



VIII Kaupunginosan kortteleiden 23 ja 37 asemakaavamuutos

Ak0848

KAAVASELOSTUS

Ehdotusvaihe

Asemakaavan selostus on asiakirja, joka kokoaa yhteen kaavoitushankkeen taustat, tavoitteet ja keskeiset ratkaisut. Selostuksen tarkoituksena on kuvata kaavaratkaisun sisältö ja sen perustelut sekä tarjota tietoa kaavan vaikutusten arvioinnista ja suunnitteluprosessin kulusta. Selostus toimii kaavoituksen tukimateriaalina koko kaavaprosessin ajan ja sen jälkeen, tarjoten osapuolille mahdollisuuden ymmärtää ja tulkita kaavan keskeiset periaatteet.

Asemakaavan selostusta päivitetään kaavatyön edetessä, ja se täydentää kaavakarttaa ja -määräyksiä selventäen kaavaratkaisun taustaa ja toteutustapoja.

Sisällys

| | | |
|-------|--|-------------------------------------|
| 1. | Perus- ja tunnistetiedot..... | 4 |
| 2. | Tiivistelmä..... | 4 |
| 3. | Lähtökohdat..... | 5 |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista | 5 |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus..... | Error! Bookmark not defined. |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö..... | 5 |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö | Error! Bookmark not defined. |
| 3.1.4 | Maanomistus | 5 |
| 3.2 | Suunnittelutilanne | 6 |
| 3.2.1 | Maakuntakaava | 7 |
| 3.2.2 | Yleiskaava | 8 |
| 3.2.3 | Asemakaava..... | 9 |
| 3.2.4 | Rakennusjärjestys | 9 |
| 3.2.5 | Pohjakartta | 10 |
| 3.2.6 | Maanomistus | Error! Bookmark not defined. |
| 3.2.7 | Muu suunnitteluaineisto..... | 10 |
| 4. | Asemakaavan suunnittelun vaiheet..... | 11 |
| 4.1 | Suunnittelun tarve | Error! Bookmark not defined. |
| 4.2 | Osallistuminen ja yhteistyö..... | Error! Bookmark not defined. |
| 4.3 | Tavoitteiden tarkentuminen | Error! Bookmark not defined. |
| 4.3.1 | Aloituskvaihe | Error! Bookmark not defined. |
| 4.4 | Suunnittelun vaiheet..... | 12 |
| 4.4.1 | Aloituskvaihe | 12 |
| 4.4.2 | Kaavaluonnosvaihe..... | 12 |
| 4.4.3 | Ehdotuskvaihe..... | 13 |
| 4.4.4 | Hyväksymiskvaihe..... | 13 |
| 5. | Asemakaavan kuvaus | 13 |
| 5.1 | Kaavan rakenne | 13 |
| 5.1.1 | Mitoitus | 13 |
| 5.1.2 | Palvelut..... | 13 |
| 5.2 | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen..... | 13 |
| 5.3 | Kaavan vaikutukset | 16 |
| 5.3.1 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 16 |
| 5.3.2 | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön..... | 16 |
| 5.3.3 | Vaikutukset ilmastoon | 16 |
| 5.3.4 | Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset | 18 |
| 5.3.5 | Liikenteelliset vaikutukset..... | 19 |
| 5.4 | Ympäristön häiriötekijät | 13 |
| 5.5 | Kaavamerkinntät ja -määräykset..... | 13 |

1. Perus- ja tunnistetiedot

- **Kaavan nimi:** VIII Kaupunginosan kortteleiden 23 ja 37 asemakaavamuutos
- **Kaavan tunniste:** Ak0848
- **Kaava-alueen sijainti:** Uusikaupunki, VIII kaupunginosa
- **Laatija:** Uudenkaupungin kaupungin kaupunkisuunnittelu
- **Vireilletulon päivämäärä:** 10.4.2025



2. Tiivistelmä

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle uuden retailpark-tyyppisen liikekeskuskokonaisuuden rakentaminen. Suurin osa kaava-alueesta on nykyisin kaupungin varikon käytössä. Alue on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä kiinteistökehitysyhtiölle, joka on esittänyt suunnitelman alueen kehittämisestä liikerakennusten keskittymäksi. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa suunnitelman mukainen rakentaminen. Alueen Liikenneturvallisuutta on myös tarkoitus parantaa muuttamalla Ketunkalliontien ja Mältintien risteys kiertoliittymäksi. Näiden lisäksi kaava-alueen eteläreunalla sijaitsevien rakentamattomien kerrostalotonttien kaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että asuinalue muodostaisi eheämpää kaupunkikuvaa ja istuisi paremmin Uudenkaupungin ympäristöön.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu Uudenkaupungin VIII kaupunginosaan, Ketunkalliontien ja Mältintien risteuksen ympäristöön. Alue jakautuu kahtia luonteensa puolesta: pohjoisosassa sijaitsee kaupungin nykyinen varikkoalue, ja eteläosassa rakentamattomat kerrostalotontit. Alueella on yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävä sijainti osana Uudenkaupungin vähittäiskaupan myymäläkeskittymää. Kaava-alueen itäosassa sijaitsee polttoainejakelun kylmäasema, johon ei kaavamuutoksen yhteydessä ole tarkoitus tehdä muutoksia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen luonnonympäristö on suurelta osin muokattua. Alueen pohjoisosassa sijaitsevan varikkoalueen reunamilla esiintyy metsäläikkiä, jotka rajaavat näkymiä ja pehmentävät teollisuusalueen visuaalista vaikutusta ympäröiville kaduille. Eteläosassa, kerrostalotonttien alueella, luonnonympäristöä edustaa kaupunkimetsä, joka rajautuu alueen eteläreunaan ja jatkuu Mältintien yli myös länsireunalle. Metsäalueet muodostavat osan laajempaa paikallista viheryhteyttä.

Kaava-alueen kaakkoisosassa sijaitsee hiidenkirnu, joka on luonnonsuojelulain suojaama luonnonmuistomerkki.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Pohjoisosassa sijaitseva kaupungin varikkoalue on nykyisin käytössä kunnallisteknisenä tukialueena, jossa on varikkohalleja ja varastoaluetta. Eteläosan kerrostalotonteista yhdelle on rakennettu perustukset, mutta rakentaminen on keskeytynyt, eikä sitä ole tarkoitus jatkaa alkuperäisten suunnitelmien mukaan. Perustukset puretaan uuden kaavaratkaisun tieltä. Alueen rakennettu ympäristö liittyy läheisesti Uudenkaupungin kaupunkirakenteeseen ja suunnitellut muutokset tähtäävät kaupunkikuvan parantamiseen ja mittakaavan sovittamiseen ympäröivään rakennuskantaan.

Kaava-alueella sijaitsee Ketunkalliontien ja Mältintien risteys, joka on nykytilassaan huonon näkyvyytensä vuoksi koettu liikenneturvallisuuden kannalta ongelmalliseksi. Kaavaratkaisun yhteydessä risteuksen turvallisuutta parannetaan merkittävästi toteuttamalla se kiertoliittymänä, mikä sujuvoittaa liikennettä ja parantaa eri kulkumuotojen yhteensovittamista.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa, ja yrittäjän toimintaan liittyvät järjestelyt hoidetaan vuokrasopimuksin tai muin hallinnointimenettelyin.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), jotka valtioneuvosto on hyväksynyt 14.12.2017, ohjaavat kaavahankkeen suunnittelua erityisesti seuraavien teemojen osalta:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavamuutosalue sijoittuu Uudenkaupungin taajamarakenteen sisälle, jossa tavoitteena on olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen, täydennysrakentaminen ja liikkumisen sujuvuuden parantaminen. Tavoite vähähiilisydestä tukee kiertoliittymän toteuttamista sekä kaupallisen palvelutarjonnan keskittämistä olemassa olevan infrastruktuurin äärelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Ketunkalliontien ja Mältintien risteys on tunnistettu liikenneturvallisuuden kannalta ongelmalliseksi. Kiertoliittymä parantaa liikenneturvallisuutta ja vastaa VAT:n mukaiseen tavoitteeseen ehkäistä liikenteestä aiheutuvia terveys- ja turvallisuusriskejä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavassa pyritään säilyttämään alueen luonnonmukaiset metsätilkut ja virkistysyhteydet, jotka tukevat ekologisia verkostoja ja kaupunkivihreän jatkuvuutta. Rakennuskorkeuden madaltaminen parantaa myös kaupunkikuvan laatua ja sopeutumista maisemaan.

Elinkeinotoiminnan edellytysten vahvistaminen

Retail park -tyyppinen liikerakentaminen vastaa tarpeeseen kehittää elinkeinorakennetta ja palveluiden saatavuutta, mikä tukee alueen vetovoimaa ja elinvoimaa.



3.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Vakka-Suomen maakuntakaava sekä 14.6.2021 vahvistettu Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava. Voimassa oleva maakuntakaavojen yhdistelmä on päivätty 14.11.2022

Maakuntakaavassa kaava-alue sijoittuu **keskustatoimintojen alueelle**, jolla on voimassa seuraava kaavamääräys:

Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaa eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

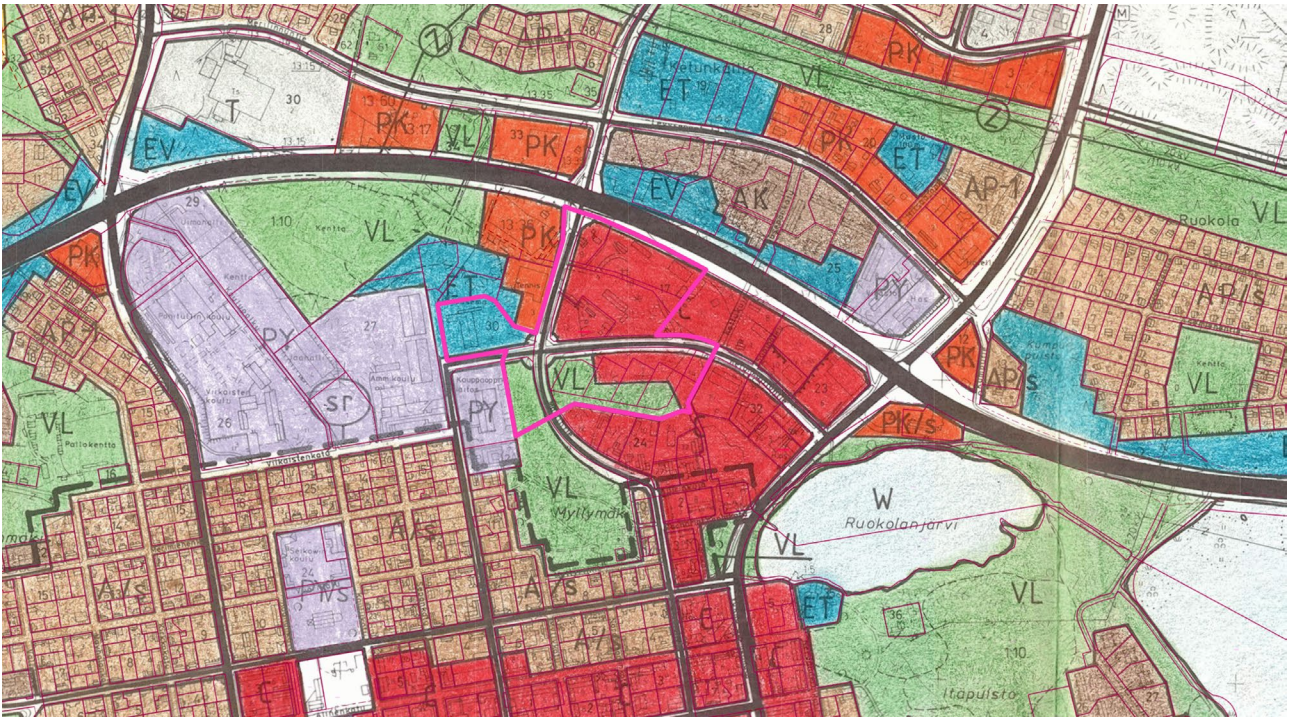
Lisäksi alue on **kaupunkikehittämisen kohdealueella**, jonka määräys on:

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 laatuvaflät 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.

Alueen tuntumasta kulkee myös ulkoilureitti ja ohjeellinen ulkoilureitti sekä vesijohdon merkintä.

Lisäksi taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa on seuraava yleismääräys, jonka voidaan katsoa olevan tämän kaavan kannalta merkityksellinen: Pääteiden rinnakkaisväylien tarve tulee tutkia ja niiden sijainti sekä ympäröivän maankäytön kytkäytyminen tulee ratkaista jatkosuunnittelun yhteydessä. Seudullisesti merkittävän erillisen päivittäistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla: Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa, Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla,

Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m². Seudullisesti merkittävän päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunkija taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla: Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 10 000 k-m² sekä Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m². Seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla: Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 15 000 k-m² sekä Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m².



3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa 15.3.1994 Turun ja Porin läänihallituksen vahvistama Uudenkaupungin keskeisten alueiden osayleiskaava. Kaavassa suunnittelualue on merkitty katualueena sekä C-, VL- ja ET-aluemerkinnöillä, joiden kaavamääräykset ovat:

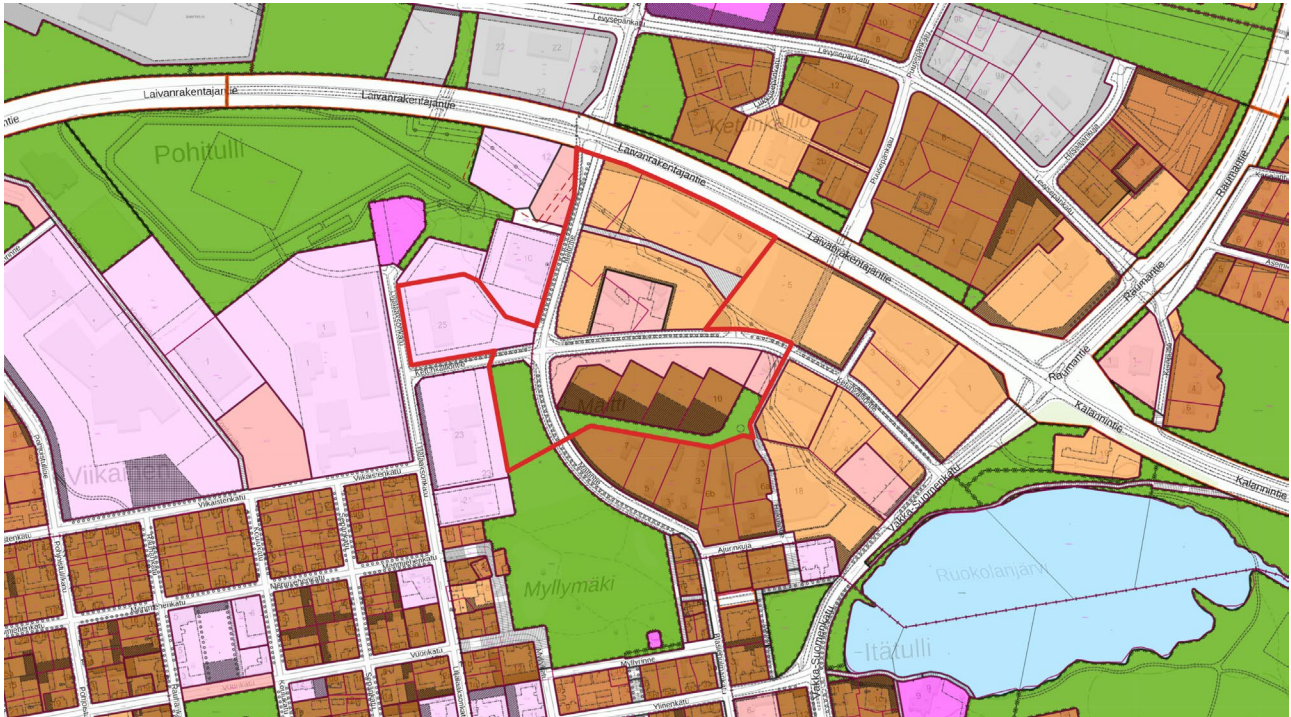
C Keskustatoimintojen alue

Julkisia ja yksityisiä palveluita ja hallintoa, keskusta-asumista ja keskustaan soveltuvaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työpaikkatoimintaa varten varattu alue. Alueelle saa sijoittaa toiminnan edellyttämät liikenne-, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet.

VL Lähivirkistysalue

Päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön varattu alue

ET Yhdyskuntateknisen huollon alue



3.2.4 Asemakaava

Alueella voimassa olevat asemakaavat ovat Ak 0816, Ak 0831 ja Ak 0836. Korttelin 23 osalta alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi ja linja-autoaseman alueeksi. Korttelin 37 osalla on neljä asuinkerrostalon tonttia ja pysäköintialuetta. Lisäksi kaava-alueelle sisältyy katualuetta ja III kaupunginosan alueelta pieni osa puistoa.

Asemakaavoissa alueelle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnät ja niitä koskevat määräykset:

KL-11 – Liikerakennusten korttelialue

Alueelle rakennettaessa tulee pääasiallisena julkisivumateriaalina olla keraaminen laatta, rappaus tai puhtaaksi muurattu tiili. Julkisivujen elävöittämisessä voidaan käyttää myös puuta. Tilavaraukset mainoksille tulee suunnitella osana julkisivua. Autopaikkoja on varattava 1 ap/35 k-m². Autopaikka-alueet sekä huoltopihat tulee aidata Laivanrakentajantietä vasten.

LA-1 – Linja-autoaseman alue

Linja-autoaseman korttelialue. Alueelle saa rakentaa linja- ja taksiautoliikennettä palvelevia tiloja. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on keraaminen laatta, rappaus tai puhtaaksi muurattu tiili.

AK-14 – Asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennusten julkisivut tulee olla puuta tai rapattuja. Rakennukset tulee suunnitella siten, että kerroskorkeudet vaihtelevat ja rakennusten kerroskorkeudet pienenevät etelään päin. Rakennuksen massasta voi olla ¼ osa kerrosluvun estämättä myös korkeampi max. 8 kerrosta, mikäli rakennukset tehdään puusta. Rakennusten massat tulee sijoittaa n. 45 asteen kulmaan Ketunkalliontiehen nähden. Istutettavaa tontinosaa ei saa aidata. Istutettavalle tontinosalle saa sijoittaa leikki- ja oleskelu rakenteita sekä polkuja. Tonttien piha- ja oleskelualueet tulee sovittaa yhteen koko alueella.

Autopaikkoja on osoitettava 1/asunto sekä min. 4 vieraspaikkaa/kiinteistö. Autopaikat osoitetaan kaavassa merkitylle erilliselle LPA-alueelle. Kiinteistöjen jätehuolto voidaan osoittaa myös sijoitettavaksi LPA-alueelle.

LPA-5 – Autopaikkojen korttelialue

Alueelle saa sijoittaa tonttien 3–6 autopaikat sekä mahdollinen jätehuolto. Ketunkalliontieltä sallitaan kaksi ajoneuvoliittymä alueelle. Mahdolliset autokatokset tulee rakentaa pääsääntöisesti tontin pohjoiseen rajaan kiinni ja julkisivua tulee elävöittää kävely-ympäristöön sopivalla tavalla. Osaa LPA-alueesta voidaan käyttää myös tonttien piha-alueena.

LH-5 – Huoltoaseman korttelialue

Alueelle saa sijoittaa polttoainejakelun kylmäaseman.

VL-1 – Lähivirkistysalue

Alueelle sallitaan pienimuotoisia rakennelmia alueen asukkaiden yhteiseen käyttöön.

VP – Puisto

Voimassa olevat asemakaavat eivät mahdollista suunniteltua vähittäiskaupan keskittymää eikä liikenteen sujuvuuden kannalta tarpeellista kiertoliittymää, minkä vuoksi asemakaavamuutos on tarpeellinen.

3.2.5 Rakennusjärjestys

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

3.2.6 Pohjakartta

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

3.2.7 Muu suunnitteluaineisto

Alueen suunnittelua tukevat kaupungin kehittämisstrategiat, jotka tähtäävät vetovoiman lisäämiseen ja yritystoiminnan edellytysten parantamiseen. Lisäksi alueelle on laadittu yrittäjän toimesta alustavat luonnokset liikerakennusalueen sijoittumisesta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupungin varikkoalueen muuntaminen vähittäiskaupan keskittymäksi (retail park), parantaa liikenteen turvallisuutta Ketunkalliontien ja Mältintien risteyksessä sekä sopeuttaa rakentamaton kerrostaloalue paremmin maisemaan ja ympäristöön. Nykyinen asemakaava ei mahdollista suunniteltua maankäyttöä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisiksi on tunnistettu:

- alueen asukkaat ja alueella toimivat yritykset
- Uudenkaupungin kaupunki
- kiinteistökehitysyhtiö
- pelastusviranomaisen
- viranomaiset, kuten Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto ja pelastusviranomaiset.

4.2.2 Vireilletulo

Kaavahankkeen vireilletulokuulutus 13.5.2025 oli kaupungin verkkosivuilla ja paikallislehdessä. Samassa yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville. Oas oli nähtävillä 13.5.-12.6.2025

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuille ja kaupungintalolle. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää mielipiteitä ja huomautuksia kirjallisesti. Lausunnot pyydetään viranomaistahoilta. Yleisötilaisuuden järjestämisestä tiedotetaan erikseen.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aikana tehdään yhteistyötä ELY-keskuksen, maakuntaliiton ja muiden viranomaisten kanssa erityisesti vaikutusten arvioinnin, liikenteen ja ympäristötekijöiden osalta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet:

- Mahdollistaa vähittäiskaupan keskittymän rakentaminen kaupungin varikon alueelle.
- Parantaa liikenneturvallisuutta rakentamalla kiertoliittymä Ketunkalliontien ja Mältintien risteykseen.
- Madaltaa kerrostalotonttien kerroskorkeutta ja sovittaa kerrostaloalueen tulevat rakennukset paremmin kaupunkikuvaan.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet:

- Toteuttaa maakunta- ja yleiskaavan mukaisia keskustatoimintojen ja taajamakehittämisen tavoitteita.
- Tukea palveluiden saavutettavuutta ja yhdyskuntarakenteen tiivistämistä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet:

- Sovittaa rakentaminen osaksi ympäröivää kaupunkikuvaa ja säilyttää luonnonympäristön ominaispiirteet.
- Hyödyntää olemassa oleva yhdyskuntatekninen infrastruktuuri.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet:

Prosessin aikana on noussut huoli keskustan erikoiskaupan ja palveluiden elinvoiman säilymisestä.

Uusi kaupan keskittymä tulee pyrkiä suunnittelemaan siten että se tukee myös keskustan yritysten elinvoimaa.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet:

- Kaupunkikuvallisesti eheä ja mittakaavaltaan ympäristöön sopiva rakentaminen.
- Liikenteen turvallisuus ja sujuvuus, erityisesti jalankulku- ja polkupyöräliikenteen huomiointi.

Muut tavoitteet:

- Tukea kaupungin kaupallisten palveluiden sijoittumista keskitetysti ja vetovoimaisesti.
- Monipuolistaa Uudenkaupungin keskusta-alueen palveluntarjontaa, jolloin tarve lähteä etäälle ”shoppailemaan” pienenee.

4.4 Suunnittelun vaiheet

4.4.1 Aloitusvaihe

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 13.5.-12.6.2025.

4.4.2 Kaavaluonnosvaihe

Luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana 4.11. – 4.12.2025 kaavaluonnoksesta saatiin yksi huomautus ja kaksi viranomaislausuntoa. Lausuntojen ja huomautuksen aiheiden perusteella kaavan taustaselvitykseksi laadittiin kaupallinen selvitys, jossa selvitettiin mahdollisen myymäläkokonaisuuden vaikutuksia Uudenkaupungin keskustan erikoisliikkeiden asiakasmääriin. Näitä vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 6.4 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset. Kaava-alueelle laadittiin myös liikenteellinen selvitys, jossa käsitellään suunnitellun kiertoliittymän vaikutuksia liikenneturvallisuuteen. Molemmat selvitykset lisätään kaavaselostuksen liitteeksi.

Tämän lisäksi kaava-aluetta on vähäisesti laajennettu kattamaan myös pelastuslaitoksen kiinteistö. Tälle laajennetulle alueelle ei kaavassa tehdä muutoksia, mutta kaavaan on selkeyden vuoksi otettu koko kiinteistö mukaan. Kaavassa jo mukana ollut osa on varattu viheralueeksi ja pieneltä osin kiertoliittymän toteuttamiselle.

- 4.4.3 Ehdotusvaihe
- 4.4.4 Hyväksymisvaihe

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Liikekeskuksen alue osoitetaan kaavassa vähittäiskaupan suuryksikön alueena. Kiinteistökehitysyhtiön luonnoksessa kaikki rakennettavat rakennukset eivät välttämättä edellytä niin laajaa kerrosalaa, mutta koska tulevista liikekiinteistöistä ei ole vielä täyttä varmuutta on kaava syytä suunnitella tässä mielessä joustavaksi.

Kerrostaloalueen osalta Nykyisessä kaavassa kerrostalojen maksimikorkeudeksi on sallittu 8 kerrosta. Kaupunkikuvallisesta näkökulmasta on haastavaa perustella näin korkeiden rakennusten sopeutumista ympäröivään maisemaan. Uudenkaupungin kaupunkikuva on luonteeltaan matalapiirteinen ja keskustan rakennukset eivät harjakorkeudeltaan kohoa puurajan yläpuolelle. Kyseisten kerrostalojen tontit sijaitsevat maastollisesti korkealla kohdalla ja näin ollen niiden madaltaminen on perusteltua.

5.1.2 Palvelut

Toteutuessaan kaava monipuolistaa Uudenkaupungin keskustan ja liikekeskusalueen palvelutarjontaa. Liikekeskuksen voi ajatella houkuttelevan keskustan alueelle enemmän väkeä, mikä puolestaan palvelee myös ydinkeskusta-alueen kivijalkaliikkeitä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksen ei katsota lisäävän ympäristöön huomion arvoisia häiriötekijöitä. Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole olemassa olevaa asutusta. Kaupungin varikon toiminnasta on todennäköisesti aiheutunut jonkin asteista melua, joka nyt vaihtuu liikekeskuksen aiheuttamiin ääniin. Lähiympäristössä on jo paljon vastaavan tyyppistä liiketoiminta-aluetta, joten ääniympäristö tuskin muuttuu merkittävästi.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

AK-22

Asuinkerrostalojen korttelialue

Uudisrakennusten tulee soveltua olemassa oleviin rakennuksiin ja ympäristöön. Rakennukset on toteutettava pääsääntöisesti puurunkoisina ja lautaverhoiltuina, niin että alimmassa kerroksessa sallitaan julkisivumateriaalina rappaus.

Istutettavaa tontinosaa ei saa aidata katua tai naapuritonttia vastaan.

Asuinrakennukset on suojattava liikennemelulta siten, että Ketunkalliontien reunasta vähemmän kuin 60 m etäisyydellä olevien koillisen tai luoteen puoleisten asuinhuoneiden ikkunoiden, ulkoseinien ja muiden rakenteiden ääneneristys on vähintään 35 dB (A).

Korttelialueen ilmastointilaitteistot on sijoitettava yhtenäisen vesikaton alle. Kattomuodosta erottuvia rakennuksen arkkitehtuurille vieraita iv-konehuonesuunnitelmia ei sallita. Ilmastoinnin läpiviennit on suunniteltava ja verhoitava rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviksi.

KM

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Rakennuspaikalle saa sijoittaa alueidenkäyttölain mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Kortteliin osoitetulle rakennusalalle voidaan järjestellä myös pysäköintiä ja viheraluetta.

Y-5

Yleisten rakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa paloaseman ja sen toimintaan liittyviä hallitiloja.

PJ

Polttoaineen jakeluasema

Rakennusalalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluun tarkoitetun kylmäaseman.

VL

Lähivirkistysalue

Alueen ympäristö on hoidettava pääsääntöisesti luonnontilaisen kaltaisena.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva raja.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

VIII

Kaupunginosan numero.

SANTTIO

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

41

Korttelin numero.

2


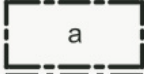






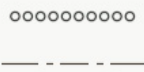
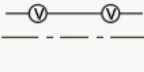
Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan numero

MÄLTINTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1700

Rakennusoikeus
kerrosalaneliömetreinä.

| | |
|---|--|
| V | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| V k ½ | Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarin tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. |
| e=0,4 | Tonttitehokkuusluku. |
|  | Rakennusala. |
|  | Auton säilytyspaikan rakennusala |
|  | Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. |
|  | Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonmuistomerkki. |
|  | Istutettava alueen osa. |
|  | Alueen osa, joka on varattava luonnon monimuotoisuuden edistämiseen. Alue on hoidettava metsä- tai niitty pohjaisena. |
|  | Säilytettävä / istutettava puurivi. |
|  | Katu. |
|  | Ulkoilureitti. |
|  | Vesijohtoa varten varattu alueen osa. |

Yleiset määräykset

AK -tonteilla saa kaavan rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asukkaita palvelevia yhteis- ja aputiloja enintään 15% rakennusoikeudesta.

AK-tonteilla saa kussakin kerroksessa 15 m² ylittävän osan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi, mikäli sillä parannetaan porrashuoneen viihtyisyyttä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- 1ap / asunto

- 1ap / 50m² liikerakennustilaa

AK- ja LPA-alueella saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa kevyitä auto- ja polkupyöräkatoksia yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Rakennettavat pysäköintialueet on jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin niin, että kattamattomien autopaikkojen yhteydessä on vähintään 1 puu / 10 autopaikkaa. Autopaikoitukselle osoitetusta alueesta 10% on toteutettava viheralueena.

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 2 / asunto. 50% polkupyöräpaikoista tulee olla säältä suojattuja ja niissä pitää olla runkolukitusmahdollisuus.

Asuin- ja liikerakennusten katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja sähköntuotantoon ja aurinkokeräimiä lämmöntuotantoon. Katolle sijoitettavien paneelien tulee olla kattolapteen suuntaisia.

Jalankulku- ja polkupyöräliikenteen väyliä voidaan järjestellä niin, että ne ylittävät istutettavan alueen.

6. Kaavan vaikutukset

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisulla nykyinen liikekeskusalue laajenee jonkin verran. Olemassa oleva kaupungin varikon alue on luonteeltaan teollisuusaluetta, joka ei välttämättä ole aluekokonaisuuden kannalta parhaalla sijainnilla. Laajeneva liikekeskusalue kokoa rakennetun ympäristön käyttötarkoitukseltaan ja yleisilmeeltään yhte-näiseksi kokonaisuudeksi.

Asuinkerrostalojen osalta nykyisen kaavan mukaiset tontit on jo raivattu ja pohjustettu kerrostaloja varten. Alue on nykyisin laaja sorakenttä, jossa on yhdet puolivalmiit perustukset. Toteutuessaan kaava eheyttäisi kaupunkiympäristöä niiden osalta merkittävästi.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Varikkoaluetta ympäröivä suojametsävyöhyke poistuu kaavamuutoksen myötä. Kaupunkivihreän mene-tystä pyritään korvaamaan liikekeskusalueen sisäisillä istutuksilla. Monimuotoisuuden kannalta luonnontilaisen kaltainen metsäpohja on toki parempi vaihtoehto kuin nurmikentälle istutetut puut, mutta kyseessä on pinta-alallisesti pieni alue. Luontoselvittäjää konsultoitiin luontoselvityksen tarpeellisuudesta. Hän totesi, että alue on teollisuusalueen luonteista, ja että alue on monimuotoisuuden kannalta vähämer-kityksellinen. Hän katsoi, ettei laajamittaisempi luontoselvitys ole alueella kaavan yhteydessä tarpeellinen.

6.3 Vaikutukset ilmastoon

Tämän kaavamuutoksen tavoitteena on eheyttää yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olemassa olevaa infraa ja rakennuskantaa sekä mahdollistaa vähähiilisiä ja kestäviä ratkaisuja. Arvioinnissa on hyödynnetty kaavan laatimisen yhteydessä tehtyä ilmastovaikutusten arviointityökälyn KILVA:n loppuraporttia sekä kaavan läh-töaineistoa.

6.3.1 Luonnonvarojen käytön minimointi

Kaava eheyttää kaupunkirakennetta hyödyntämällä kortteleiden 23 ja 37 nykyisiä järjestelyjä sekä lähiympäristössä olevaa infraa. Tämä vähentää tarvetta uuden maan raivaamiseen ja infrastruktuurin pitkien liityntäyhteyksien rakentamiseen.

Kiertotalouden periaatteet ovat suunnittelussa esillä, mutta käytännön ratkaisuja on toistaiseksi rajallisesti. Esimerkiksi rakennusmateriaalien kierto, veden kierrätys, jätevirtojen minimointi ja uudelleen käytön mahdollistaminen kaipaivat lisäselvityksiä.

6.3.2 Hiilen säilyminen ja hiilinielut

Kaavassa metsäalue ja puusto säilytetään merkittävältä osin. Kaava-alueen eteläosan lähivirkistysalueiden pinta-alaa kasvatetaan ja osa kerrostalokorttelien alueesta on kaavamääräyksellä turvattu metsäpohjaiseksi. Nämä toimivat hiilinieluinä ja ylläpitävät alueen ekologista monimuotoisuutta.

Vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueelta poistuu nykyisen varikon suojapuuvyöhyke, mutta sitä paikataan alueen sisäisillä istutuksilla. Kokonaisuutena viherpinta-ala ja metsäpohjainen maa-ala kaavan alueella kasvaa.

Kerrostalojen rakennusmateriaalina on kaavamääräyksessä edellytetty osittain puurakenteita ja puista julkisivuverhousta.

Pohjois-etelä suuntainen viheryhteys heikkenee jonkin verran, mutta säilyttää kuitenkin osin potentiaalin. Itä-länsi suuntainen viheryhteys kohenee metsäalan kasvun myötä. Kerrostalojen sijoittelulla on pyritty varmistumaan siitä että vahvistettu yhteys säilyy toimivana ja jatkuvana myös tulevaisuuden kasvu- ja kehitysvirtausten näkökulmasta. Viheryhteyttä voitaisiin tulevaisuudessa pyrkiä puiston tai istutusten muodossa avaamaan jopa Ruokolanjärvelle saakka.

6.3.3 Kestävä elämäntapa ja liikkuminen

Liikekeskuksen rakentumisen myötä on odotettavissa, että yksityisautoilun määrä alueella lisääntyy. Toisaalta liikekeskus tarjoaa palveluita Uudessakaupungissa lähiseudun asukkaille ja se vähentää tarvetta matkustaa palveluiden perässä Raisioon tai Turkuun asti. Kokonaisuuden kannalta muutoksen oletetaan olevan yksityisautoilukilometrejä vähentävä.

Liikekeskuksen alueella on useita toimintoja kävelyetäisyydellä, mikä tukee jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Kaavaan on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti Mältintien ja Smarketin parkkipaikan välille. Tällä on tarkoitus mahdollistaa sujuvampi jalankulku ja polkupyöräyhteys keskustan ja liikekeskuksen välillä. Kuitenkin kulkumuotojakauman tavoitteellisuus (joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun osuuden vahvistaminen) on jäänyt heikosti konkretisoiduksi. Reittien sujuvuus ja turvallisuus sekä pyörien ja jalankulkijoiden yhteydet vaativat koko keskustan laajuista lisätyötä. Myös pysäköintiratkaisut ja liikenteen solmupisteet tulisi suunnitella niin, että ne tukevat vähäautoista liikkumista.

6.3.4 Uusiutuva energia ja energiatehokkuus

Uusiutuvan energian tuotanto- ja käyttömahdollisuudet on selvitetty kaavaprosessin aikana, ja aurinkoenergian hyödyntäminen on huomioitu kaavamääräyksissä. Tämä avaa mahdollisuuksia esimerkiksi aurinkopaneelien sijoittamiselle rakennusten katoille tai seinille.

Tähän asti aluevaraukset tai ratkaisut energian varastointiin (esim. sähkövarastot) eivät ole olleet merkittävässä roolissa, eivätkä ne ole saaneet tarpeeksi huomiota suunnittelussa.

Teiden, katujen, vesihuollon ja sähköverkon osalta suunnitelma tukeutuu olemassa oleviin ratkaisuihin. Vesihuollon osalta yhtä runkovesilinjaa tullaan todennäköisesti siirtämään liikekeskuksen tieltä Ketunkalliontien alle, mutta vesilaitoksen mukaan linja on jo käyttöikänsä päässä ja sen uusiminen on lähitulevaisuudessa joka tapauksessa tarpeen. Muutettu linja palvelee samalla alueelle kaavoitettuja kerrostaloja.

6.3.5 Ilmastonmuutokseen sopeutuminen ja riskit

Alueen riskitekijöitä on kartoitettu pintapuolisesti: kyseessä voivat olla esimerkiksi lisääntyvä sateisuus, mahdollinen tulviminen, pintavesien hallinta, paahdeympäristöt tai kuumien säiden vaikutukset.

Suunnittelun liikekeskuksen kiinteistön ali kulkee hulevesiviemäriinjo, joka purkautuu Ruokolanjärveen. Liikekeskusalueen vettä läpäisemättömien pintojen osalta hulevedet on tarkoitus huolehtia sillä. Lisäksi autopaikoitusalueesta 10% on määräytyt toteutettavaksi vettä läpäisevänä viheralueena. Asuinkerrostalojen osalta pääosa tonttien pinta-alasta on määräytyt pidettäväksi viherpintaisena.

Kuumuudelta, kuivuudelta, liialliselta paahteelta, tuulisuudelta ja pakkaselta suojaaminen on toistaiseksi jäänyt suppeaksi. Viheralueiden hyvä sijoittelu ja katupinta-materiaalien valinta voivat näiden hallinnassa olla tärkeitä. Kaavamääräyksissä edellytetään istutamaan autopaikkojen yhteyteen 1 puu / 10 autopaikkaa. Tällä pyritään osin myös suojautumaan kuumuuden aiheuttamilta ilmiöiltä.

6.3.6 Hulevesien hallinta

Kaava-alueen hulevesien hallinta perustuu olemassa oleviin verkostoihin sekä alueella toteutettaviin viivytys- ja imeytysratkaisuihin. Suunnittelualueella kulkee hulevesiviemäriinjo, joka purkaa vedet Ruokolanjärveen, ja jota hyödynnetään alueen pääasiallisena hulevesien johtamisreitteinä.

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömien pintojen määrä kasvaa erityisesti liikerakentamisen ja pysäköintialueiden toteutuessa. Tämän johdosta hulevesien hallinnassa korostuvat viivytys, imeytys ja virtaamien tasaaminen ennen vesien johtamista hulevesiverkostoon.

Kaavassa on annettu määräyksiä, joilla edistetään hulevesien hallintaa:

- pysäköintialueista vähintään 10 % tulee toteuttaa viheralueina, jotka mahdollistavat veden imeytymistä
- autopaikka-alueille tulee istuttaa puita, jotka osaltaan lisäävät haihduntaa ja parantavat vedenpidätyskykyä
- asuinkerrostalojen tonteilla merkittävä osa pinta-alasta säilyy viherpintaisena

Hulevesien hallintaa täydennetään jatkosuunnittelussa tonttikohtaisilla ratkaisuilla, kuten:

- viivytysrakenteilla (esim. viivytysaltaat, -painanteet ja maanalaiset säiliöt)
- vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla
- istutuksilla ja viherrakenteella

Tavoitteena on, että hulevesien määrä ja virtaama eivät kasva merkittävästi nykytilanteeseen verrattuna, eikä alapuoliseen vesistöön kohdistu haitallisia vaikutuksia.

Lisäksi hulevesien laadun hallintaan kiinnitetään huomiota erityisesti pysäköinti- ja liikennealueilla, joilta voi kulkeutua epäpuhtauksia. Näillä alueilla hulevesiä voidaan tarvittaessa käsitellä esimerkiksi öljynerotusratkaisuin ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon.

Kaavaratkaisu tukee ilmastonmuutokseen sopeutumista varautumalla lisääntyviin sademääriin ja rankkasadetilanteisiin. Hulevesien hallinnan periaatteet tarkentuvat alueen jatkosuunnittelussa ja rakennuslupavaiheessa yhteistyössä vesihuoltolaitoksen kanssa.

6.4 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan vähittäiskaupan suuryksikön ja retail park -tyyppisen liikerakentamisen sijoittuminen olemassa olevan market-alueen yhteyteen. Ratkaisu sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle, mutta sen vaikutukset kohdistuvat laajasti koko Uudenkaupungin kaupalliseen rakenteeseen.

Laaditun markkina-analyysin mukaan Uudenkaupungin kaupan ja palveluiden rakenne on nykytilanteessa tasapainoinen: ydinkeskusta painottuu pienimuotoiseen erikoiskauppaan ja palveluihin, kun taas suuremmat yksiköt ovat sijoittuneet keskustan koillispuolen market-alueelle. Uutta liiketilaa on kuitenkin syntynyt viime vuosina hyvin vähän, mikä on rajoittanut erityisesti suuria tiloja edellyttävien toimijoiden sijoittumista kaupunkiin. Kaavamuutos mahdollistaa sellaisten tilaa vaativien toimintojen sijoittumisen, joille ei ole sijoittumismahdollisuuksia ruutukaavakeskustassa.

Markkina-analyysin perusteella merkittävä osa uusikaupunkilaisten ostovoimasta suuntautuu nykytilanteessa Turun ja Raision kaupallisiin keskittymiin, erityisesti erikoiskaupan osalta. Kaavamuutoksen mahdollistama uusi liikerakentaminen voi vähentää tätä ostovoiman siirtymää vahvistamalla paikallista tarjontaa ja monipuolistamalla palvelurakennetta. Selvityksen mukaan ostovoiman siirtymien pieneminen voi kasvattaa paikallista markkinaa ja parantaa myös olemassa olevien yritysten toimintaedellytyksiä.

Samanaikaisesti on kuitenkin tunnistettu riski kaupallisten palveluiden keskittymisestä. Varsinais-Suomen liiton lausunnon mukaan kaupan keskittyminen suuriin yksiköihin voi johtaa ostovoiman kasaantumiseen ja heikentää keskustahakuisen erikoiskaupan toimintaedellytyksiä, mikä voi pitkällä aikavälillä heikentää ruutukaava-alueen elinvoimaisuutta. Erityisesti pienet liikkeet ovat herkkiä markkinamuutoksille, ja niiden toiminta voi siirtyä uusiin keskittymiin tai päättyä kokonaan.

Toisaalta markkina-analyysi korostaa, että keskustan elinvoima ei ole riippuvainen yksittäisestä hankkeesta, vaan koko kaupungin palvelutarjonnan kehittymisestä. Uusien toimijoiden sijoittuminen kaupunkiin voi lisätä asiointia ja vahvistaa kokonaiskysyntää, mikä voi heijastua myös keskustaan positiivisesti. Kilpailun lisääntyminen voi lisäksi kannustaa olemassa olevia yrityksiä kehittämään toimintaansa.

Kaavamuutoksen mahdollistama uusi liiketilatarjonta kohdistuu pääosin sellaisiin kaupan toimialoihin ja konsepteihin, joita kaupungissa ei nykyisin ole. Näin ollen vaikutus ei ensisijaisesti perustu olemassa olevan keskustakaupan korvaamiseen, vaan uuden tarjonnan tuomiseen. Selvityksen mukaan tämä voi vähentää ostovoiman siirtymistä muihin kaupunkeihin ja kasvattaa kokonaiskysyntää paikallisesti, mikä tukee myös ydinkeskustan toimintaedellytyksiä pitkällä aikavälillä.

Samalla on kuitenkin tunnistettu, että kaupan keskittyminen suuriin yksiköihin voi joissain tilanteissa heikentää keskustahakuisen erikoiskaupan toimintaedellytyksiä. Tämän vuoksi kaavassa on kiinnitetty huomiota siihen, että kaupan mitoitus on pidetty sellaisena, että tulevat toimijat eivät profiililtaan ole sellaisia, että ne kilpailisivat keskustan erikoisliikkeiden kanssa.

Vaikutusten hallitsemiseksi on keskeistä, että keskustan kehittämistä jatketaan samanaikaisesti ja että kaupan mitoitus ja toteutus eivät aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia palveluverkon tasapainolle

6.5 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaa varten laaditusta liikenteellisestä selvityksestä (liitteenä) käy ilmi tietoja alueen nykytilasta ja arviointia liikenteellisistä vaikutuksista.

Kaavaa valmisteltaessa on lähtökohtana ollut retailpark/big box -tyyppinen liikekeskittymä. Tällaiset uudet palvelut voivat jonkin verran kääntää Raisioon, Raumalle ja Turkuun suuntautuvia ostomatkoja Ketunkalliontien ja keskustan kaupan alueille (paikallisesti ja ympäryskunnista). Lisäävä vaikutus liikkuu kymmenluokassa eikä lähtökohtaisesti aiheuta muutospainetta Laivanrakentajantielle (kt 43).

Kiertoliittymä Mältintien ja Ketunkalliontien liittymässä lisää sujuvuutta Ketunkalliontien kaupan alueella liikkumiseen ja sitoo sitä paremmin ydinkeskustan kaupan alueeseen. Kiertoliittymä tuo joustoa alueen ajallisiin liikennevirtavaihteluihin ja tukee jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita. Kiertoliittymän tarkempi suunnittelu on tehtävä huolella, jotta sillä on myönteinen vaikutus pyöräilijän turvallisuuteen.



Reitti retailpark –alueen halki oikaisee kulkua Ketunkalliontien marketalueelle. Alueen tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava jalankulkijan oma turvallinen reitti ja auto- ja pyöräliikenteen yhteensovitus turvallisesti. Mältintien pohjoispäähän muodostuu uusi ylityspaikka, jonka tulisi sijaita ajoliittymistä erillään.

Kaavan laatija:

kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

Yhteyshenkilöt:

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

ja

kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi