

**VIII KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 43  
TONTIT 2,3,4,5,6 JA 7**

**VAIHEASEMAKAAVA**

**AK 0849**

Asemakaavan selostus, joka koskee **4.6.2026** päivättyä asemakaavakarttaa.



Vaiheasemakaava koskee:  
Uudenkaupungin 8. kaupunginosan korttelin 43 tontteja 2,3,4,5,6 ja 7.

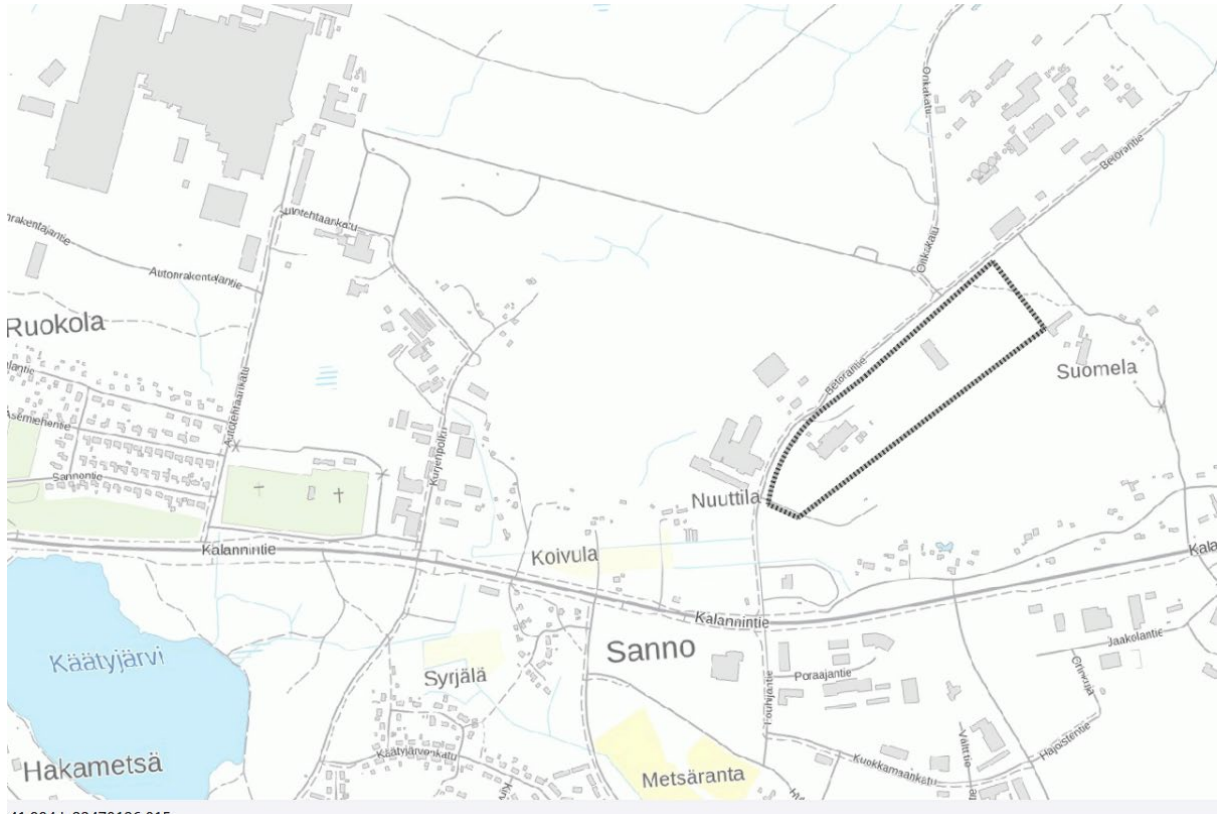
Vireille tulo: kaupunkisuunnittelujaosto 16.4.2026 § 17  
Hyväksyminen: Kaupunginhallitus §

**Sisällysluettelo:**

Tiivistelmä.....	4
Kaavaprosessin vaiheet .....	4
Vaiheasemakaava .....	4
Vaiheasemakaavan toteuttaminen.....	4
1. Lähtökohdat.....	5
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
1.1.2 Luonnonympäristö.....	5
1.2 Suunnittelutilanne.....	7
1.2.1 Maakuntakaava.....	7
1.2.2 Yleiskaava .....	8
1.2.3 Asemakaava .....	9
1.2.4 Rakennusjärjestys .....	9
1.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri .....	9
1.2.6 Pohjakartta.....	9
1.2.7 Maanomistus .....	9
2. Asemakaavan tavoitteet.....	10
2.1 Yleiset tavoitteet .....	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	10
3.1 Suunnittelun tarve.....	10
3.1.1 Aloitus .....	10
3.1.2 Asemakaavaehdotus.....	10
4. Vaiheasemakaavan kuvaus.....	11
4.1 Kaavan rakenne.....	11
4.2 Vaiheasemakaavan vaikutukset .....	11
5 Asemakaavan toteutus.....	11

### Liiteasiakirjat:

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



Vaiheasemakaava laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Alue sijaitsee Betorantien alueella, kaupungin keskustasta n. 3 km kaupungin keskustasta Kalannin suuntaan. Kaava-alueen pinta-ala on noin 10,2 ha.

## Tiivistelmä

### ***Kaavaprosessin vaiheet***

Vaiheasemakaava tuli vireille kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 16.4.2026.

Vireilletulokuulutus on julkaistu 5.5.2026.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.5.-19.5.2026 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana luonnoksesta ei jätetty huomautuksia.

Kaupunginhallitus päätti 15.8.2026 § asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot mm. Varsinais-Suomen liitolta, Lupa- ja valvontavirastolta sekä Lounais-Suomen Elinvoimakeskukselta.

Vaiheasemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2026 . Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin/ei jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan 2026 § .

### ***Vaiheasemakaava***

Vaiheasemakaavalla muutetaan voimaan tullutta VII kaupunginosan korttelin 43 asemakaavaa siten, että korttelin 43 tonteilla olevaa rakennusoikeutta kasvatetaan.

Asemakaavan muutostarve kohdistuu vain yhteen asiakokonaisuuteen, joten muutokset voidaan tehdä alueidenkäyttölain 50.2 § mukaisella vaiheasemakaavalla. Myös vaikutusten arviointi rajataan koskemaan kyseisen asiakokonaisuuden kannalta olennaisia kysymyksiä.

Muilta osin voimassa oleva asemakaava määräyksineen säilyy ennallaan.

### ***Vaiheasemakaavan toteuttaminen***

Vaiheasemakaavan toteuttaminen voi alkaa heti kaavan saatua lainvoiman.

## 1. Lähtökohdat

### 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vaiheasemakaavan alue sijaitsee Betorantien alueella, kaupungin keskustasta n. 3 km kaupungin keskustasta Kalannin suuntaan. Betorantien alueella on runsaasti teollisuutta, mm. rautavalimo ja soijatehdas. Alue rajoittuu pääosin asemakaavoittamattomaan alueeseen.



*Ilmakuva 2025 suunnittelualueesta*

#### 1.1.2 Luonnonympäristö

Alueen teollisuustonteista kaksi on rakentunut, kaksi itäisintä tonttia on rakentamattomia. Rakentamattomat tontit ovat havupuuvoittoista metsää, jossa on sekä kallioisia että soistuneita alueita. Alue on ollut mukana keskustan osayleiskaavatyöhön laaditussa luontoselvityksessä. Selvityksen mukaan alueella ei ole erityisiä luontokohteita.

Kohteen eteläpuolella on asemakaavoittamatonta aluetta. Alue on metsämaata, jota on aikoinaan käytetty mm. rautavalimon varastoalueena.

**Rakennettu ympäristö**

Alueella toimii öljy-, kaasu- ja biokäyttöisiä kattiloita ja kattilalaitoksia valmistava yritys. Yrityksen tuotantotilat on rakennettu 1970-luvulla. Lisäksi suunnittelualueelle on v. 2019 valmistunut varistorakennus. Lähistöllä on useita teollisuuslaitoksia mm. Uudenkaupungin rautavalimo ja Nordic Soya.

**Liikenne ja tekninen huolto**

Suunnittelualueen infra on valmiiksi rakentunut.

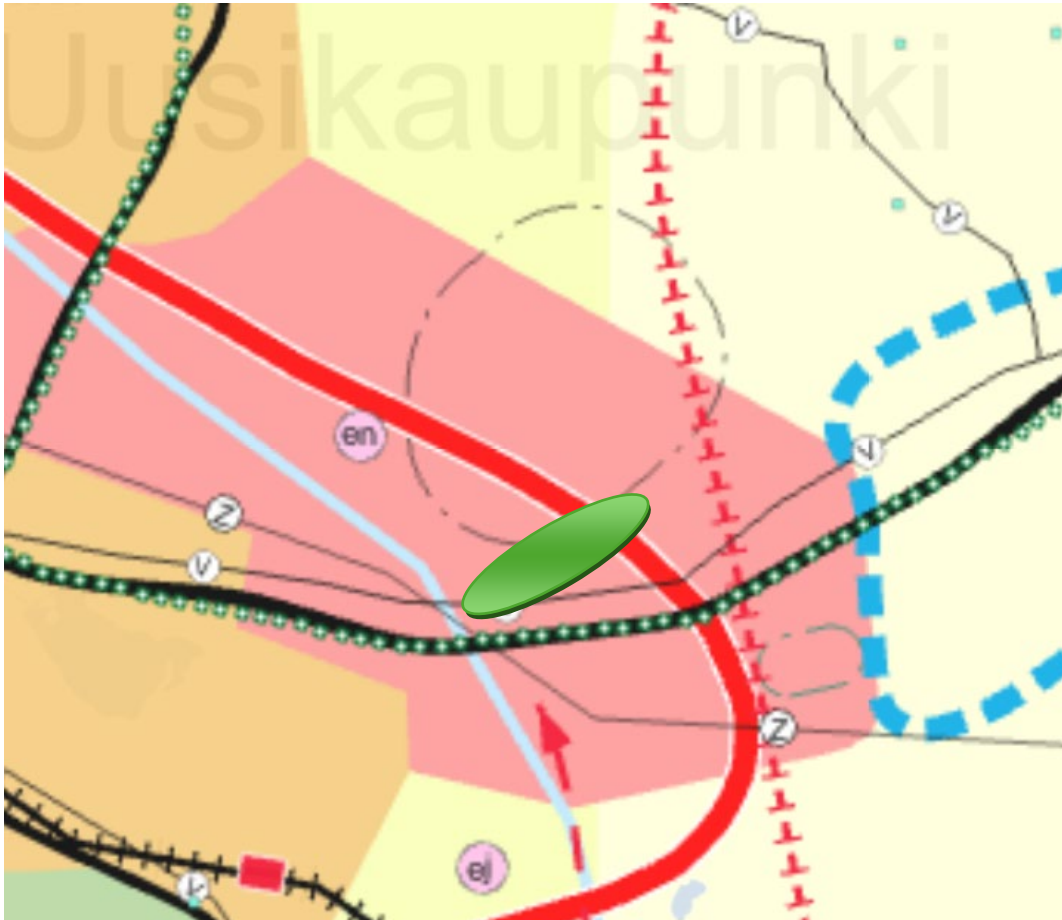
**Ympäristöhäiriöt**

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

## 1.2 Suunnittelutilanne

### 1.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 20.3.2013 maakuntavaltuuston 10.12.2010 hyväksymät Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Kaavat muodostavat yhdessä Turun kaupunkiseudun, Salon seudun maakuntakaavojen ja Salo-Lohja -oikoradan vaihemaakuntakaavan kanssa Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan.



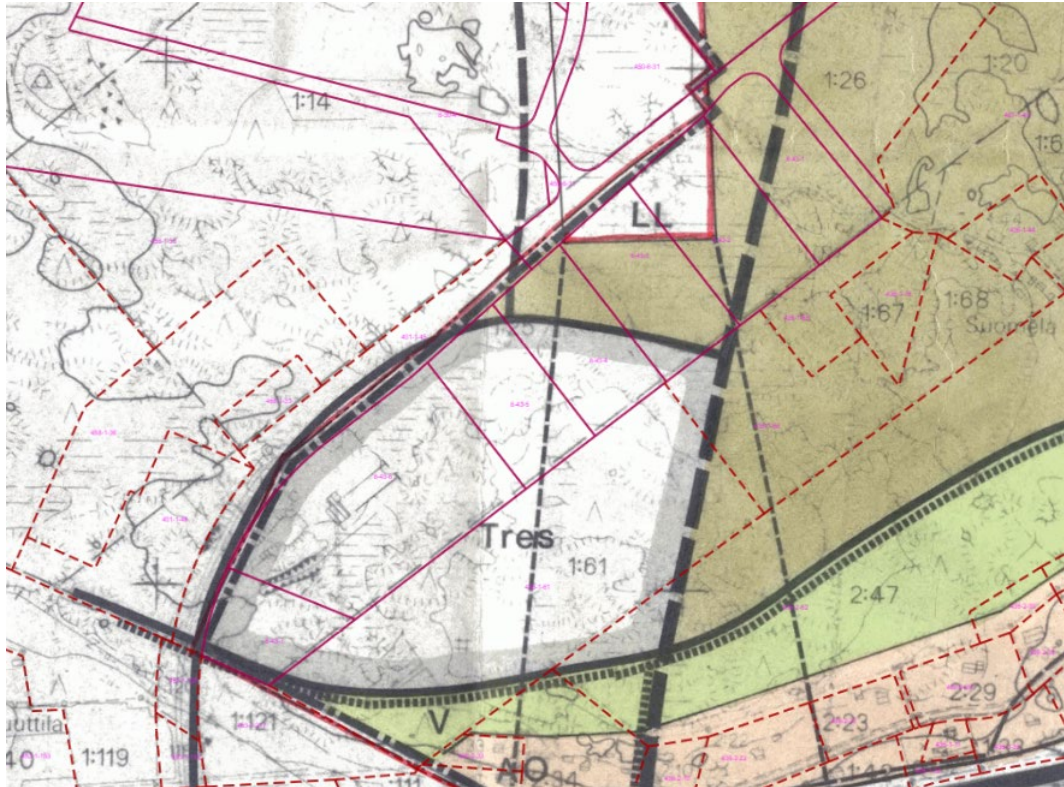
Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta, kohteen sijainti vihreällä

Suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty käyttötarkoituksella työpaikkatoimintojen alue. Merkinällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

Alue sijaitsee Seveso III -direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeellä.

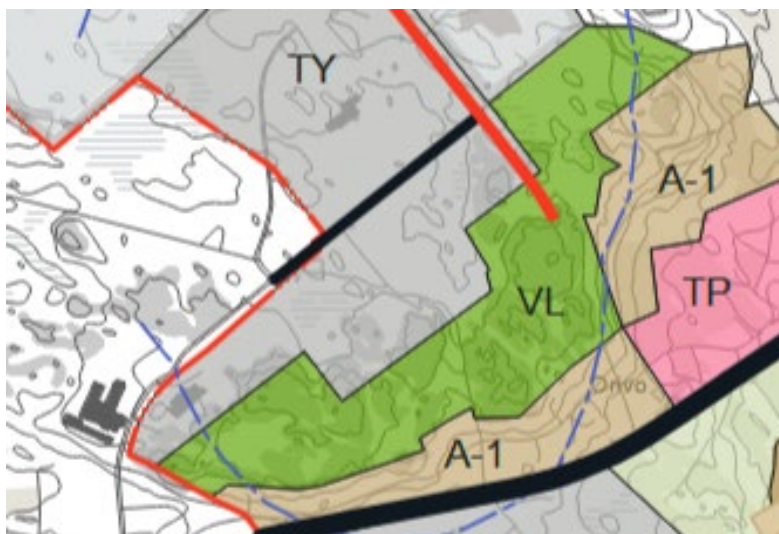
### 1.2.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 14.12.1992 hyväksytty Kalannin kirkonseutu-Orivo yleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu T/res merkinnällä teollisuus- ja varastoalueen reservialueeksi, lentokenttäalueeksi LL ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.



Ote Kalannin kirkonseutu-Orivo yleiskaavasta.

Suunnittelualue sijaitsee 31.3.2025 hyväksytyyn Kalannin osayleiskaavan alueella. Yleiskaava ei ole vielä tullut voimaan. Suunnittelualue on varattu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta TY.





## 2. Asemakaavan tavoitteet

### 2.1 Yleiset tavoitteet

Asemakaavan muutos on tullut vireille tonttien 895-8-43-2, 895-8-43-3, 895-8-43-5, 895-8-43-6 ja 895-8-43-7 omistajan hakemuksesta. Asemakaavatyön tavoitteena on osoittaa kasvattaa suunnittelualueen tonttien rakennusoikeutta.

Voimassa olevassa asemakaavassa tonttien rakennusoikeudet vaihtelevat 1000 -3000 kem<sup>2</sup> välillä, joka vastaa rakentamisen tehokkuuslukuina 0,08-0,11:a. Rakentamistehokkuus on teollisuusalueeksi hyvin alhainen. Tavoitteena on kasvattaa tehokkuutta  $e=0,5$  :een, joka olisi teollisuustontille tyypillisempi tehokkuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen myös tontin 895-8-43-4 omistaja on pyytänyt vastaavaa muutosta omistamansa tontin rakennusoikeudelle.

## 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 3.1 Suunnittelun tarve

Vaiheasemakaava on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta, jossa pyydetään tonttien rakennusoikeuden kasvattamista. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on vain n. 10 % tonttien pinta-alasta, joka on teollisuustontille alhainen rakentamistehokkuus.

#### 3.1.1 Aloitus

Kaupunkisuunnittelujaosto on päättänyt asemakaavan vireilletulosta 16.4.2026. Vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 5.5.2026 ja osallisille lähetettiin ilmoitus kirjeitse vireilletulosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.5.-19.5.2026 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipidettä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunto Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen vesitalousosastolta. Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto on ilmoittanut, ettei anna lausuntoa. Lupa- ja valvontavirasto on ilmoittanut, ettei anna lausuntoa asiasta.

#### 3.1.2 Asemakaavaehdotus

4.6.2026 päiväystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen liitolta, Lupa- ja valvontavirastolta sekä Lounais-Suomen elinvoimakeskukselta.

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

## 4. Vaiheasemakaavan kuvaus

### 4.1 Kaavan rakenne

Vaiheasemakaavalla muutetaan 13.8.2015 voimaan tullutta asemakaavaa siten, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella, korttelin 43 tonteilla 2-7 kasvatetaan rakennusoikeutta. Rakennusoikeus määritetään tehokkuusluvulla  $e=0,5$ . Rakennusoikeuden kokonaismäärä on  $kem^2$ .

### 4.2 Vaiheasemakaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa verrataan ensisijaisesti asemakaavan muutoksen vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan. Vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan tehokkuudet säilyvät nykyisellään.

Rakennusoikeuden kasvattaminen mahdollistaa uudisrakentamisesta aiheutuvien ilmasto-vaikutusten lisääntymisen. Puuston säilyminen tontilla ei ole suoraan verrannollinen rakennusoikeuden määrään, joten kaavalla ei ole vaikutusta luontoarvojen säilymiselle.

Lounais-Suomen elinvoimakeskusten lausunnossa todetaan, että alueelta muodostuvat hulevedet virtaavat Mourunojan- Vionojan kautta Kasarminlahteen. Rakennetun alueen lisääntyminen tarkoittaa todennäköisesti myös imeytymättömän pinnan lisääntymistä, joka puolestaan tarkoittaa lisääntyviä hulevesivalumia ilman vesienimeytys/pidätystoimenpiteitä. Alueen kehityksessä tulee huomioida riittävästä hulevesien määrällisestä ja laadullisesta hallinnasta.

Hulevesien hallintaa edistämään on lisätty kaavaan määräys vettä läpäisemättömien päällysteiden määrän minimoinnista. Asemakaavassa on myös tonttien rajoille osoitettu leveät alueet, jotka on säilytettävä istutettuina ja luonnonmukaisina.

Vaihekaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen liikenteeseen.

## 5 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistuu sen saatua lainvoiman.

Uusikaupunki 8.6. 2026

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén