

**16. KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 6, 7 JA 8
SEKÄ PUISTO- JA KATUALUE**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS
AK 1612**

Asemakaavan selostus, joka koskee 27.1.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee:
Uudenkaupungin 16. kaupunginosan kortteleita 6,7 ja 8 sekä katu- ja puistoaluetta.
Asemakaan muutoksella muodostuu:
Uudenkaupungin 16. kaupunginosan kortteli 7 sekä katu- ja puistoaluetta.
Alueella tulee olla sitova tonttijako.
Vireille tulo: kaupunkisuunnittelujaoston päätös 24.10.2024 § 46
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.....	11
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	13
3.2.1 Aloitus	13
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

1.1.1 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

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

Kaavaproessin vaiheet

Asemakaavan muutos tuli vireille kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 24.10.2024 §. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 8.11. – 9.12.2024 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana luonnoksesta ei jätetty huomautuksia. Luonnoksesta saatiin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Kaupunginhallitus päätti 10.2. 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. 16500 m². Asemakaavan muutoksella muodostuu ympäristöhaiiriötä aiheuttamattoman teollisuus- ja liikerakennusten korttelialuetta, katu- ja viheraluetta.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.



Pienteollisuustie/Alasinkujan risteysaluetta

1. Lähtökohdat

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Alueen yleiskuvaus

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

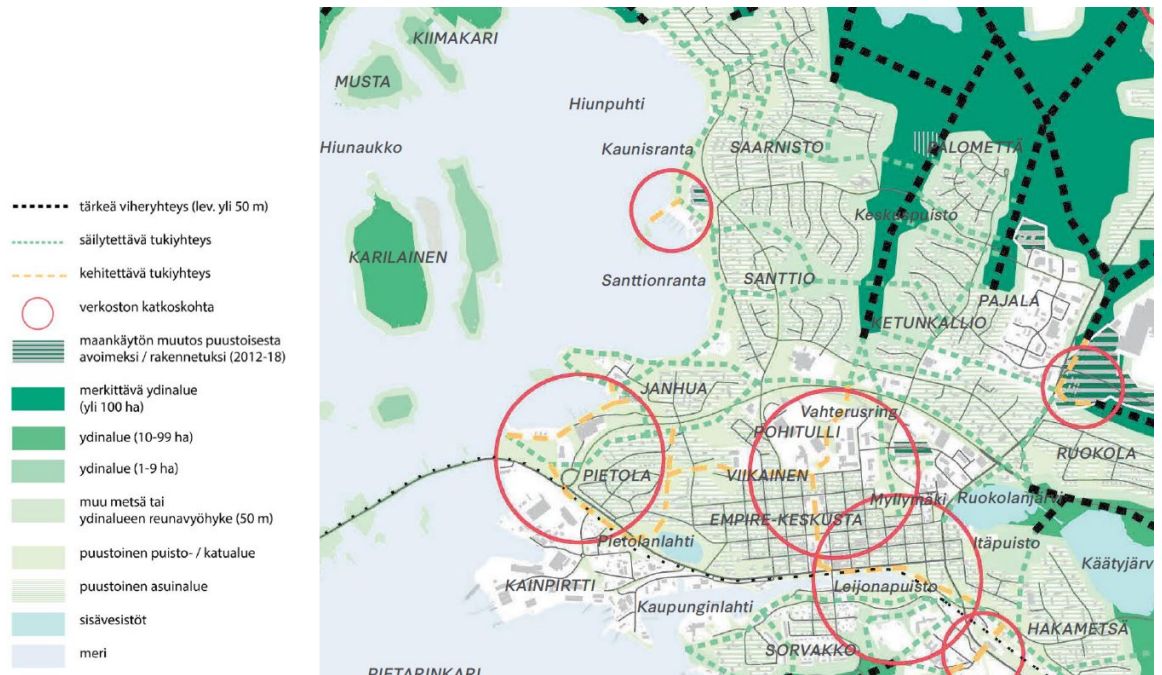


Ilmakuva (2023) suunnittelualueesta. Kaavoitettava alue merkitty punaisella katkoviivalla.

1.2.2 Luonnonympäristö

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

Uudenkaupungin sini-viherrakenne- ja ekosysteemipalveluselvityksessä (1/2022) on selvitetty mm. kaupunkiympäristön viherrakenne ja -verkostot. 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 ekosysteempipalveluselvitys 1/2022)

1.2.3 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 varasto/ varastoalueita, varsinaista teollisuutta ei ole.



Uusin rakennus valmistumisvuosi v.2016



Rakennuksia 1990-luvulta



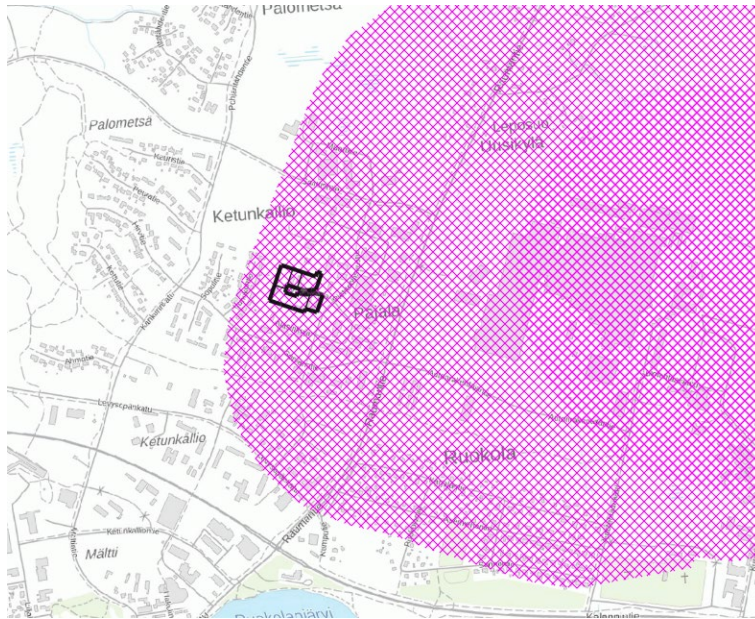
Toiminta levinnyt tonttialueiden ulkopuolelle (alueita vuokrattu lisäalueeksi)

Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualueen infra on valmiiksi rakentunut.

Ympäristöhäiriöt

Alueella on vähäisiä ympäristöhäiriöitä alueella tapahtuvan toiminnan luonteesta johtuen.

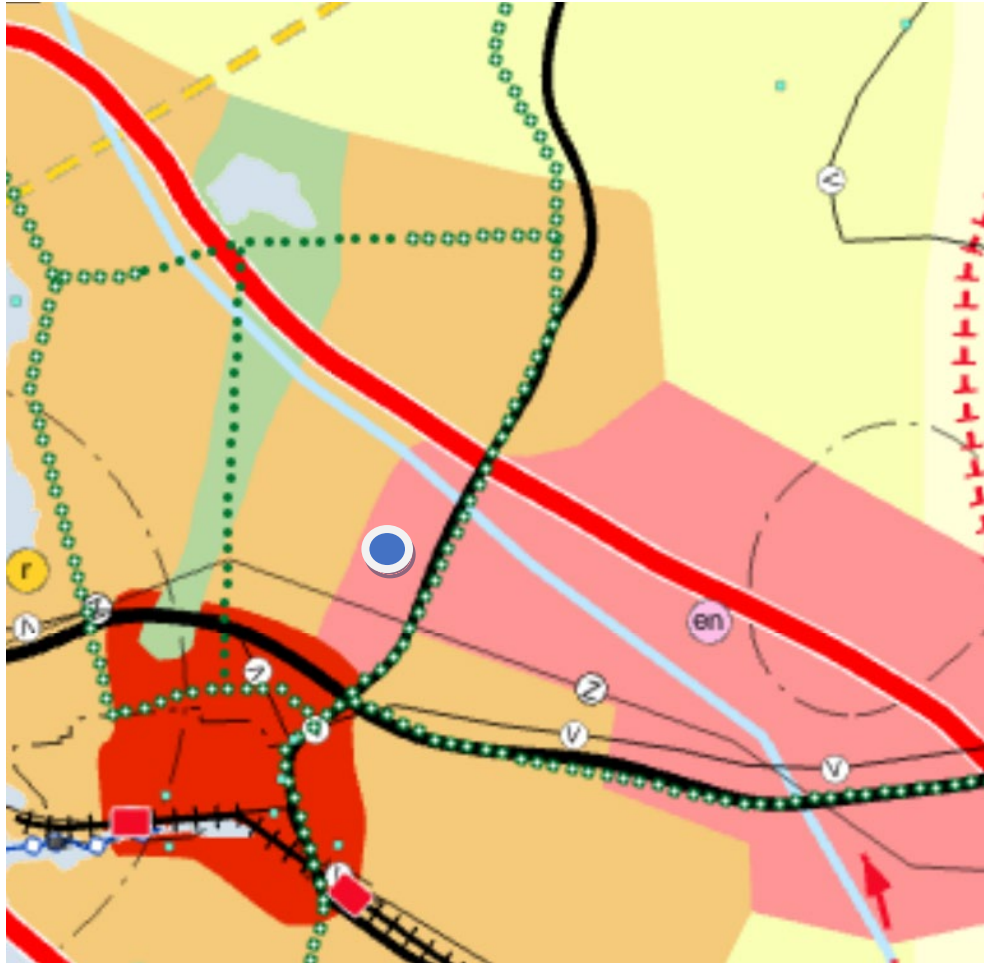


Suunnittelualue sijaitsee Valmet Automotive Oy:n konsultointivöhykkeellä.

1.3 Suunnittelutilanne

1.3.1 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 ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen aluetta. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

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.

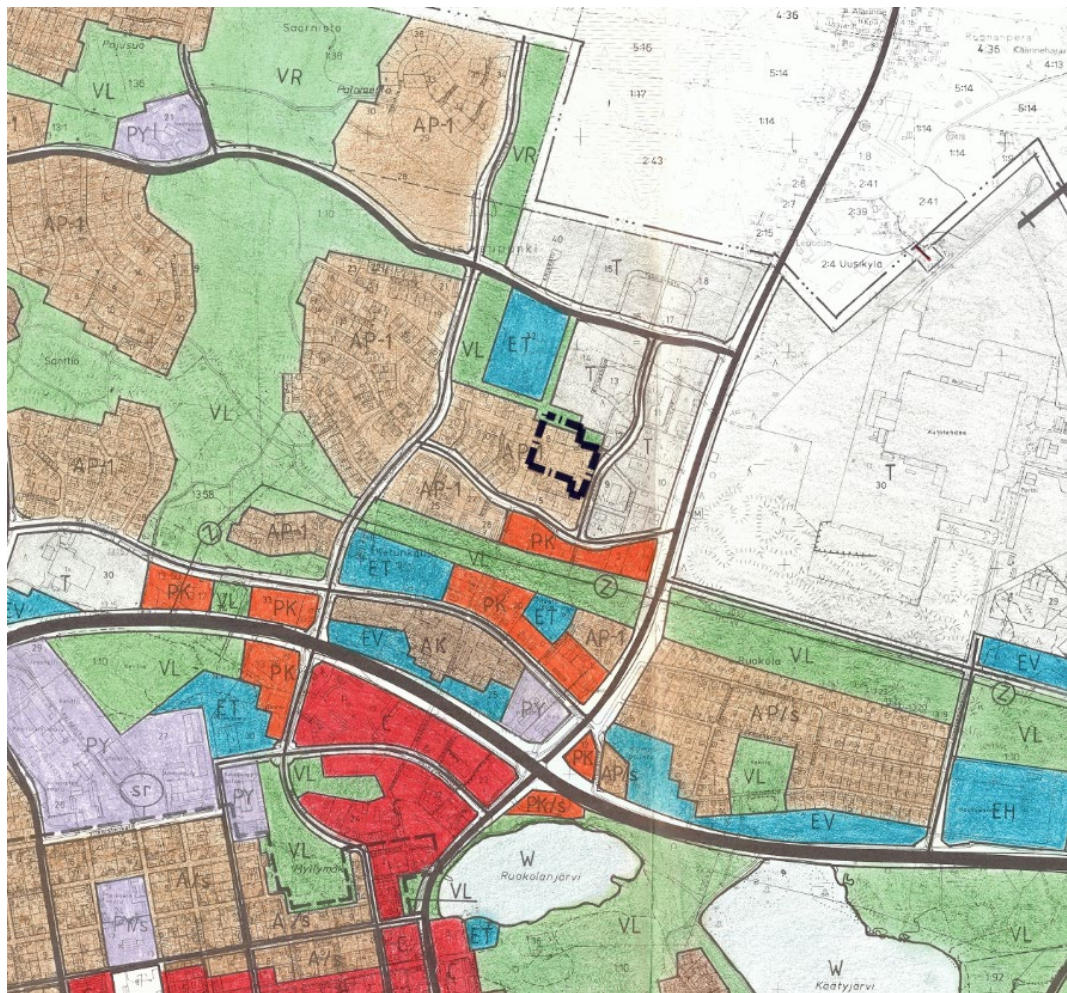
Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

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 yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus

1.3.2 Yleiskaava

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



Ote Uudenkaupungin keskeisen alueen osayleiskaavasta.

1.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

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

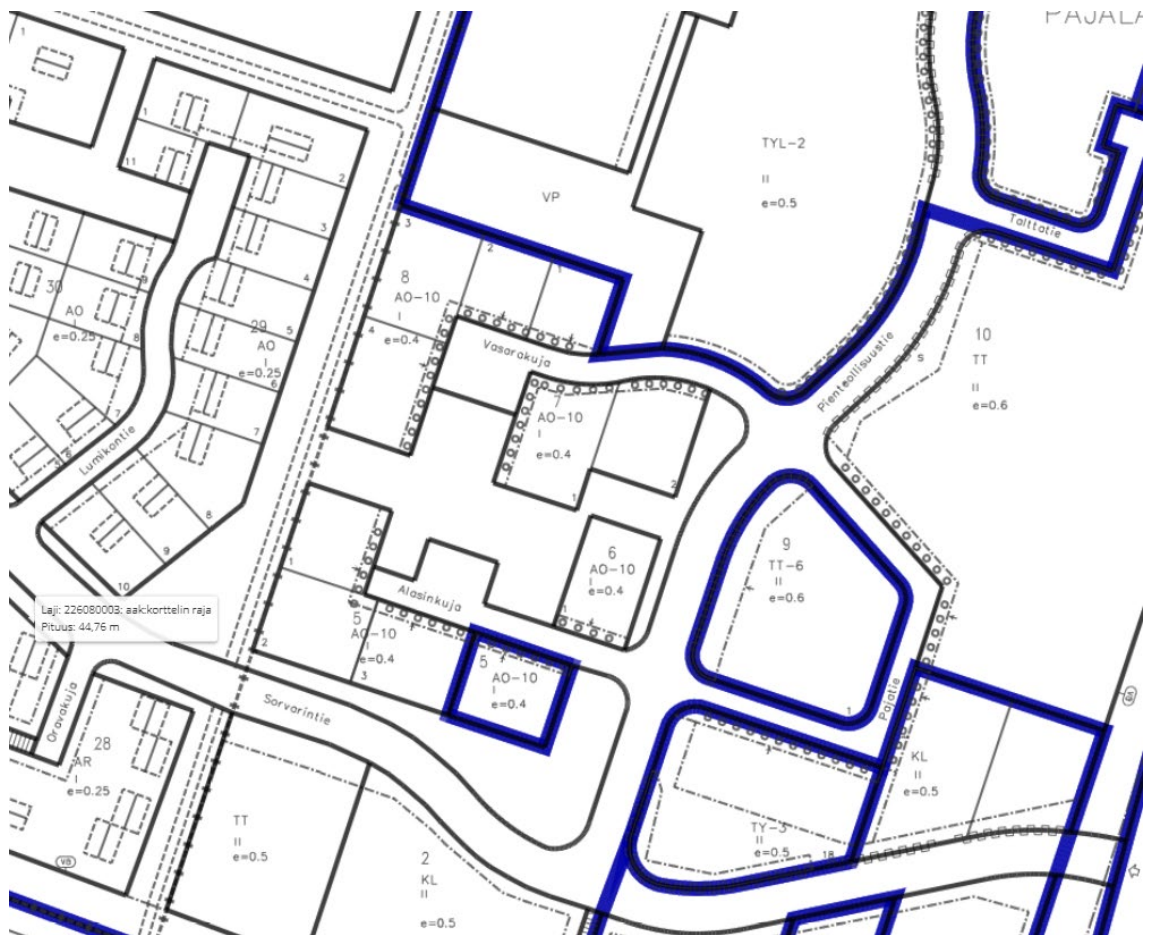
AO-10

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

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



PUISTO.



Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaavaindeksikartasta

1.3.4 Rakennusjärjestys

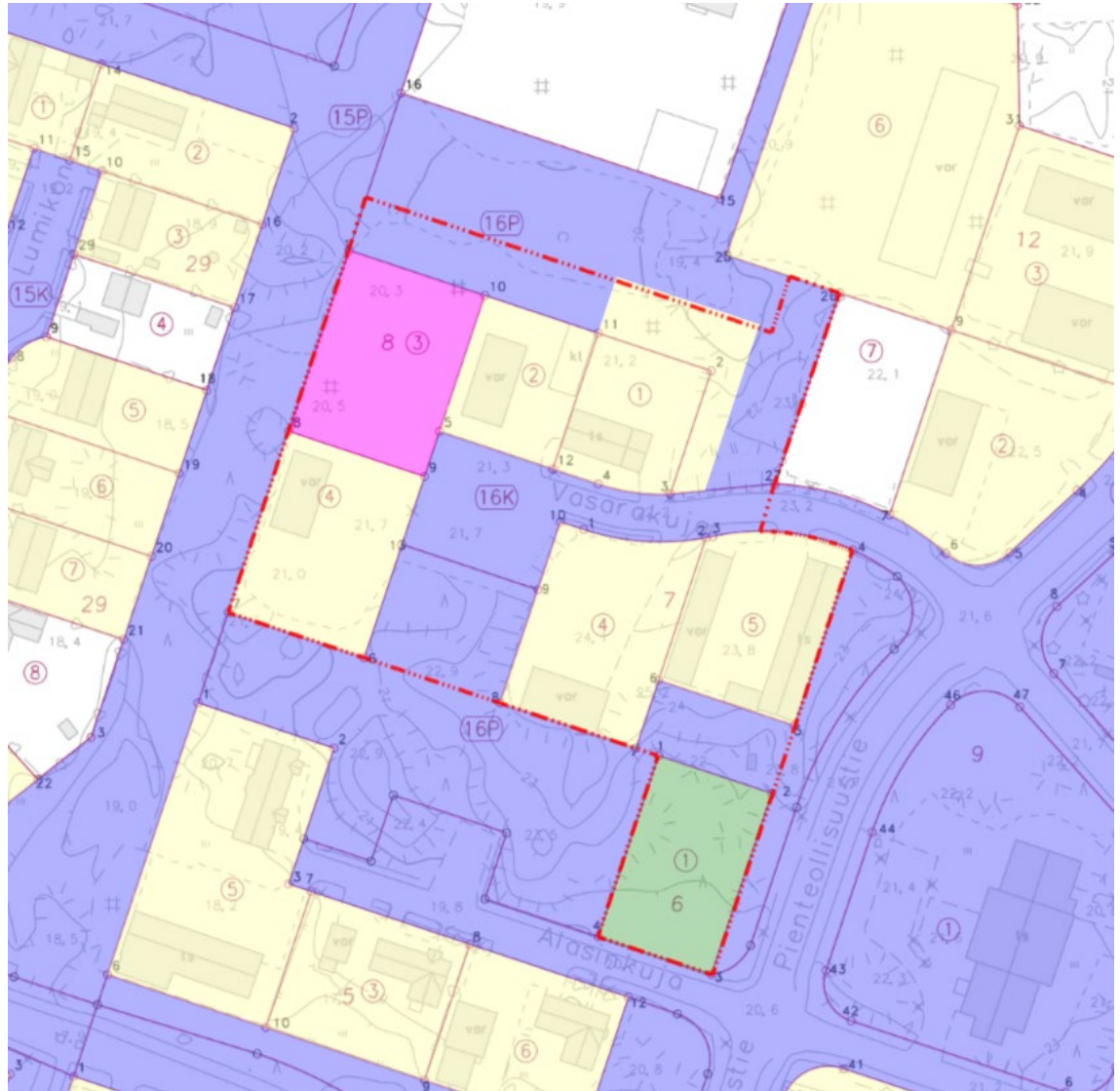
Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 § 52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

1.3.5 Pohjakartta

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

1.3.6 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 täyden tää 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

Aloituvaihe

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 rakentunut pienteollisuusalueeksi, jolla sijaitsee mm. kiinteistön huolto- 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. Rakennusalueelle 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 8.11.-9.12.2024 välisen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipidettä.

3.2.2 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa on Alasinkujan toteutumatta jäänyt tontti poistettu ja osoitettu puistoalueeksi. Vasarakujan kääntöpaikan eteläpuolinen puistoalue on liitetty puoliksi viereisiin tontteihin ja kääntöpaikkaa on pienennetty vastaamaan rakennettua katu aluetta.

Vasarakujan pohjoispuolella olevaa kolmea tonttia on kasvatettu liittämällä niihin kaa- van mukaista puistoaluetta. Alueesta osa on jo ollutkin varastokäytössä.

Tonttien asemakaavamerkinnäksi on vaihdettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustonttien korttelialue (TYL).

Asemakaava oli luonnoksena nähtävillä 8.11.-9.12.2024. Nähtävillä olon aikana kaa- valuonnoksesta ei jätetty huomautusta.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Var- sinais-Suomen Liitto on ilmoittanut, ettei anna luonnoksesta lausuntoa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan kiinnittänyt huomiota

- alueen kaavamääräykseen TYL-2, joka sallii alueelle asumisen; määräys saattaa vai- keuttaa teollisuustoimintojen kehittämistä ja toisaalta asuin ympäristönä teollisuusalue ei useinkaan täytä elinympäristölle asetettuja vaatimuksia.
- rakennusalojen sijoittelu olisi hyödyllistä tutkia jo kaavoitusvaiheessa ja osoittaa kaa- vassa rakennusalat.
- ilmastovaikutusten arvioinnin suppeuteen.

Kaavoittaja toteaa vastineena lausuntoon seuraavaa:

- kaavamääräys noudattelee alueella ennestään voimassa olevaa kaavamääräystä
- rakennusalojen osoittaminen alueella ei ole alueen toiminnan luonteesta johtuen tarkoituksenmukaista
- ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty

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 8.11.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaisille ja suunnitte- lualueeseen rajoittuville naapureille.

Asemakaava oli luonnoksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 8.11.-9.12.2024. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautuksia.

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 16505 m². Asemakaavalla muodostuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialuetta TYL sekä ka-
tu – 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 ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialuetta 12540 m² ja puistoaluetta 2526 m². Korttelialueella on rakennusoikeutta 5016 k-m².

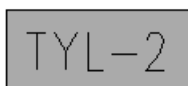
4.2.1 Korttelialueet

TYL ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue
- Korttelin kerroslukumerkintä on II ja rakentamistehokkuus $e = 0.4$.

4.2.2 Muut alueet

Puistoalue (VP)
Katualue

4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset



Ympäristöhäiriöitä 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. Alueelle osoitetaan olemassa oleville rakennuspaikoille lisäaluetta.	+
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 käyte-	-

	tään jo ennestään varastoalueina. Kaava mahdollistaa uudisrakentamisen, joka kuluttaa luonnonvaroja. Uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja aiheuttaa hiilipiikin.	
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 28.1.2025

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén