

## **ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE 7. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1 TONTTEJA 28 JA 29**

Asemakaavan selostus, joka koskee 13.9.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee:  
Uudenkaupungin 7. kaupunginosan korttelin 1 tontteja 28 ja 29.

Asemakaan muutoksella muodostuu:  
Uudenkaupungin 7. kaupunginosan kortteliin 1 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä auto-  
paikkojen korttelialuetta.  
Alueella tulee olla sitova tonttijako.

Vireilletulo: kaupunkisuunnittelujaoston päätös 18.1.2024 §  
Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto 28.10.2024, 57 §.

## Sisällysluettelo:

Tiivistelmä.....	4
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 .....	6
1.2 Suunnittelutilanne.....	7
1.2.1.1 Maakuntakaava.....	7
1.2.2 Yleiskaava.....	8
1.2.3 Asemakaava .....	8
1.2.4 Rakennusjärjestys .....	9
1.3 Pohjakartta.....	9
1.4 Maanomistus .....	10
2. Asemakaavan tavoitteet.....	10
2.1 Yleiset tavoitteet .....	10
2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	10
2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	11
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
3.2 Suunnittelun vaiheet .....	11
3.2.1 Aloitus .....	11
3.2.2 Asemakaavaluonnos .....	12
3.2.3 Asemakaavaehdotus.....	12
3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö .....	12
4. Asemakaavan kuvaus.....	15
4.1 Kaavan rakenne.....	15
4.2 Aluevaraukset.....	15
4.2.1 Korttelialueet .....	15
4.2.2 Muut alueet .....	15
4.2.3 Havainnekuvat .....	16
4.3 Kaavan vaikutukset.....	18
4.4 Nimistö .....	19
5. Asemakaavan toteutus.....	19

**Liiteasiakirjat:**

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



*Kaava-alueen sijainti, alue on rajattu oranssilla viivalla.*

## Tiivistelmä

### ***Asemakaavan tavoitteet***

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa uuden kokoonpanohallin rakentaminen Uudenkaupungin Työvene Oy:n tarpeisiin.

### ***Kaavaprosessin vaiheet***

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueella toimivan yrityksen aloitteesta.

Uudenkaupungin Työvene rakentaa korkealaatuisia aluksia erilaisiin tarkoituksiin; maantielauttoja, pelastusaluksia sekä laivoja mm. rannikkovartiostoille. Toiminnan laajentuessa yrityksellä on tarve uuden kokoonpanohallin rakentamiselle. Yritys toimii Telakkatiellä, tontilla 895-7-1-33. Uudelle hallille ei löydy paikkaa nykyiseltä vuokra-alueelta. Alustavien selvitysten perusteella tarkoituksenmukaisin paikka uuden hallin rakentamiselle olisi Telakkatien pohjoispuolella sijaitseva pysäköintialue.

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti käynnistää asemakaavan muutoksen 18.1.2024 §

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.2.2024 -4.3.2024 välisen ajan.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 14.3.-15.4.2024. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

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

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 20.5.2024 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Tukesilta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja museokeskukselta.

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.6.- 5.7.2024. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty muistutuksia.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 28.10.2024.

### ***Asemakaavan muutos***

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 1,5 ha. Asemakaavan muutoksella muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä autopaikkojen korttelialuetta.

Asemakaavan muutoksella pyritään mahdollistamaan uuden kokoonpanohallin rakentaminen alueella toimivan yrityksen tarpeisiin.

### ***Asemakaavan toteuttaminen***

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan laillistuttua.

## 1. Lähtökohdat

### 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 1.1.1 Alueen yleiskuvaus



*Ilmakuva (2023) suunnittelualueesta.*

Asemakaavoitettava alue sijoittuu Uudenkaupungin Sataman pohjoispuolelle, telakanmäen teollisuusalueelle. Alueella sijaitsee useita erilaisilla aloilla toimivia yrityksiä; terästeollisuutta, laivanrakennusta ja mm. sähköalan suunnittelua ja urakointia. Useat toiminnot tukeutuvat meriyhteyteen ja alueella toimivaan satamaan.

Teollisuusalue rajoittuu lännessä mereen, pohjoispuolella Hangonsaaren johtavaan rautatiehen ja idässä Hepokarintiehen. Hepokarintie on koko sataman alueelle johtava pääväylä.

Suunnittelualue on ollut asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa eli alueella toimivien yritysten henkilökunnan pysäköintialueena. Vapaina olleita alueita on tarpeen mukaan käytetty Uudenkaupungin Sataman traileriparkkina.

### 1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on kokonaan rakentunut ja ihmistoiminnan vaikutus näkyy.

Kohteen sijainti meren läheisyydessä altistaa sen meren pinnan korkeusvaihteluille, nykyinen maanpinnan korkeus on alhaisimmillaan 3,1 m. Alue ei sijaitse tulvavaaravyöhykkeellä.

### 1.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Kulttuuriympäristö

Ympäristö on vanhaa telakan aluetta, jonka rakennuskanta on rakentunut vähitellen. Telakan toiminta on alkanut jo 1800-luvun lopulla ja toiminta lakkasi vasta v. 1992. Suunnittelualueella sijaitsee mm. 1890-luvulla rakennettu telakan johtajan asunto, joka nykyään on toimistokäytössä ja niihin on tehty muutoksia. Toimistokäyttöön rakennus on otettu 1940-luvun jälkeen. Rakennusinventoinnissa rakennus on arvoitettu paikallisesti arvokkaaksi. Kaksikerrokseen rakennukseen on rakennettu kuistit 1920-luvun jälkeen. Rakennuksen lounaissivulla on leveä avokuisti ja koillissivulla kaksi satulakattoista umpikuistia. Rakennuksen ympäristössä on säilynyt vanhaa puistoa.



*Lounaissivun avokuisti*

Telakan alueella on vanhoja tiilirakenteisia tuotantorakennuksia ja uudempia peltihalleja. Suunnittelualueen eteläpuolelle on rakentunut terästeollisuuden tuotantorakennuksia.

Hepokarintien itäpuolella Kainpirtin asuntoalue, jolla sijaitsee vanhoja 1800-1900 -luvun alun ja 1950-luvulta olevia omakotitaloja sekä mm. Uudenkaupungin telakan työntekijöiden asunnoiksi rakennetut kerrostalot.

### Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualue rajoittuu kaupungin katu- ja infraverkostoon.

Hepokarintie on parannettu v. 2017 vastaamaan sataman ja telakka-alueen liikennemääriä. Pysäköintialueen kautta on osoitettu kulku Telakkatie 3 ja 5 tonteille. Tämä on tonttien ainoa kulkuyhteys, joten kulkuyhteyden turvaaminen on yksi kaavamuutoksen reunaehdoista.

### Ympäristöhäiriöt

Alueella on sekä satamatoimintaa että teollisuutta, ajoittain ympärivuorokautisesti.

Uudenkaupungin Satama on teettänyt kauppasatamaa ja sen ympäristöä koskevan meluselvityksen; Taratest Melumittausraportti 26.6.2019.

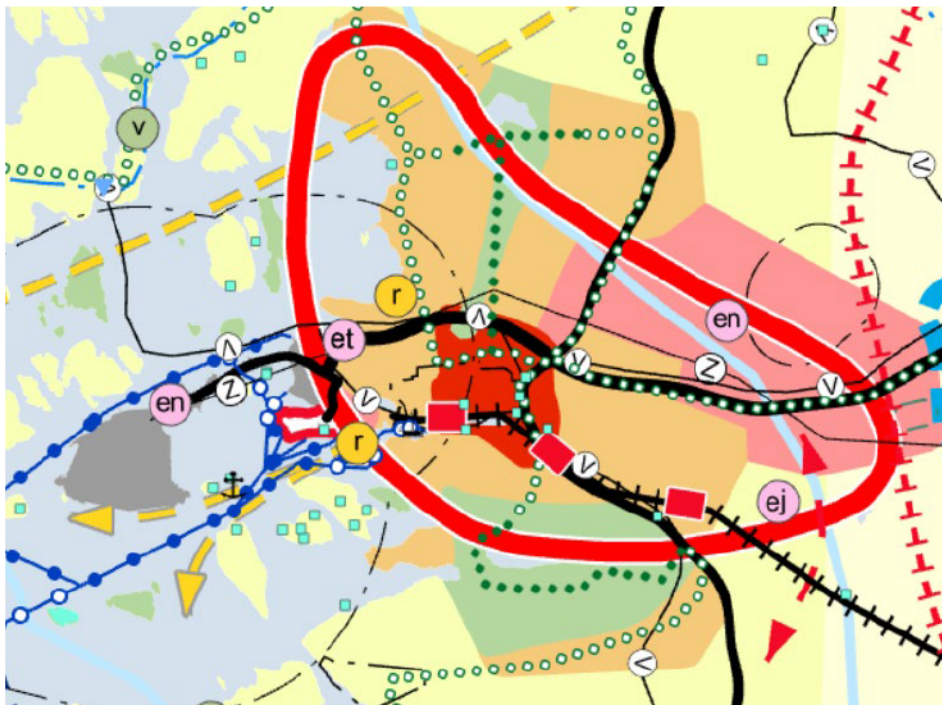
Melumittaus on kohdistunut satama-alueen toimintaan ja autotehtaan toiminnan kasvusta johtuvan lisääntyneen liikenteen aiheuttamaan meluun satama-alueen pohjoispuolella. Uudenkaupungin Satama Oy:n teettämä melumittaus v. 2019. Hepokarin Sataman melu aiheutuu satamaan ja satamasta pois suuntautuvasta rekkaliikenteestä sekä laivan purusta ja lastauksesta. Kaupallisen sataman liikenne kulkee kaikki Hepokarintietä pitkin Laivanrakentajantielle. Liikennelaskennan perusteella rekkojen käyntejä satama-alueella on yöaikaan 10-100 kpl ja päiväaikaan 30 -350 kpl, riippuen laivojen lastausajoista.

Melumittausten tulosten perusteella kaikissa mittauspisteissä melutasot ovat olleet ohjearvojen tasolla tai alittuneet hieman.

## 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 kokonaisuusmaakuntakaavan.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.

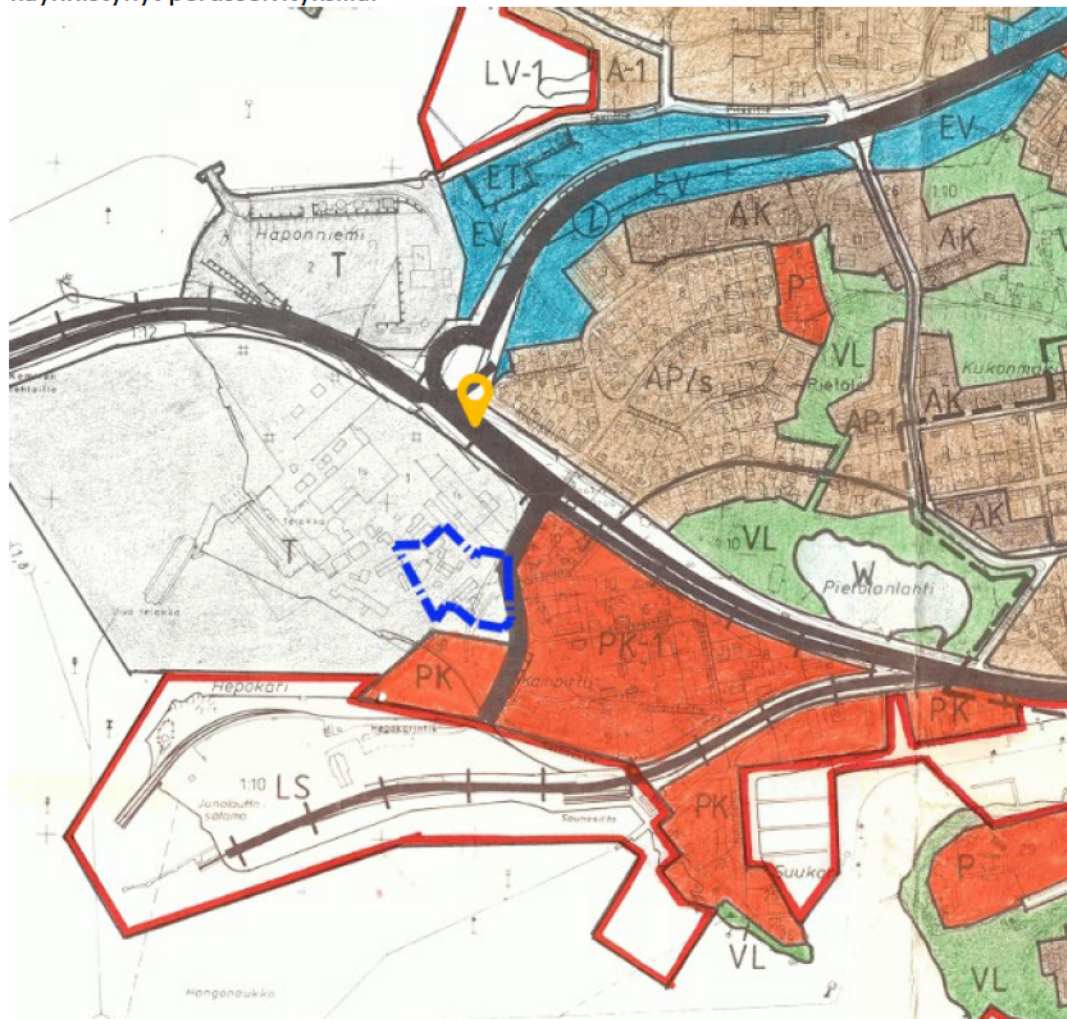
Suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty käyttötarkoituksella teollisuustoimintojen alue. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät teollisuus-, varasto- ja vastaavaan käyttöön osoitetut alueet niihin kuuluvine suojaviheralueineen sekä liikenne- ja yhdyskuntateknisen huollon alueineen. Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista ilman erityisperusteita.

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

### 1.2.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaavassa vuodelta 1994 alue on merkitty käyttötarkoitukseltaan teollisuusalueeksi (T).

Keskeisen alueen yleiskaava on vanhentunut ja keskusta-alueen yleiskaavan laadinta on käynnistynyt perusselvityksillä.



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) ja auto-paikkojen korttelialuetta (LPA). Asemakaavan muutos koskee myös Suukarintien varrelle osoitettua autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä puistoaluetta.



#### T-5: Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Asuntoja ainoastaan kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap 100 kerrosalaneliometriä kohden. Alueelle saa sijoittaa nostureita ja mas-torakennelmia.

LPA: Autopaikkojen korttelialue



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

#### 1.2.4 Rakennusjärjestys

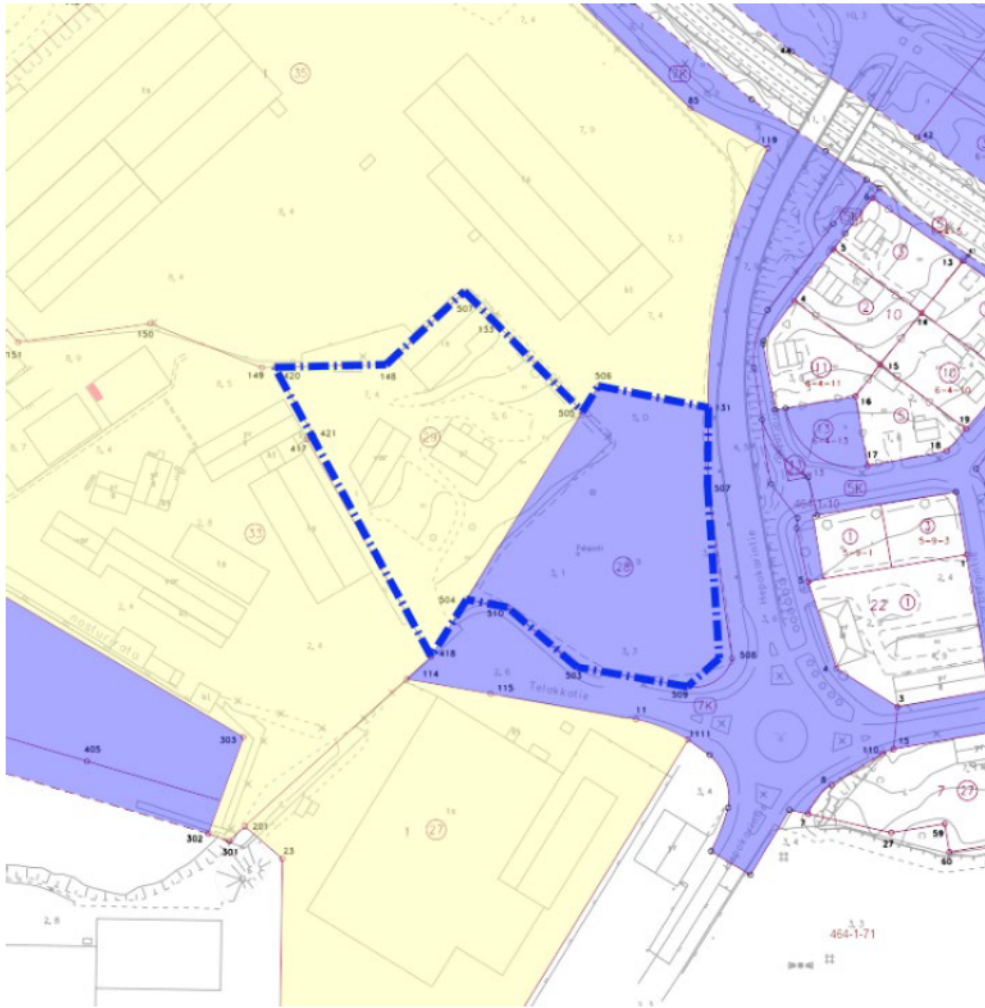
Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 § 52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

#### 1.3 Pohjakartta

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

## 1.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen alue on kaupungin omistuksessa, osa alueesta on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.



Ote maanomistuskartasta; siniset alueet ovat kaupungin omistuksessa, keltaiset alueet ovat vuokra-alueita.

## 2. Asemakaavan tavoitteet

### 2.1 Yleiset tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on parantaa alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä.

### 2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### *Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet*

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Varsinais-Suomen maakuntakaava. Maakuntakaavassa alue sijoittuu teollisuustoimintojen alueelle.

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). Yleiskaava on keskustan osalta 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: Kaavamuutoksen tarkoituksena on selvittää mahdollisuudet Työveneen kokoonpanohallin sijoittamiseksi siten, että sen käyttö on tarkoituksenmukaisesti järjestettävissä. Samalla huomioidaan alueen pysäköintijärjestelyt ja kulkuyhteydet alueen tonteille.

***2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet******Aloitusvaihe***

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu kirjallisia mielipiteitä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen laaditun alustavan rakennuksen sijoittelusuunnitelman perusteella todettiin, että kiinteistön 895-7-1-28 alueella sijaitseva kunnallistekniikka ja kulkuoikeudet rajoittavat rakennuksen sijoittelua. Jotta rakennuksen sijoittaminen alueelle olisi taloudellisesti järkevää, on suunnittelualuetta laajennettu ottamalla myös kiinteistö 895-7-1-29 mukaan kaavaan.

***Luonnosvaihe***

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

***Ehdotusvaihe***

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana ei saatu muistutuksia.

**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet*****3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve***

Uudenkaupungin Työvene Oy:llä on toiminnan laajentuessa tarve uudelle kokoonpanohallille telakan alueella. Yhtiöllä on vuokrattuna Telakkatiellä tontti 895-7-1-33, mutta tontille ole mahdollista sijoittaa tarvittavan kokoista hallia.

Vaihtoehtoja uuden hallin paikaksi on selvitelty; vaihtoehtoja on vähän, koska tarvittava halli on melko suuri ja uuden hallin tulee sijaita lähellä nykyistä telakka-aluetta.

***3.2 Suunnittelun vaiheet******3.2.1 Aloitus***

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.2.- 4.3.2024 välisen ajan.

### **3.2.2 Asemakaavaluonnos**

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 14.3.-15.4.2024. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautuksia.

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

### **3.2.3 Asemakaavaehdotus**

Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavaluonnos on valmisteltu asemakaavaehdotukseksi.

Asemakaavaehdotusvaiheessa luonnokseen ei ole tehty muutoksia, kaavaselostusta on täydennetty joiltain osin.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 20.5.2024 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.6. -5.7.2024. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty muistutuksia.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 28.10.2024.

### **3.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö**

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 1.2.2024.

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

Kaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 14.3.-15.4.2024 kaupungin verkkosivuilla. Kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautusta.

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

Varsinais-Suomen Liitto ilmoitti, ettei anna kaavasta lausuntoa.

Pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että suuronnettomuusvaaraa aiheuttavan kohteen konsultointivyöhyke on huomioitava. Lisäksi todetaan, että pelastustoiminta tulee olla mahdollista kaava-alueella. Jatkosuunnittelussa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammuusvesitarpeet.

ELY-keskuksen lausunnossa on kiinnitetty huomiota asemakaavamääräykseen, joka sallii myös asuntoja kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten. Uutta asumista ei alu-

eelle tule osoittaa. Lisäksi lausunnossa todetaan, että kaavassa osoitettaisiin uudisrakentamiselle ja olemassa oleville rakennuksille rakennusalat.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnossa todetaan, että suunnittelualueella sijaitsee 1890-luvulla rakennettu telakan johtajan asunto, joka on todettu paikallisesti arvokkaaksi. Rakennuksen arvot tulee huomioida kaavassa suojelumerkinnällä.

Ilmastovaikutusten arviointia tulee täydentää ja alueen kasvillisuuden säilymistä voisi tukea kaavaratkaisulla.

Kaavan laatijan vastine lausuntoon:

Suunnittelualueella on rakennusinventoinnin perusteella muutamia rakennuksia, joita ei kaavassa esitetä suojeltaviksi, vaikka niillä olisi historiallista merkitystä. Satama- ja telakka-alueiden laajentumismahdollisuudet ovat maantieteellisten olosuhteitten takia rajalliset. Alueella toimivilla yrityksillä on oltava realistiset mahdollisuudet kehittyä toiminnallisista lähtökohdista. Vanhat teollisuusrakennukset säilyvät niin kauan kuin ne palvelevat käyttäjien tarpeita tai ovat muokattavissa tarpeita vastaaviksi. Tuolloin omistaja pitää rakennukset kunnossa suojelumerkinnästä riippumatta.

Myöskään rakennusalojen tarkkaa määrittelyä tai istutettavien alueiden osoittamista ei suunnittelualueen mukaisella, runsaasti tilaa tarvitsevan teollisuuden alueella nähdä tarkoituksenmukaisena edellä esitetystä syystä. Teollisuusalueen kaavamääräys (T-5) asemakaavaan muutosalueella on säilytettävä samana kuin muun telakan alueen määräys, jotta koko alueen tonttijärjestelyjä on mahdollista toteuttaa muuttamalla tonttijakoa.

Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.6. -5.7.2024. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty muistutuksia.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen liitolta, museokeskukselta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

**Alueellinen vastuumuseo** toteaa lausunnossaan, että teollisuusalueen laajenemis- ja muutostarpeet on mahdollista huomioida ja paikallisesti arvokkaan johtajan asuinrakennuksen säilyminen turvata, kun alueen rakennusten sijoittelu suunnitellaan huolellisesti. Uudelle rakennukselle ja olemassa oleville rakennuksille tulisi osoittaa rakennusalat. Telakan johtajan asuinrakennus on huomioitava sen arvot turvaavalla sr-merkinnällä.

**Varsinais-Suomen ELY-keskus** viittaa luonnosvaiheessa antamaansa lausuntoon ja toteaa, että teollisuusalueellakin voidaan kaavamääräyksillä tukea tehokasta rakentamista ja alueen suhteellista viihtyisyyttä esim. olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä ja vehreyttämistä tukevilla ratkaisuilla.

Lisäksi lausunnossa painotetaan, että uuden asuintilan rakentamisen ei tulisi olla teollisuusalueella mahdollista.

Kaavan ilmastovaikutusten arviointia tulee täydentää ja kaavasta aiheutuvia väistämättömiä ilmastovaikutuksia tulisi pyrkiä kompensoimaan muilla kaavaratkaisulla. Esim. uusien rakennusten energiatehokkuudesta, uusiutuvan energian tuottamisesta ja hiilineutraaliustavoitteita palvelevien rakenteiden sijoittamisesta määräämällä. Myös olemassa olevaa rakennetta säilyttämällä voidaan vaikutuksia lieventää.

Kaavaratkaisussa ei pyritä vähentämään merkittäviä rakentamisen ilmastopäästöjä ja ilmastomuutoksen hillinnän mahdollisuudet jäävät hyödyntämättä. Vähintään kaavaan tulisi sisällyttää kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys.

Kaavan laatijan vastine lausuntoihin:

Kaavan laatija viittaa luonnoksesta annettuun vastineeseen rakennusten suojelumääräysten ja kaavamääräyksen osalta.

Aurinkokeräimien sijoittaminen rakennusten katolle on sallittu Uudenkaupungin rakennusjärjestyksessä, niistä ei erikseen ole tarpeen antaa kaavassa määräystä.

Kaavassa on osoitettu istutettavia alueita ja säilytettäviä puurivejä tarpeellisilta osin. Kaavaselostusta on korjattu ja täydennetty rakennustietojen osalta.

## 4. Asemakaavan kuvaus

### 4.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 1,58 ha. Asemakaavalla muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta ja autopaikkojen korttelialuetta.

Asemakaavan muutoksella laajennetaan telakan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta ja osoitetaan autopaikkojen korttelialuetta. Samassa yhteydessä laaditaan erillinen tonttijako.

Autopaikkojen korttelialueeksi jäävän alueen kautta osoitetaan edelleen kulku Telakkatie 3 ja Telakkatie 5 tonteille. Uudelle tontille kulkeminen on myös mahdollista tämän kulkuyhteyden kautta.






### 4.2 Aluevaraukset





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

#### 4.2.1 Korttelialueet

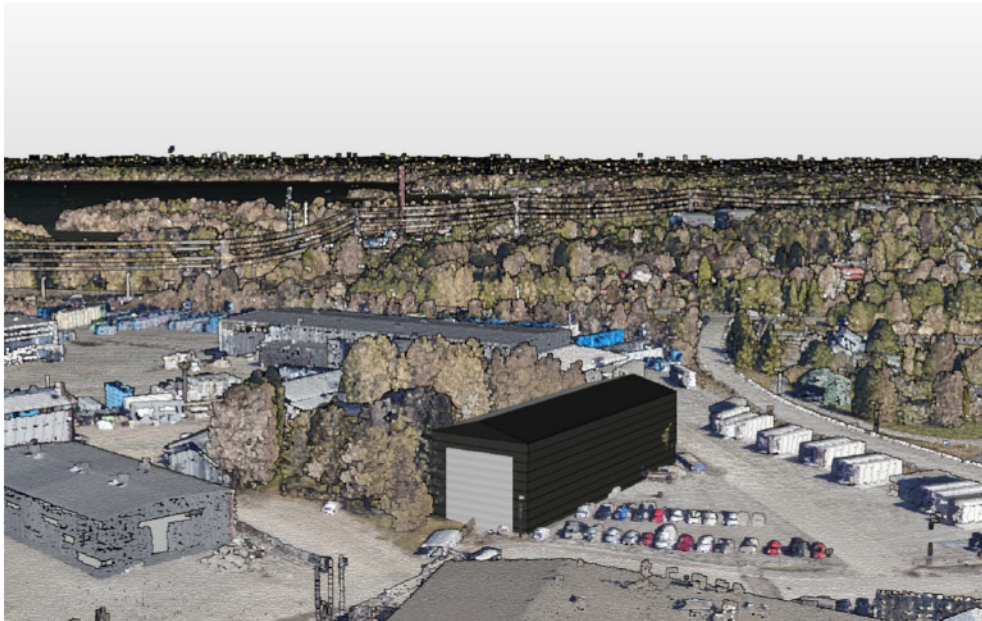
<b>T-5</b>	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.  Asuntoja ainoastaan kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/ 100 kerrosalaneliometriä kohden. Alueelle saa sijoittaa nostureita ja mastorakennelmia
<b>LPA</b>	Autopaikkojen korttelialue.

#### 4.2.2 Muut alueet

	2. Muut merkinnät:
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Kaupunginosan numero.

1	Korttelin numero.
38	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e=1,0$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Istutettava alueen osa.
	Ajoyhteys.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

### 4.2.3 Havainnekuvat



3D- mallinnus etelästä





*3D- mallinnus idän suunnasta*

### 4.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa verrataan ensisijaisesti asemakaavan muutoksen vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan, joka on toteutunut.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Kohde sijaitsee liikenteellisesti hyvin saavutettavalla alueella. Alue on ennestään rakentunutta ja asemakaavan muutos mahdollistaa käyttötarkoituksen muuttamisen teollisuusalueeksi.	+
Yhdyskuntarakenteen eheys	Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentämistä	+
Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Alueelle kulkeminen säilyy entisellään, telakka-alueen sisäisiin liikennejärjestelyihin tulee muutosta. Pysäköintialue on ollut osin vajaakäytöllä, sen pienentämisellä ei ole vaikutusta-	+
Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntatekninen huolto	Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun infraverkostoon. Rakennusten sijoittelussa on otettu huomioon nykyiset vesi- ja viemäriinjat siten, että niiden siirtämiseen ei jouduta.	+
Kaavatalous	Kaava-alue sijoittuu jo rakennettujen infraverkostojen piiriin, joten alueen rakentuminen on kaavataloudellisesti edullista.	+
Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta		
Luonnon monimuotoisuus	Kaava-alueella näkyy jo ennestään vahvasti ihmistoiminnan vaikutus. Tonteilla oleva viheralueensäilymistä ei voida turvata.	-
Ilmastokestävyys	Täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Olemassa olevaa infraa ja rakennuskantaa hyödynnetään.	+
	Uusi rakennuspaikka täydentää olemassa olevaa toimintaympäristöä. Uuden tuotantotilan rakentaminen olemassa olevien toimintojen yhteyteen vähentää tuotteiden työnaikaista kuljettamista.	+
	Kaava mahdollistaa uudisrakentamisen, joka kuluttaa luonnonvaroja.	-
	Toiminnan luonteesta johtuen rakennukset eivät voi olla puurakenteisia. Uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja aiheuttaa hiilipiikin	-

Sään ääri-ilmiöt	Tulvariskialue	-
<b>Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta</b>		
Maisema ja kaupunkikuva	Kaava-alueelle osoitetaan lisärakentamista. Rakentaminen sijaitsee lähistöllä olevan asutuksen näköpiirissä, mutta rakennuksen oikealla sijoittelulla ja suunnittelulla nykyinen näkymä voi parantua.	0
Kulttuuriperintö	Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueella sijaitseva, paikallisesti arvokkaaksi inventoitu rakennus jää ilman suojelumerkintää.	-
Rakennettu ympäristö	Ei muutoksia	0
<b>Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta</b>		
Ympäristöhäiriöt	Alueella harjoitettava toiminta ei oleellisesti muutu	0
Sosiaalinen ympäristö	Kaavan sosiaaliset vaikutukset kohdistuvat työpaikkoihin. Kaava mahdollistaa telakkatoiminnan kehittämisen.	+
Virkistys	Ei vaikutuksia virkistysarvoihin	0

#### 4.4 Nimistö

Asemakaavan muutos ei sisällä uutta nimistöä.

## 5. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistuu sen saatua lainvoiman.

Uusikaupunki 13.9.2024

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Uusikaupunki	Täyttämispvm	26.9.2024
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos 7. kaupunginosan korttelin 1 tonteilla 28 ja 29		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	29.4.2024
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	1.2.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	Ak 0705
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5830	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,5830

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	1,5830	100,00	11878	0,75	0,0000	3834
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,1879	75,0	11878	1,00	0,3835	3834
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3951	25,0			-0,3835	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

# Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	1,5830	100,00	11878	0,75	0,0000	3834
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,1879	75,0	11878	1,00	0,3835	3834
T	1,1879	0,0	11878	1,00	0,3835	3834
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3951	25,0			-0,3835	
LPA	0,3951	100,0			-0,3835	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



## § 30

### Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen

Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. Traficom: Säännöllisen henkilöliikenteen reittiä koskeva hakemus reitillä Varsova-Vaasa (78/16.2.2024)
2. Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutoksesta osalla tilaa Lundö (68/15.2.2024)
3. Kemiönsaaren kunta: Elvikin ranta-asemakaava ( 70/15.2.2024)
4. Kemiönsaaren kunta: Tallholmenin rantayleiskaavan muutosluonnos (71/15.2.2024)
5. Varsinais-Suomen ELY: Valtatie 2 parantaminen Porin keskustan kodalla - hankkeen YVA ohjelma (82/20.2.2024)
6. Ympäristöministeriö: Hallituksen esitys luonnonsuojelulain muuttamisesta (87/26.2.2024)
7. Maa- ja metsätalousministeriö: Euroopan meri-, kalatalous- ja vesiviljelyrahaston Suomen ohjelmasta 2021–2027 myönnettävästä tuesta annetun asetuksen muuttamisesta luonnoksesta asetukseksi (112/8.3.2024)
8. Loimaan kaupunki: Papinkadun kottelin 6 osan muuttamisesta (85/2024)
9. Paimion kaupunki: Paimion Teollisuustie-Apilatien asemakaavanmuutosluonnos (96/5.3.2024)
10. Uudenkaupungin kaupunki: Telakkatien asemakaavanmuutosluonnos (123/8.3.2024)

#### Ehdotus

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille listauksen mukaisesti, ettei liitto anna asioista lausuntoa.

#### Päätös

Päätös ehdotuksen mukaisesti.

#### Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue



Riskienhallinta

26.3.2024

Uudenkaupungin kaupunki  
kaupunkisuunnittelujaosto  
kirjaamo@uusikaupunki.fi

Lausuntopyyntö 8.3.2024  
VARHA/6650/10.00.00/2024

### **Asemakaavanmuutosluonnos; Uudenkaupungin Telakkatie**

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomainen on tutustunut toimitettuihin asiapapereihin (kaavaselostus ja -luonnos, jotka on päivätty 23.2.2024).

#### **Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan:**

Suuronnettomuusvaara aiheuttavan kohteen konsultointivyöhyke on huomioitava kaavan laadinnassa (ympäristön häiriötekijöissä).

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>).

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

Lausunnossa sovelletut lait ja säädökset:  
Pelastuslaki 379/2011

Kalle Rantanen  
johtava palotarkastaja



Uudenkaupungin kaupunki  
Kaupunkisuunnittelujaosto

kirjaamo@uusikaupunki.fi

lausuntopyyntö 8.3.2024

**Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Asemakaavan muutosluonnos, 7. kaupunginosa, kortteli 1, tontti 28, kiinteistö 895-7-1-28, Telakkatie, Ak 0705, Uusikaupunki**

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaosto on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Telakkatien kaavamuutosluonnoksesta. Asemakaavaluonnos on päivätty 23.2.2024.

Suunnittelualue sijaitsee Telakkatiellä Telakanmäen teollisuusalueella Uudenkaupungin sataman pohjoispuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1,5 hehtaaria. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaavassa (1994) alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T), ei yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK), kuten selostuksessa s. 7 mainitaan. Kaavamääräyksen mukaan T-alue on ”teollisuus- ja varastokäyttöön varattu alue, jolle voidaan sijoittaa alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät ja -alueet, virkistysalueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, sekä pääasiallista toimintaa palvelevat toimisto-, terminaali- ja vastaavat tilat.” Kaavaselostuksen mukaan keskusta-alueelle on suunnitteilla uusi yleiskaava, jonka laadinta on käynnistynyt perusselvityksillä.

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa (2013) alue on teollisuustoimintojen aluetta. Suunnittelualue on Seveso III -direktiivin mukaisella suoja- ja konsultointivöhykkeellä.

Asemakaavan tavoitteena on kaavaselostuksen mukaan mahdollistaa uuden kokoonpanohallin rakentaminen.

## ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

### Aluevaraukset ja rakentaminen

Kaavaluonnoksessa on suunnittelualue osoitettu suurimmilta osin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-5) ja muilta osin autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).



23.4.2024

T-5 -alueella suurin sallittu kerrosluku on viisi. Kortteliin ei ole osoitettu rakennusaloja. Kaavaselostuksessa on esitetty muutamia havainnekuvia, joissa uusi kokoonpanohalli on sijoitettu T-5 -alueen kaakkoisosaan. Rakennuksen sijoittelu on hyödyllistä tutkia jo kaavoitusvaiheessa ja osoittaa uudisrakentamiselle sekä olemassa oleville rakennuksille rakennusalat.

Kaavamääräyksen mukaan T-5 -alueelle saisi sijoittaa asuntoja kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten. ELY-keskus toteaa, että teollisuusaluetta ei voi pitää asuinkäyttöön soveltuvana. Alueella kuitenkin sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas entinen telakan johtajan asunto, joka kaavaselostuksen mukaan on toimistokäytössä. Mikäli rakennusta käytetään myös asumiseen, tukisi käyttö rakennuksen säilymistä ja voisi näin olla olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämisen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyttämisen vuoksi perusteltua. Uutta asuintilaa teollisuusalueelle ei tule rakentaa.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Suunnittelualueella sijaitsee 1890-luvulla rakennettu telakan johtajan asunto, joka on Museon informaatioportaalissa (MIP) todettu paikallisesti arvokkaaksi. Kaavaselostukseen tulee lisätä kuvaus kohteen arvoista. Lisäksi rakennuksen arvot tulee huomioida asemakaavassa soveltuvalla, kohteen arvojen säilymisen turvaavalla suojelumerkinnällä.

Koska suunnittelualueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi tunnistettua rakennusperintöä, on asiassa syytä pyytää lausunto myös alueelliselta vastuumuseolta.

### **Ilmastovaikutukset**

Selostuksessa ei ole käsitelty kaavan ilmastovaikutuksia, joten vaikutusten arviointia tulee täydentää näiltä osin. Vaikutusten arvioinnissa niin ilmastovaikutusten kuin muidenkin vaikutusten osalta kaavaratkaisun vaikutuksia tulee tarkastella suhteessa olemassa olevaan tilanteeseen, ei voimassa olevaan asemakaavaan.

Suunnittelualueen luoteisosa on ilmakuviin perusteella suhteellisen vehreä, ottaen huomioon sen sijainti teollisuusalueella. Kasvillisuuden säilymistä voisi tukea kaavaratkaisuilla.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Laura Hesso ja ratkaissut yksikönpäällikkö Risto Rauhala.

23.4.2024

VARELY/696/2024

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto  
Turun museokeskus / Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/696/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/696/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Hesso Laura 23.04.2024 14:30

Ratkaisija Rauhala Risto 23.04.2024 14:46

## SÄHKÖINEN ALLEKIRJOITUS KEVYT TUNNISTAUTUMINEN

Asiakirja Asemakaavan muutos kiinteistöillä 895-7-1-29 ja 895-7-1-29, Telakkatie, Uusikaupunki on allekirjoitettu Turun kaupungin X-Sign palvelussa. Allekirjoittajat ovat tunnistautuneet Turku-AD-tunnuksilla.

### Allekirjoitukset

---

Allekirjoittaja	<b>Petteri Järvi</b>
Allekirjoitusaika	28.06.2024 15:12
Allekirjoittaja	<b>Paula Saarento</b>
Allekirjoitusaika	01.07.2024 09:37

### Allekirjoitetut asiakirjat

---

Asiakirja	Asemakaavan muutos kiinteistöillä 895-7-1-29 ja 895-7-1-29, Telakkatie, Uusikaupunki.pdf
-----------	--

Museopalvelut

27.6.2024

Dnro 3221-2024  
(11 05 02)Uudenkaupungin kaupunki  
PL 20  
23501 Uusikaupunki

kirjaamo@uusikaupunki.fi

**Asemakaavan muutos kiinteistöillä 895-7-1-29 ja 895-7-1-29, Telakkatie, Uusikaupunki**

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/ intendentti Milla-Lotta Kemiläinen

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon mukaisesta asemakaavaehdotuksesta ja tonttijakoehdotuksesta. Asemakaavan tavoitteena on kaavaselostuksen mukaan mahdollistaa uuden kokoonpanohallin rakentaminen.

Suunnittelualue sijaitsee Telakkatiellä Telakanmäen teollisuusalueella Uudenkaupungin sataman pohjoispuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1,5 hehtaaria. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Varsinais-Suomen maakuntakaavassa (2013) alue sijoittuu teollisuustoimintojen alueelle. Alueen yleiskaavassa se on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

Ehdotetulla asemakaavan muutosalueella sijaitsee paikallisesti arvokas telakan ensimmäiselle johtajalle A. Montinille 1890-luvulla rakennettu hirsirunkoinen asuinrakennus. Rakennuksessa on useita koristeellisia yksityiskohtia ja leveä avokuisti lounaissivulla. Koillissivulla on kaksi satulakattoista umpikuisia, joissa on vinot ylänurkat. Rakennus on toiminut telakan johtajan asuntona vielä 1940-luvulla, minkä jälkeen se on muutettu konttori- ja toimistotiloiksi.

Asemakaavaehdotuksessa muutosalueelle ei ole osoitettu rakennusaloja. Uuden hallin sijainti on esitetty muutamilla rakeisilla havainnekuvilla.

Alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Paikallisesti arvokas 1890-luvulla rakennettu telakan johtajan asuinrakennus sijaitsee teollisuusalueella, johon kohdistuu satama-alueen toimintoihin liittyviä muutospaineita. Museo katsoo, että teollisuusalueen laajenemis- ja muutoshallinnat on mahdollista huomioida ja johtajan asuinrakennuksen säilyminen turvata, kun alueen rakennusten sijoittelu suunnitellaan huolellisesti. Uuden kokoonpanohallin sijoittelu on siksi syytä tutkia kaavoitusvaiheessa, ja sille sekä olemassa oleville rakennuksille osoittaa rakennusalat. Telakan johtajan asuinrakennus tulee huomioida sen arvot turvaavalla sr-merkinnällä, kaavamääräyksellä *Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa*

Museopalvelut

27.6.2024

Dnro 3221-2024  
(11 05 02)

*suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikaton taiteellista tai historiallista arvoa.*

Turun museokeskus  
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo  
vs. museopalvelujohtaja

Petteri Järvi

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo  
Kulttuuriperinnön vastuualue  
vastuualuepäällikkö, vt

Paula Saarento

Tiedoksi: Leena Arvela-Hellen, leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi  
Leena Viljanen, leena.viljanen@uusikaupunki.fi  
Katri Jokinen, katri.jokinen@uusikaupunki.fi  
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus,  
kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi  
Museovirasto, kirjaamo@museovirasto.fi



Uudenkaupungin kaupunki  
Kaupunginhallitus  
kirjaamo@uusikaupunki.fi

lausuntopyyntö 30.5.2024

**Lausunto kaavaehdotuksesta, Asemakaavan muutos, 7. kaupunginosa, kortteli 1, tontti 28, kiinteistö 895-7-1-28, Telakkatie, Ak 0705, Uusikaupunki**

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Telakkatien asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksesta.

Lausuntopyyntö koskee 29.4.2024 päivättyä kaavakarttaa.

ELY-keskus on lausunut kaavan valmisteluaineistosta 23.4.2024.

Suunnittelualue, joka on kooltaan noin 1,5 hehtaaria, sijaitsee Uudenkaupungin sataman pohjoispuolella. Asemakaavan tavoitteena on kaavaselostuksen mukaan mahdollistaa uuden kokoonpanohallin rakentaminen.

#### SUUNNITTELUTILANNE

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T ja autopaikkojen korttelialuetta LPA.

Uudenkaupungin yleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi T. Kaavamääräyksen mukaan T-alue on ”teollisuus- ja varastokäyttöön varattu alue, jolle voidaan sijoittaa alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät ja -alueet, virkistysalueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, sekä pääasiallista toimintaa palvelevat toimisto-, terminaali- ja vastaavat tilat.” Kaavaselostuksen mukaan keskusta-alueelle on suunnitteilla uusi yleiskaava, jonka laadinta on käynnistynyt perusselvityksillä.

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa (2013) alue on teollisuustoimintojen aluetta. Suunnittelualue on Seveso III -direktiivin mukaisella suoja- ja konsultointivyöhykkeellä.

3.7.2024

## ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

### Rakentaminen

Luonnosvaiheen lausunnossaan ELY-keskus kiinnitti huomiota kaavan yleispiirteisyyteen rakentamisen ohjauksen suhteen, asumismahdollisuuden osoittamiseen teollisuusalueelle, alueen rakennusperinnön puuttuvaan huomioiseen sekä ilmastovaikutusten arvioinnin puuttumiseen.

Koska kaava ei ole luonnosvaiheen jälkeen kehittynyt millään tavalla, viittaa ELY-keskus luonnosvaiheessa 23.4.2024 antamaansa lausuntoon. Teollisuusalueellakin voidaan kaavamääräyksillä (mm. rakentamisolat) tukea alueen tehokasta rakentamista ja, teollisuusalueen luonne huomioiden, alueen suhteellista viihtyisyyttä esimerkiksi alueen olemassa olevan arvokkaan rakennuskannan hyödyntämistä ja vehreyttä tukevilla ratkaisuilla.

ELY-keskus painottaa, että teollisuusalueella uuden asuintilan rakentamisen ei tulisi olla mahdollista. Asumisen salliminen teollisuusalueella saattaa vaikeuttaa teollisuustoimintojen kehittämistä ja toisaalta asuinympäristönä teollisuusalue ei useinkaan täytä elinympäristölle asetettuja vaatimuksia.

Lisäksi ELY-keskus pyytää tarkistamaan kaavaselostuksessa esitetyt tiedot alueen yleiskaavasta. Suunnittelua ohjaavan kaavatason tulee olla kaavaselostuksessa oikein esitetty.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaselostukseen on lisätty maininta telakan johtajan asunnon arvoluokasta. Kohteesta olisi hyvä arvottamistiedon tueksi esittää lyhyt kooste inventointitiedoista ja valokuvia.

Turun museokeskus (Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo) on lausunut kohteen kulttuurihistoriallisista arvoista ja niiden huomioimisen tarpeesta 27.6.2024. ELY-keskus yhtyy museon kantaan ja katsoo, että kohde tulisi osoittaa säilyttävällä sr-merkinnällä. Entisen telakan johtajan asunnon käyttö toimisto- yms. tilana olisi luontevaa, ja arvokkaan rakennusperinnön säilyminen perustelisi asumisen mahdollistavaa T-5 -kaavamääräystä, jota muutoin ei voida pitää sopivana.

### Ilmastokestävyys

Kaavaselostuksessa on tunnistettu kaavan ilmastovaikutuksia, mutta niitä on käsitelty suppeasti. Ilmastovaikutusten arvioinnin ei myöskään voi nähdä ohjanneen kaavaratkaisuja. Ilmastovaikutusten arviointia on syytä vielä täydentää. Arvioinnissa tulee yksiselitteisesti todeta, että kaavalla on



3.7.2024

negatiivisia ilmastovaikutuksia ja että uudisrakentaminen paitsi kuluttaa luonnonvaroja, myös aiheuttaa huomattavan hiilipiikin. Aiheutuvia ilmastopäästöjä olisi hyvä pyrkiä kompensoimaan muilla kaavaratkaisuilla.

Esimerkiksi uusien rakennusten energiatehokkuudesta, uusiutuvan energian tuottamisesta/hyödyntämisestä ja hiilineutraaliustavoitteita palvelevien rakenteiden sijoittamisesta määräämällä on mahdollista vaikuttaa kaavan ilmastokestävyyteen.

Vaikutuksia voidaan lieventää myös olemassa olevaa rakennetta hyödyntämällä, esimerkiksi kasvullisen alan säilyttämistä sekä kiertotaloutta koskevilla kaavamääräyksillä (kuten olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen ja alueen puuston säilymisen tukeminen).

Asemakaavojen ilmastokestävyyttä on edistetty esimerkiksi seuraavin teollisuusalueellekin sopivin kaavamääräyksin:

- Teollisuus- ja varistorakennusten katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä.
- Korttelialueella on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
- Rakennukset tulee suunnitella muuntojoustaviksi.

Uudenkaupungin kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan 80 % ilmastopäästöjen vähennystä vuoteen 2030 mennessä. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi. Merkittäviä rakentamisen ilmastopäästöjä ei Telakkatien kaavaratkaisussa kuitenkaan pyritä vähentämään, ja siten ilmastonmuutoksen hillinnän mahdollisuudet jäävät hyödyntämättä. Vähintään kaavaan olisi hyvä sisällyttää kestäväan rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi: "Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen."

Kaavahankkeen ilmastokestävyyttä voi arvioida ja ratkaisuja punnita esimerkiksi ilmastokestävän kaavoituksen KILVA-työkalua hyödyntäen, <https://kilva.azureedge.net/>.

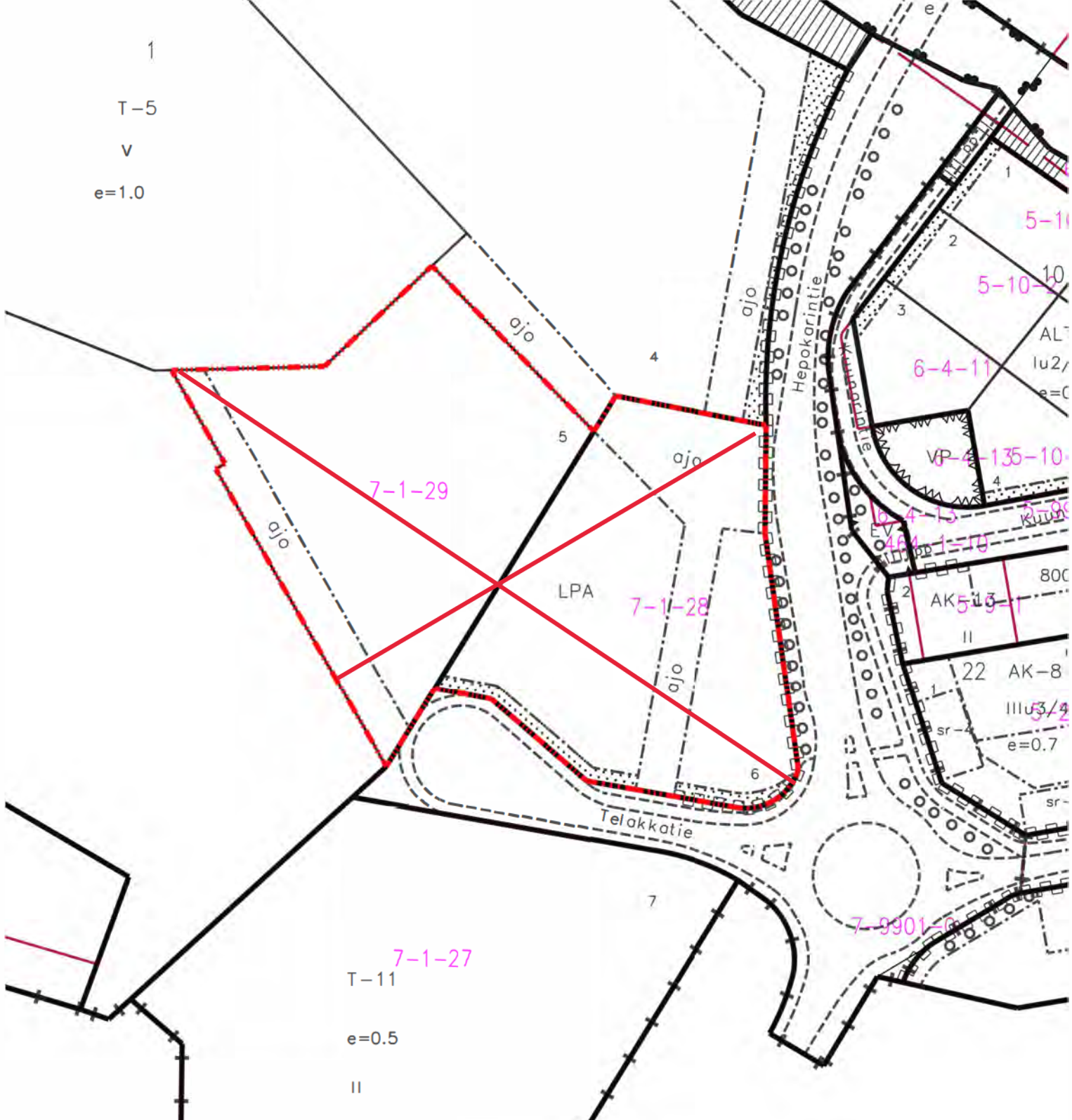
Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Laura Hesso ja ratkaissut yksikönpäällikön sijaisena ylitarkastaja Riikka Elo.

Tämä asiakirja VARELY/696/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/696/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Hesso Laura 03.07.2024 14:55

Ratkaisija Elo Riikka 03.07.2024 14:57

1  
T-5  
v  
e=1.0



T-5

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.  
Asuntoja ainoastaan kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten.  
Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/ 100 kerrosalaneliometriä kohden.  
Alueelle saa sijoittaa nostureita ja mastorakennelmia.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

### POISTOKARTTA

Asemakaavan muutos koskee 7. kaupunginosan korttelin 1 tontteja 28 ja 29

Mittakaava 1 : 1500  
Päivämäärä 22.01.2024 13:03:50  
Poistokartta  
50 m

# Kohde

895-007-0001-0019

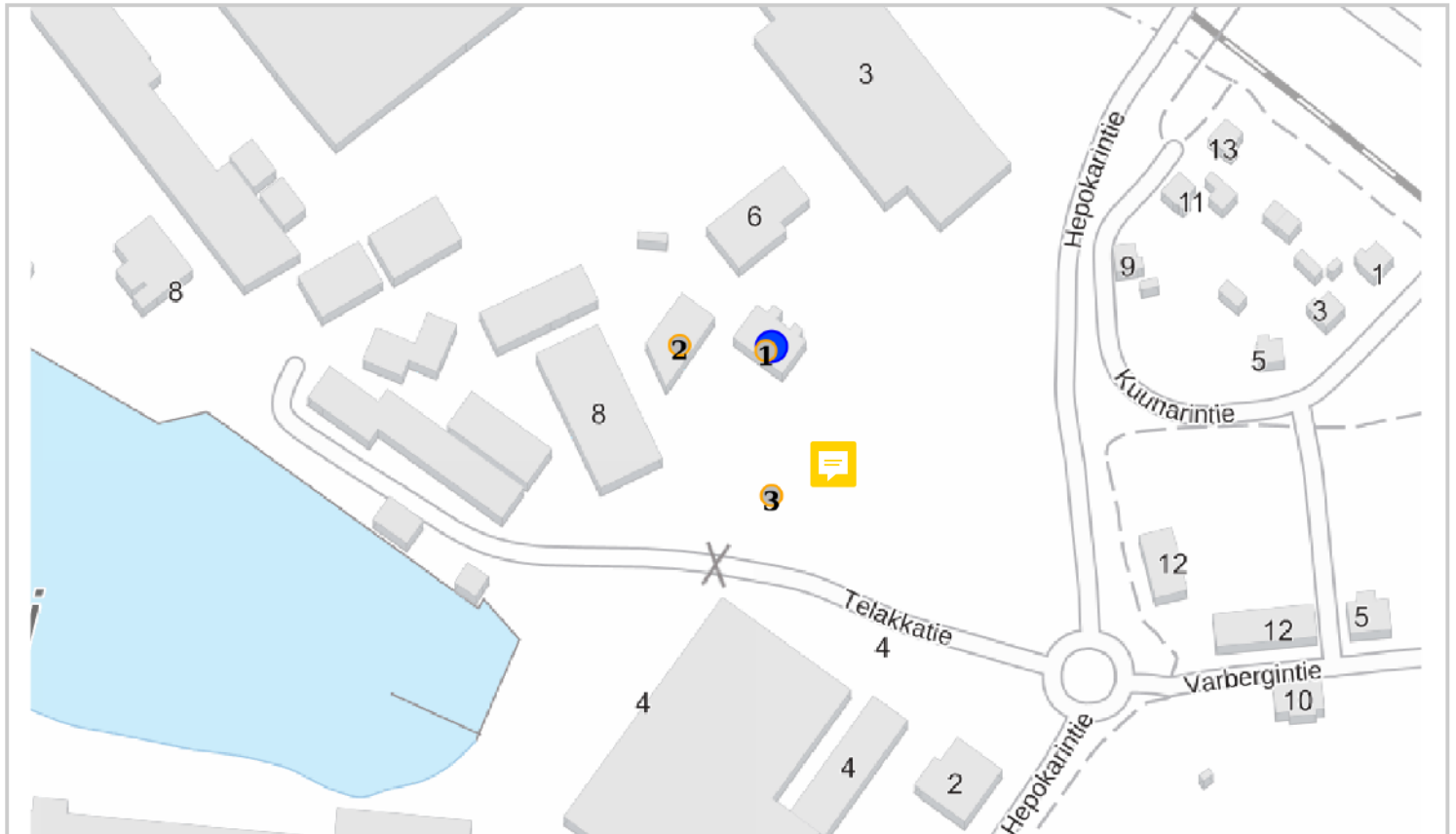
Uudenkaupungin telakka



TURUN MUSEOKESKUS  
Varsinais-Suomen  
alueellinen vastuumuseo

Uusikaupunki

Vii



Osoite Uudenkaupungin Telakka

Postinumero

Rakennukset ja rakennelmat

- 1 Muu rakennus, Muu asuinrakennus, Asuinrakennus
- 2 Verstas, Korjaamo
- 3 Muu rakennus, Toimistorakennus, Hallintorakennus  
- rakennus 3 purettu



Kohde	895-007-0001-0019	Uudenkaupungin telakka
Historia ja ympäristö		
Aluetyypit	Telakka	
Historialliset tilatyytit	Tontti, asuntontti	
Asutushistoria	Lohkottu 1970 kiinteistöstä 895-7-1-2. Lohkomistiedot epäselvät. Kiinteistöön kuuluva toimistorakennus on toiminut aikaisemmin telakan johtajan asuntona.	
Lähiympäristö	Pohjoisessa ja etelässä kulkevat rautatiet telakalle ja satamaan. Idässä on puutaloja 1940 ja -50 -lukujen sekä 1800 ja 1900 lukujen vaihteesta. Ympärillä on telakan ja sataman halleja.	
Pihapiiri	Verkkoaidalla ympäröity piha. Pääosin asfalttia, rakennusten ympärillä nurmea. Koivuja ja pensaita. Kiinteistöön kuuluvat kaksi toimistorakennusta, verstaas ja halli.	
Kulttuurihistorialliset arvot	Historiallisesti arvokas Rakennushistoriallisesti arvokas Ympäristöllisesti arvokas	
Arvoluokka	Paikallinen	
Perustelut	Kiinteistöön kuuluvat kaksi 1890-luvulla rakennettua asuinrakennusta, 1940-l. rak. toimistorakennus, 1990-l. rakennettu halli. Rakennukset toimivat toimisto- ja verstaaskäytössä ja niihin on tehty muutoksia.	
Yhteenvedo	Kiinteistöön kuuluvat kaksi 1890-luvulla rakennettua asuinrakennusta, 1940-l. rak. toimistorakennus, 1990-l. rakennettu halli. Rakennukset toimivat toimisto- ja verstaaskäytössä ja niihin on tehty muutoksia.	
Inventoinnit	Uudenkaupungin sataman alueen inventointi Teija Mustonen	18.10.2013
	Uudenkaupungin keskustan inventointi Riikka Soisalo	27.11.2018



Kiinteistö pohjoisesta

Teija Mustonen

18.10.2013



Kiinteistö lounaasta

Teija Mustonen

18.10.2013



Kiinteistö idästä

Teija Mustonen

18.10.2013

Kohde 895-007-0001-0019

## Rakennus 1

Rakennustunnus

Postinumero

Osoitteet

Rakennustyyppi Muu rakennus, Muu asuinrakennus, Asuinrakennus

Rakennustyyppin kuvaus Muu asuinrakennus

Rakennusvuosi 1890

1890-luku

Muutosvuodet 1920

1920-luvun alku

Alkuperäinen käyttö Asuminen

Nykykäyttö Toimitila

Kerroslukumäärä 2

Perustus Luonnonkivi - laasti

Runko Hirsi

Vuoraus Vaihteleva ponttilauta

Ulkoväri Beige

Katto Satula

Kate Pelti - profiloitu, Pelti

Kunto Hyvä

Rakennushistoria Kuistit on rakennettu 1920-luvun jälkeen. Muutettu konttori ja toimistotiloiksi 1940-luvun jälkeen. Rakennuksessa on vanhat ovet ja ikkunat.

Eryispiirteet Rakennuksen lounaissivulla on leveä avokuisti, jonka päällä toisessa kerroksessa pulpettikattoinen frontoni. Kuistin portaikko ja kaiteet ovat koristeelliset. Koillissivulla on kaksi satulakattoista umpikuistia, joiden ylänurkat ovat vinot. Katonrajassa ja päädyissä on koristeleikkauksia ja -laudoitusta. Päädyissä on kissanpenkit.

Muut tiedot Rakennettu telakan ensimmäisen johtajan A. Montinin asunnoksi 1890-luvulla. Talossa ovat asuneet myös muut telakan johtohenkilöt. Vielä 1940-luvulla rakennus oli johtajan asuntona.



Koillissivu

Teija Mustonen

18.10.2013



Kaakkoispääty

Teija Mustonen

18.10.2013



Kuisti koillissivulla

Teija Mustonen

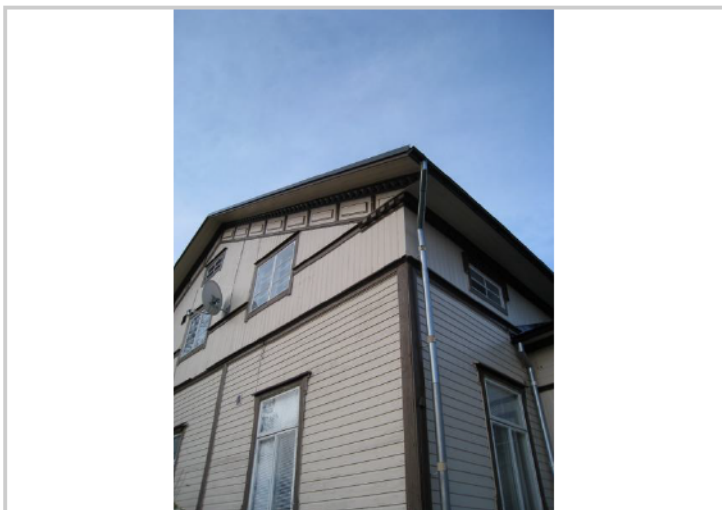
22.10.2013



Lounaissivu

Teija Mustonen

18.10.2013



Kulman koristelua

Teija Mustonen

22.10.2013



Lounaissivun kuisti

Teija Mustonen

18.10.2013





Lounaissivu  
Teija Mustonen

18.10.2013



Ikkunoita  
Teija Mustonen

22.10.2013



Luoteispääty  
Teija Mustonen

18.10.2013



Luoteispääty  
Teija Mustonen

18.10.2013

Kohde 895-007-0001-0019

## Rakennus 2

Rakennustunnus

Postinumero

Osoitteet

Rakennustyyppi Verstaas, Korjaamo

Rakennustyyppin kuvaus Verstaas, korjaamo

Rakennusvuosi 1890

1890-luku

Alkuperäinen käyttö Asuminen

Nykykäyttö Tuotanto

Kerroslukumäärä 1

Perustus Luonnonkivi - laasti

Runko Hirsi

Vuoraus Roiskerappaus

Ulkoväri Beige

Katto Satula

Kate Pelti - profiloitu, Pelti

Kunto Hyvä

Erytispiirteet Vanhat ikkunat.



Koillispääty

Teija Mustonen

18.10.2013



Koillispääty ja kaakkoissivua

Teija Mustonen

18.10.2013



Lounaispääty

Teija Mustonen

18.10.2013



Luoteissivu

Teija Mustonen

18.10.2013



Luoteissivu ja koillispääty

Teija Mustonen

18.10.2013

Kohde 895-007-0001-0019

## Rakennus 3

Rakennustunnus

Postinumero

Osoitteet

Rakennustyyppi Muu rakennus, Toimistorakennus, Hallintorakennus

Rakennustyyppin kuvaus Toimistorakennus, virasto, muu julkinen tila

Rakennusvuosi 1940

1940-luku

Alkuperäinen käyttö Asumisen oheistoiminnot

Nykykäyttö Toimitila

Kerroslukumäärä 1

Perustus Betoni - valettu

Vuoraus Pystylauta, peiterimoitettu, Pystylauta

Ulkoväri Keltainen

Katto Satula

Kunto Hyvä

Rakennushistoria Ovet ja ikkunat vaihdettu.

Erityispiirteet Rakennuksen koillispäädyssä on rautarakenteiset portaat. Lounaispäädyssä on vanhat betoniporaat ja sisäänkäynnin päällä seiiniin tuettu satulakattoinen lippa.



Koillispääty

Teija Mustonen

18.10.2013



Kaakkoissivu

Teija Mustonen

18.10.2013



Etelästä

Teija Mustonen

18.10.2013



Luoteissivu

Teija Mustonen

18.10.2013



Lounaispääty

Teija Mustonen

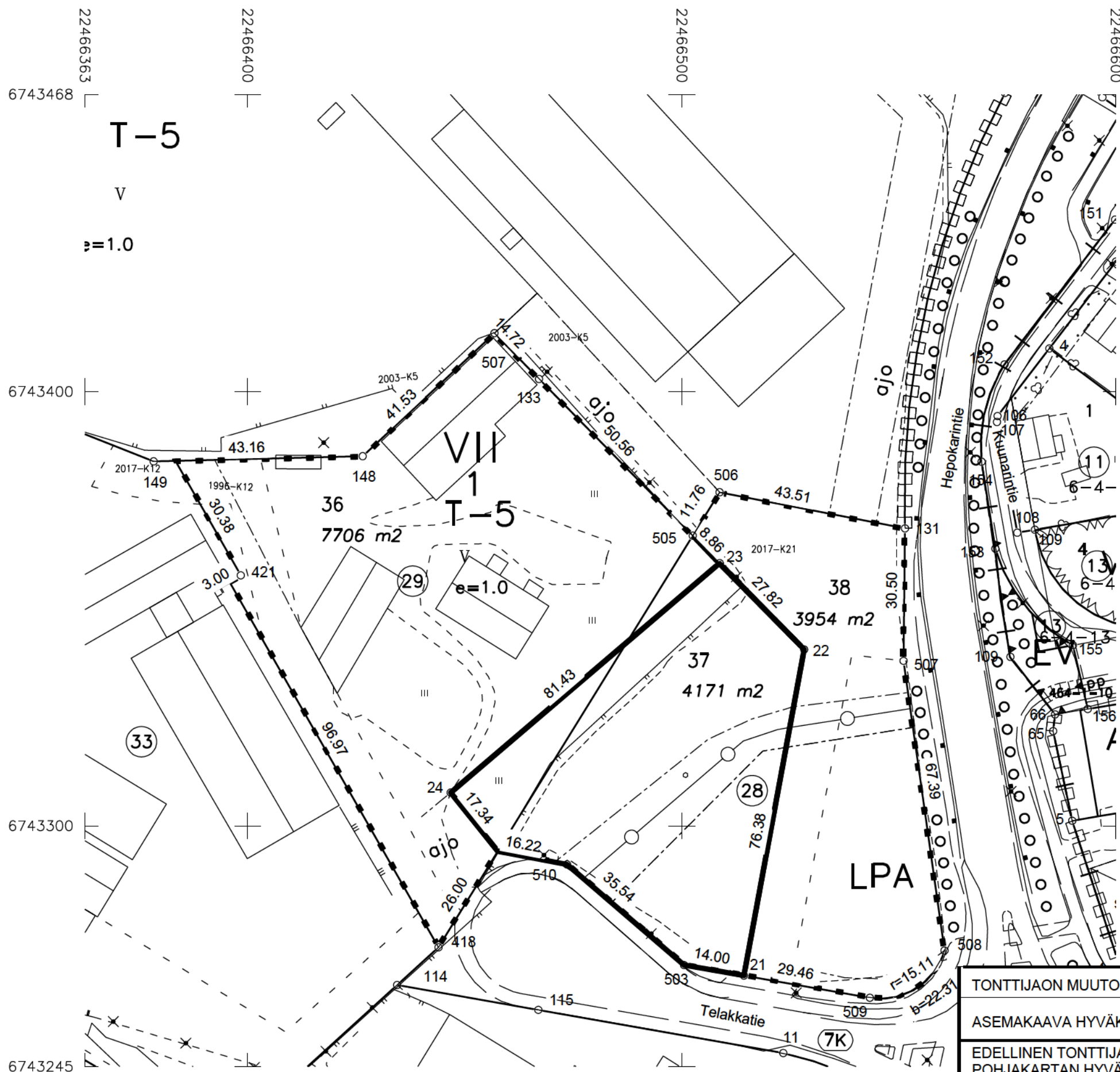
18.10.2013



Lännessä

Teija Mustonen

18.10.2013

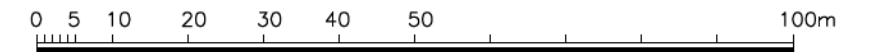


**MUODOSTUMINEN**

TONTTI	P-ALA m <sup>2</sup>	OSAP-ALA m <sup>2</sup>	KIINTEISTÖ/MÄÄRÄALA
7-1-36	7706 m <sup>2</sup>	7581 m <sup>2</sup> 124 m <sup>2</sup>	7-1-29 7-1-28
7-1-37	4171 m <sup>2</sup>	3709 m <sup>2</sup> 462 m <sup>2</sup>	7-1-28 7-1-29
7-1-38	3954 m <sup>2</sup>	3954 m <sup>2</sup>	7-1-28

**KOORDINAATTILUETTELO (ETRS-GK22)**

N:O	X	Y
21	6743265.518	22466514.290
22	6743340.628	22466528.174
23	6743360.505	22466508.714
24	6743307.666	22466446.756
131	6743368.506	22466551.397
133	6743402.928	22466467.102
148	6743385.140	22466426.492
417	6743356.200	22466395.807
418	6743272.022	22466443.953
420	6743384.076	22466383.347
421	6743357.695	22466398.408
503	6743267.947	22466500.502
504	6743294.143	22466457.615
505	6743366.839	22466502.513
506	6743376.841	22466508.690
507	6743338.006	22466551.059
507	6743413.487	22466456.842
508	6743271.279	22466560.492
509	6743260.407	22466543.300
510	6743291.119	22466473.549



TONTTIJAON MUUTOS		EHDOTUS	1:1000	Uusikaupunki	
ASEMAKAAVA HYVÄKSYTTY / VAHVISTETTU 28.10.2024					
EDELLINEN TONTTIJAKO 1.11.2016					
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI 29.4.2024					
LASKI	LV			KAUP. OSA	7
PIIRSI	JH			KORTTELI	1 osa
TARK		KIINTEISTÖINSINÖÖRI Leena Viljanen		TONTIT	36,37,38
				MUUTTUVAT TONTIT 28, 29	