3 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 2025. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta ei jätetty /jätettiin huomautusta.

3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaisille ja suunnittelualaueeseen rajoituville naapureille.

Asemakaava oli luonnoksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti . 2024. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty /jätettiin huomautusta.

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

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 2025. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta ei jätetty /jätettiin huomautusta.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen Liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 16400 m². Asemakaavalla muodostuu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialuetta TY ja puistoaluetta.

Korttelialueiden tonttien kaavamääräys on päivitetty vastaamaan nykyistä käyttöä ja tonttien pinta-aloja on kasvatettu. Alasinkujan varrella sijainnut rakentamaton tontti on osoitettu puistoalueeksi.

4.2 Aluevaraukset

Kaavassa on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialuetta 12534 m² ja puistoaluetta 2525 m². Korttelialueella on rakennusoikeutta 5014 k-m².

4.2.1 Korttelialueet

TYL ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue

Korttelin kerroslukumerkintä on II ja rakentamistehokkuus e= 0.4.

4.2.2 Muut alueet

Puistoalue (VP)
Katualue

4.3 Kaavamerkinnyt ja määräykset



Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten 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. Autopaikkoja on varattava yksi tuotanto- ja toimistotilojen kerrosalan 100 m² ja yksi myymälätilojen kerrosalan 50 m² kohden.



Puisto

4.4 Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Alue on kunnallistekniikan piirissä ja se on jo ennestään samanlaisessa käytössä. Uusiin liikennejärjestelyihin ei ole tarvetta.	+
Yhdyskuntarakenteen eheys	Ei vaikutusta yhdyskuntarakenteen eheyteen	0
Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta liikennemääriin.	+
Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntatekninen huolto	Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun infraverkostoon.	+
Kaavatalous	Kaava-alue sijoittuu jo rakennettujen infraverkostojen piiriin, joten alueen rakentaminen on kaavataloudellisesti edullista. Uutta infraa ei ole tarpeen rakentaa.	+
Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta		
Luonnon monimuotoisuus	Kaava-alueella näkyy jo ennestään vahvasti ihmistoiminnan vaikutus. Korttelialueen laajennus pienentää puistoaluetta – toisaalta yhden tontin poistaminen varmistaa sen alueen säilymisen rakentumattomana.	-
Ilmastovaikutukset	Puistoalueen pieneneminen vaikuttaa teoriassa ilmastokestävyyteen. Kaikella tonteiksi otettavalla alueella ei kasva puustoa, alueita käytetään jo ennestään varastoalueina.	-

Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Maisema ja kaupunkikuva	Maisemallisesti soveltuu kaupunkikuvaan.	0
Kulttuuriperintö	Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä.	0
Rakennettu ympäristö	Ei vaikutusta rakennettuun ympäristöön.	0
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	Ei ympäristöhäiriöitä	0
Sosiaalinen ympäristö	Ei vaikutusta sosiaaliseen ympäristöön	0

4.5 Nimistö

Asemakaavan muutos ei sisällä uutta nimistöä, vanhat nimet säilyvät.

5. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistuu sen saatua lainvoiman.

Uusikaupunki 15.10.2024

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS VASARAKUJAN ALUEELLA

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 (MRL § 63).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.

Suunnittelualue ja kaavatyön tavoitteet



Suunnittelualue ilmakuvalla 2023

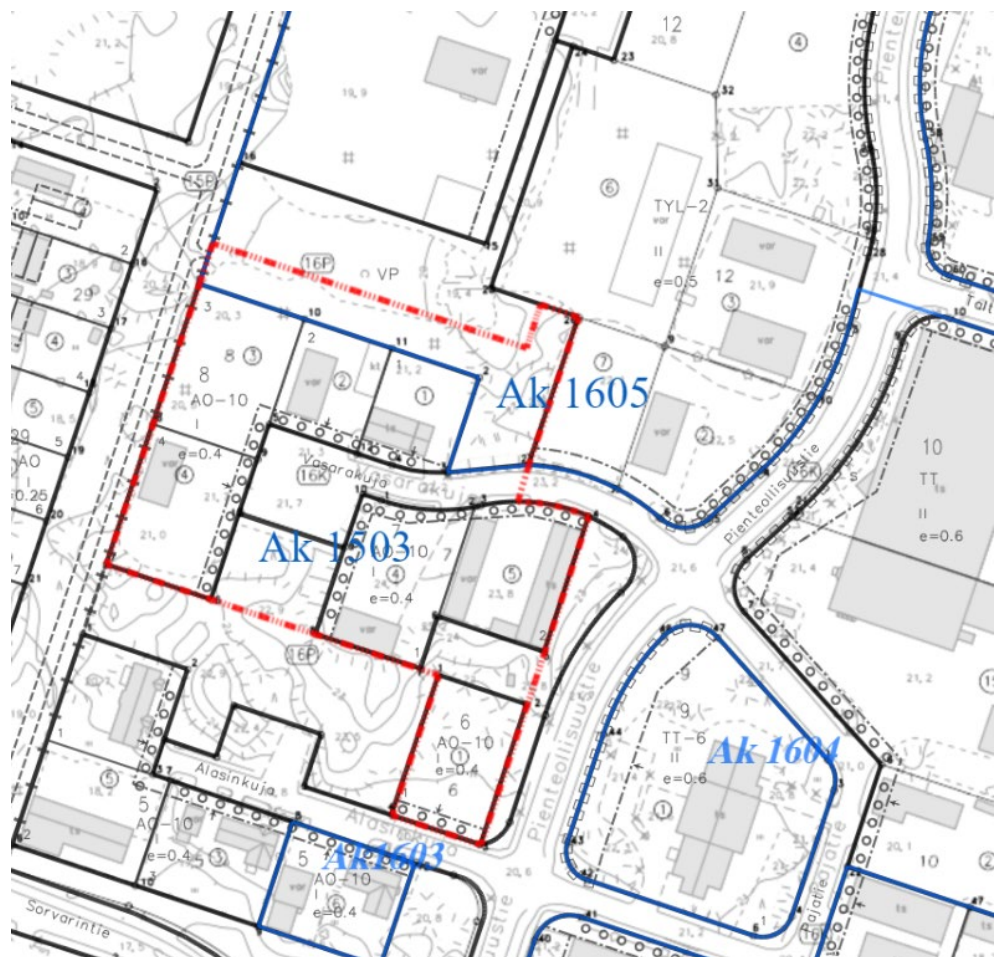


14.6.2024

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pajalan pienteollisuusalueella, Vasarakujan ympärillä. Lännen puolella aluetta rajaa Ketunkallion asuntoalueeseen liittyvä puistoalue, muualla Alasinkujan, Pienteollisuustien ja Kirveskujan tonttialueet.

Kaavamuuotos on käynnistynyt tarpeesta laajentaa alueen pienehköjä tontteja. Samalla on tarkoitus muuttaa alueen tonttien kaavamääräyksiä vastaamaan paremmin niiden nykyisiä käyttötarkoituksia.

Suunnittelutilanne



Ote kaavaindeksikartasta

Ak 1503 hyväksytty 20.3.1981 ja Ak 1605, hyväksytty 3.1.1992. Asemakaavamääräykset molemmissa kaavoissa AO-10, VP (puistoalue) ja katualue.

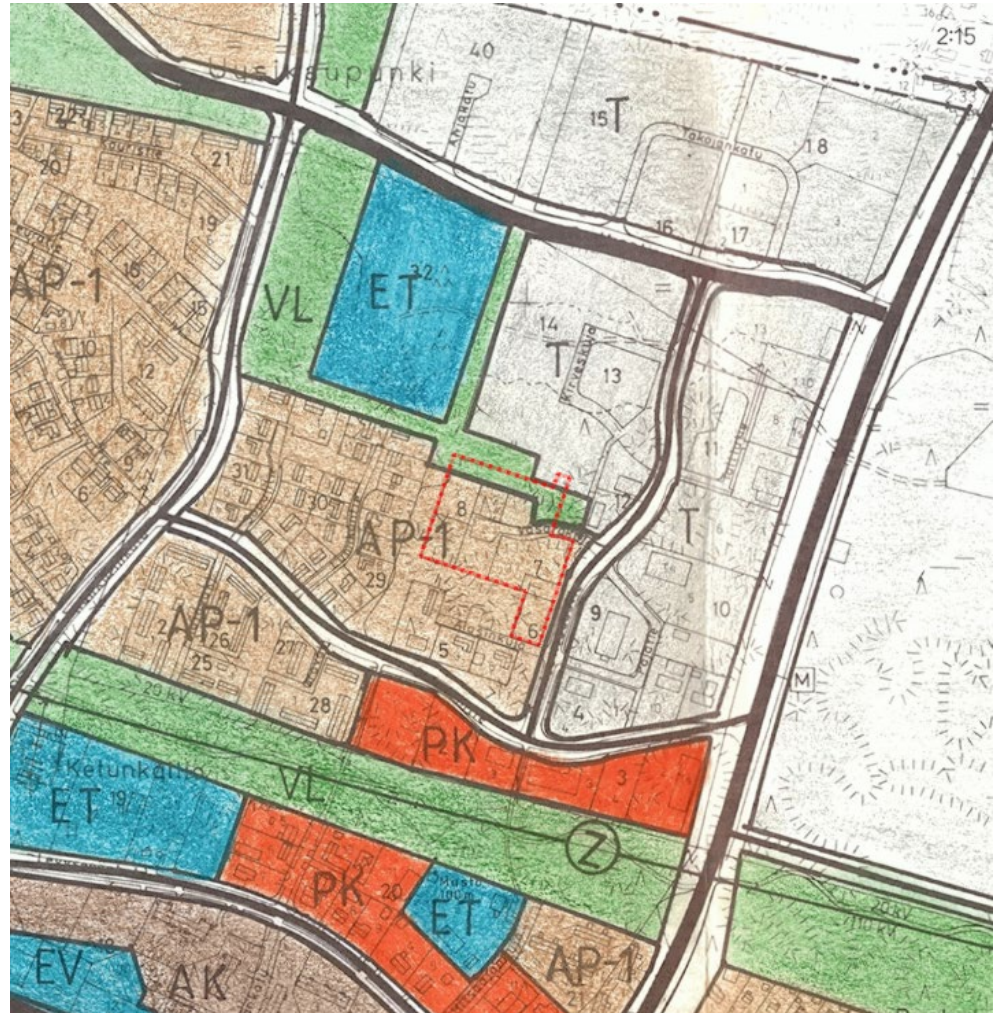
AO-10

Erillispientalojen korttelialue. Rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan 50 % käyttää teollisuustiloja varten.



Yleiskaava

Uudenkaupungin yleiskaavassa, joka on vahvistettu 15.3.1994 alue on osoitettu asuinpienaloalueeksi AP-1. Keskustan alueen yleiskaavaa ollaan parhaillaan tarkistamassa.



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 työpaikatoimintojen 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.



14.6.2024

Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioivaa.

Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä

edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaikutukset 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 yhtenäisten

virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Selvitykset ja selvitystarpeet

Kaavaprosessin aikana laaditaan tarpeelliset selvitykset. Kaavatyössä hyödynnetään keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä laadittuja perusselvityksiä.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan:

- kaupungin verkkosivuilla <https://uusikaupunki.fi/kaavoja-nahtavilla>
- 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

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
- seurat ja yhdistykset
- asiantuntijaviranomaiset

Vaikutusten arviointi

Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §:n) ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Erylistä huomiota kiinnitetään alueen luontoon ja rakennettuun ympäristöön kohdistuviin vai-



14.6.2024

kutuksiin. 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 .2024 ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu .2024.

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.

Luonnosvaihe

Asemakaavoitettavalle alueelle laaditaan kaavaluonnos. Kaupunkisuunnittelujaosto käsittelee luonnoksen, asettaa luonnoksen nähtäville ja pyytää viranomaislausunnot. Nähtävillä olon aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus jättää kirjallinen mielipide luonnoksesta.

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen 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 (MRL 65 §; MRA 27 §). Lisäksi ehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Hyväksyminen

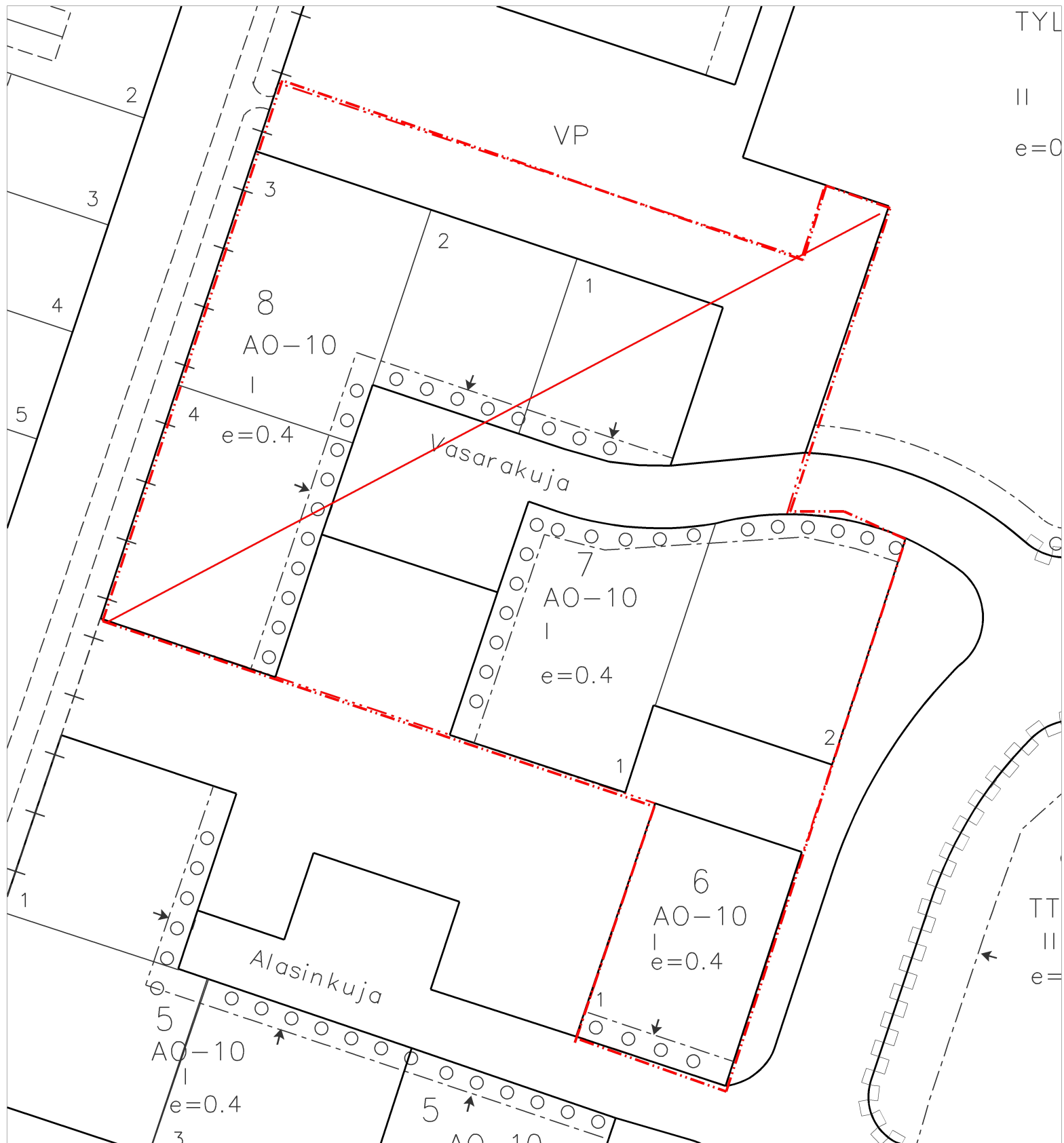
Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen osaltaan ja esittää sen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.

Lisätietoja

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

Aikataulu	Lokakuu 2024	Joulukuu 2024	Huhtikuu 2025
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	Vireilletulo OAS ja luonnos nähtävillä 30 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa
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 elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY,	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Tukes	Lausunto	Tiedoksi	
Aluepalopäällikkö	Lausunto	Tiedoksi	Tiedoksi
Lehdistö	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta Kirjallinen mielipide luonnoksesta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	Muutoksenhakuoikeus Turun Hallinto-oikeuteen



POISTOKARTTA

Pajala 16, korttelit 6,7, ja 8 sekä puistoalue

Uudessakaupungissa 20.9.2024

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
Hallinto- ja kehittämiskeskus, Kaupunkisuunnittelu