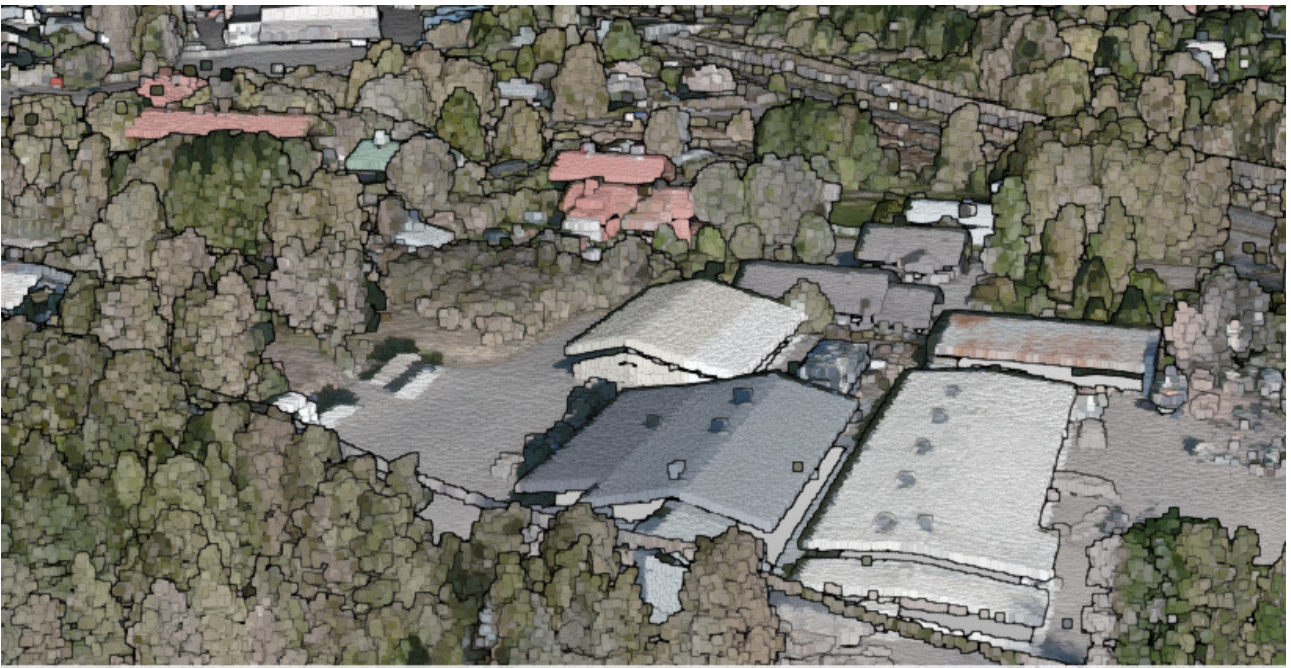


## SATAMA-KAINPIRTTI ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

### V kaupunginosan korttelin 7 tontti 13 ja katualue

Asemakaavan selostus, joka koskee 17.3.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.



#### **Asemakaavan muutos koskee:**

V kaupunginosan TYL ja katualuetta,

Alueella tulee olla sitova tonttijako.

Vireille tulo: kaupunkisuunnittelujaoston päätös 4.12.2025 § 51

Hyväksyminen: Kaupunginhallitus 2026 §

## Sisällysluettelo:

Sisällysluettelo:.....	2
Liiteasiakirjat:.....	3
Tiivistelmä.....	3
Asemakaavan tavoitteet .....	4
Kaavaprosessin vaiheet .....	4
Asemakaavan muutos .....	4
Asemakaavan toteuttaminen .....	4
1.1    Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
1.1.2 Luonnonympäristö.....	5
1.1.3 Rakennettu ympäristö .....	5
1.1.3.1 Suunnittelutilanne .....	7
1.1.4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	7
1.1.5 Maakuntakaava.....	7
1.1.6 Yleiskaava.....	8
1.1.7 Asemakaava .....	9
1.1.8 Rakennusjärjestys .....	10
1.1.9 Pohjakartta.....	10
1.1.10 Maanomistus .....	10
2. Asemakaavan tavoitteet.....	11
2.1 Yleiset tavoitteet .....	11
2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	11
2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	11
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
3.2    Suunnittelun käynnistäminen ja vaiheet .....	12
3.2.1 Aloitus .....	12
3.2.2 Asemakaavaehdotus.....	12
3.2.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö .....	12
4. Asemakaavan kuvaus.....	12
4.1 Kaavan rakenne.....	12
4.2 Aluevaraukset.....	13
4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset .....	13
5    Kaavan vaikutukset.....	14
5.1    Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	14
5.2    Kaavan vaikutukset.....	15
5.3    Nimistö .....	16
6.    Asemakaavan toteutus .....	16

**Liiteasiakirjat:**

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



## Tiivistelmä

### ***Asemakaavan tavoitteet***

Kaavamuuotos on käynnistynyt Troolari Olympoksen rakennushankkeen vuoksi. Kaavamuuotosalueen tonttia 895-5-7-13 on pienennetty asemakaavan muutoksella v. 2016. Tuolloin Kainpirtintielle tarvittiin pysäköintitilaa alueella sijainneen VPK:n paviljongin käyttäjille. Paviljonki on sittemmin purettu ja sen tontti on nyt osa satama-alueetta, joten pysäköintialueen tarvetta ei enää ole.

Tällä kaavamuuotoksella on tarkoitus palauttaa nykyisen kiinteistörekisteritontin koko alue asemakaavan mukaiseksi tonttialueeksi. Tontin käyttötarkoitusta ei suunnitella muutettavaksi.

### ***Kaavaprosessin vaiheet***

Asemakaavan muutos tuli vireille kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 4.12.2025 § 51.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.12.2025-19.1.2026 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana ei osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetty huomautuksia. Kaupunginhallitus päätti 2026 § asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot mm. Lounais-Suomen elinvoimakukuselta ja Tukesilta.

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä AKL 27 §:n mukaisesti . – .2026. Nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan 2026.

### ***Asemakaavan muutos***

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on n. 0,5 ha. Kaava-alue käsittää Kainpirtintien katu-alueen ja tontin 895-5-7-13.

### ***Asemakaavan toteuttaminen***

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

## **1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

### **1.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Asemakaavan muutosalue rajoittuu lännessä ja etelässä Uudenkaupungin sataman omistamaan alueeseen. Kainpirtintien pohjoispuoli on vanhaa pienteollisuusaluetta.

Alueen pohjoispuolella on 1900-luvun taitteessa rakentunutta vanhempaa puutalorakennuskantaa.



*Ilmakuva (2025) suunnittelualueesta. Kaavoitettava alue merkitty punaisella katkoviivalla.*

### **1.1.2 Luonnonympäristö**

Alue on rakentunut ja ihmistoiminnan vaikutus on selkeästi näkyvissä. Kainpirtintie on asfaltoitu ja reuna-alueet ovat hoitamattomia pusikkoja. Vanha tonttialue on ollut pitkään asumaton ja luonto on vallannut osan tontista.

### **1.1.3 Rakennettu ympäristö**

Tontilla ollut vanha asuinrakennus on purettu 2024. Tontin takaosassa on vielä vanha piharakennus. Osa tontista on asfaltoitu ja sitä käytetään Troolari Olympos Oy:n omistaman viereisen tontin piha-alueena.

**Liikenne ja tekninen huolto**

Suunnittelualueen infra on valmiiksi rakentunut. Alue on kunnallistekniikan piirissä.

**Ympäristöhäiriöt**

Troolari Olympos on silakan troolikalastusta harjoittava yritys. Pyydetty kala kuljetetaan jatkokäsittelyyn Kainpirtintien tuotantolaitokseen. Uudisrakennus sijoittuu tontin länsi/pohjoisosaan.



*Katunäkymäkuvaus 2024*

### 1.1.3.1 Suunnittelutilanne

### 1.1.4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Tämän kaavatyon osalta huomioidaan seuraavat valtakunnalliset tavoitteet:

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- tuetaan alueiden elinvoimaa ja hyödynnetään vahvuuksia. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.

### 1.1.5 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 vaaleasinisellä.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty käyttötarkoituksella työpaikkatoimintojen 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.*

*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.*

*Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaylät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla.*

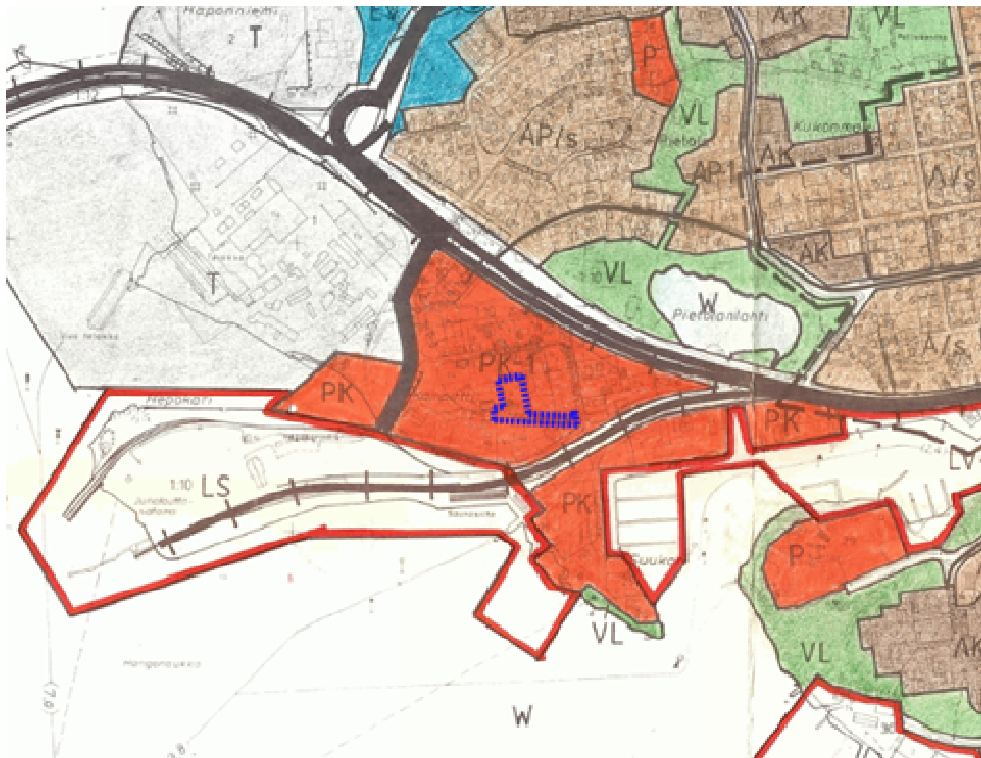
*Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.*

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

Lisäksi suunnittelualue sijaitsee Seveso III-direktiivin mukaisella konsultointivyöhykkeellä.

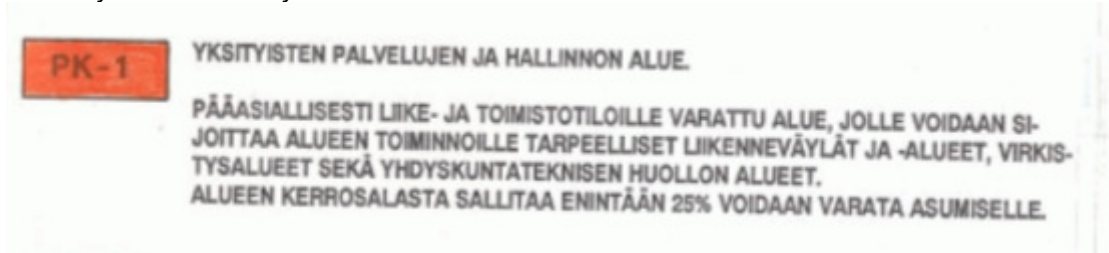
### 1.1.6 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Keskustan alueen osayleiskaavaa ollaan parhaillaan uusimassa.



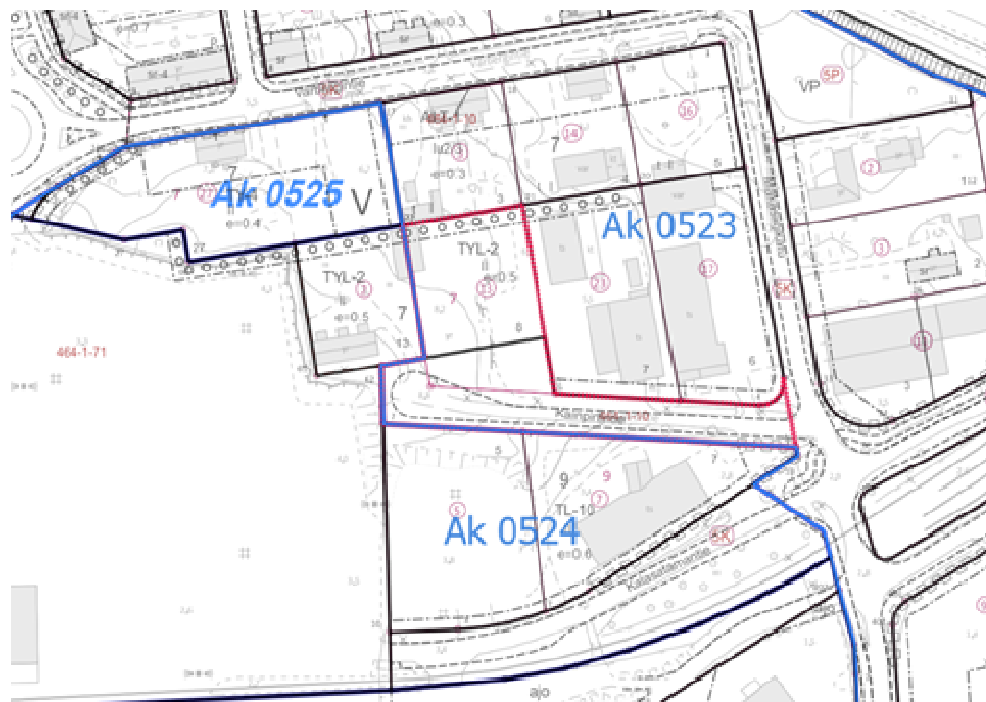
*Ote Uudenkaupungin keskeisen alueen osayleiskaavasta.*

### Alueen yleiskaavamääräys



### 1.1.7 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Ak 0523, joka on hyväksytty 4.4.2016.



Voimassa olevat kaavamääräykset TYL-2 ja katualue.

### TYL-2

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten 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. Alueella jo olemassa olevia asuinrakennuksia saa korjata. Autopaikkoja on varattava yksi tuotanto- ja toimistotilojen kerrosalan 100 m<sup>2</sup> ja yksi myymälätilojen kerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohden.

**1.1.8 Rakennusjärjestys**

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

**1.1.9 Pohjakartta**

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

**1.1.10 Maanomistus**

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Tontti on vuokrattu lyhytaikaisella vuokrasopimuksella Troolari Olympos Oy:lle.

## 2. Asemakaavan tavoitteet

### 2.1 Yleiset tavoitteet

Kaavamuutos on käynnistynyt Troolari Olympoksen rakennushankkeen vuoksi. Kaavamuutosalueen tonttia 895-5-7-13 on pienennetty asemakaavan muutoksella v. 2016. Tuolloin Kainpirtintielle tarvittiin pysäköintitilaa alueella sijainneen VPK:n paviljongin käyttäjille. Paviljonki on sittemmin purettu ja sen tontti on nyt osa satama-alueetta, joten pysäköintialueen tarvetta ei enää ole.

Tällä kaavamuutoksella on tarkoitus palauttaa nykyisen kiinteistörekisteritontin koko alue asemakaavan mukaiseksi tonttialueeksi. Tontin käyttötarkoitusta ei suunnitella muutettavaksi.

### 2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Varsinais-Suomen maakuntakaava.

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

#### Yleiskaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Alueen käyttötarkoitus on elinkeinorakenteen muutoksen johdosta vähitellen muuttunut pienteollisuusvaltaiseksi eikä yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus enää vastaa nykyistä käyttötarkoitusta.

### 2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet

#### Aloitusvaihe

Aloitusvaiheen tavoitteena on osoittaa tontin 895-5-7-13 koko alue ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi.

## 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueella toimivan Troolari Olympos Oy:n alettua suunnittelemaan uutta rakennusta vuokraamalleen tontille. Voimassa olevan asemakaavan mukainen tonttialueen pinta-ala ja rakennusoikeus ei ole riittävä uudisrakennukselle.

Osa nykyisestä kiinteistörekisteriin merkitystä tontista 895-5-7-13 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Kainpirtintien katualueeksi ja asemakaavan mukaista tonttia pienennettiin. Katualueen laajennusta tarvittiin aikoinaan alueella sijainneen VPK:n paviljongin pysäköintialueeksi. VPK:n paviljonki on sittemmin purettu ja sen alue on liitetty satama-alueeseen. Satama-alueelle ei ole kulkua Kainpirtintien kautta.

### **3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vaiheet**

#### **3.2.1 Aloitus**

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti käynnistää kaavamuutoksen 4.12.2025 § 51.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.12.2025-19.1.2026 välisen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipidettä.

#### **3.2.2 Asemakaavaehdotus**

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta TY-5 sekä katualuetta.

Kainpirtintien katualueelta on kulku vain kadun pohjoispuolen kolmelle tontille. Eteläpuoliset tontit ovat sataman hallinnassa ja niille kuljetaan Kalasatamantien kautta.

Asemakaavaehdotuksesta ovat lausunnon antaneet

Kaavoittajan vastine:

#### **3.2.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö**

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 9.12.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaisille ja suunnittelualueeseen rajoittuville naapureille.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 2026 . Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta jätettiin/ei jätetty huomautuksia.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

## **4. Asemakaavan kuvaus**

### **4.1 Kaavan rakenne**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n 0,5 ha ja sillä muodostuu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastoalueiden korttelialuetta ja katualuetta.

## 4.2 Aluevaraukset

Asemakaavalla on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastoalueiden korttelialuetta 0,2637 ha. Loppuosa on katualuetta.

Korttelialueen rakentamisen tehokkuusluku  $e=0,5$ , jolloin kaava-alueelle tulee rakennusoikeutta 1319 kem<sup>2</sup>.







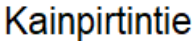
## 4.3 Kaavamerkinnyt ja määräykset



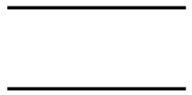
Aluevarausmerkinnät:

TY-5

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle voidaan sijoittaa toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Toimistotiloja varten saa käyttää enintään 30 % tontille sallitusta rakennusoikeudesta. Autopaikkoja on varattava yksi tuotanto- ja toimistotilojen kerrosalan 120 m<sup>2</sup> kohden.

	2. Muut merkinnät:
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Kaupunginosan numero.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e=0.5$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	<p>Yleiset määräykset</p> <p>Alueen rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ilmastokestävyyteen.</p> <p>Teollisuus- ja varistorakennusten katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä.</p>

## 5 Kaavan vaikutukset

### 5.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavamuutoksella luodaan edellytykset alueella toimivan yrityksen toiminnan laajenemiselle. Yrityksen laajeneminen nykyisten toimitilojen viereen parantaa toiminnallisuutta ja liikkuminen on joustavaa.

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa verrataan ensisijaisesti asemakaavan muutoksen vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavalla ei tehdä merkittäviä muutoksia. Kaavamuutoksella palautetaan kaavallinen tilanne ennen v. 2016 olleeseen tilanteeseen, eikä v. 2016 voimaan tullutta kaavaa ole tällä välillä toteutettu.

Uusikaupunki kuuluu Kohti hiilineutraalia kuntaa –hankkeeseen (HINKU). Hankkeessa kunnat, yritykset, asukkaat ja asiantuntijat ideoivat ja toteuttavat yhdessä ratkaisuja kasvihuonekaasupäästöjen hillitsemiseksi. HINKU-kunnat ovat sitoutuneet tavoittelevaan 80 prosentin päästövähennystä vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Maankäytön suunnittelulla pyritään tukemaan HINKU-hankkeessa asetettuja tavoitteita.

<b>Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta</b>		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Alue sijaitsee olemassa olevan alueen sisällä	+
Yhdyskuntarakenteen eheys	Ei vaikutusta yhdyskuntarakenteen eheyteen.	0
<b>Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta</b>		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Alueelle ja alueelta suuntautuu liikennettä raaka-aineen ja lopputuotteen kuljetusten muodossa. Liikennemäärä voi lisääntyä toiminnan kasvaessa. Toimipisteiden välinen sisäinen liikenne on vähäistä verrattuna siihen, että uudisrakennus sijoitettaisiin muualle.	- +
<b>Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta</b>		
Yhdyskuntatekninen huolto	Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun infraverkostoon.	+
Kaavatalous	Kaava-alue sijoittuu jo rakennettujen infraverkostojen piiriin.	+
<b>Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta</b>		
Luonnon monimuotoisuus	Kaava-alueella näkyy jo ennestään vahvasti ihmistoiminnan vaikutus. Luonnon osittain valtaama tontti otetaan käyttöön.	-

Ilmastovai- kutukset	Uudisrakentaminen aiheuttaa aina ilmastopiikin.	-
<b>Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta</b>		
Maisema ja kaupunkiku- va	Maisemallisesti soveltuu kaupunkikuvaan.	0
Kulttuuri- perintö	Ei vaikutusta kulttuuriperintöön	0
Rakennettu ympäristö		0
<b>Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta</b>		
Ympäristö- häiriöt	Ei ympäristöhäiriöitä.	0
Sosiaalinen ympäristö	Ei vaikutusta sosiaaliseen ympäristöön	0

### 5.3 **Nimistö**

Asemakaavan muutos ei sisällä uutta nimistöä, vanhat nimet säilyvät.

## 6. **Asemakaavan toteutus**

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistuu sen saatua lainvoiman.

Uusikaupunki 17.3.2026

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén