

KESKUSTAN RAUTATIEALUE

I,II,III JA V kaupunginosien LR ja katualueet

II, III kaupunginosien puistoalueet (VP)

III kaupunginosan vesialue (W)

I, II ja III kaupunginosan venesatama-alue (LV)

Asemakaavan selostus, joka koskee 2.6.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee:

I,II,III ja V kaupunginosien LR ja katualueita,

II, III kaupunginosien puistoalueita (VP),

III kaupunginosan vesialuetta (W) sekä

I, II ja III kaupunginosan venesatama-alueita (LV)

Asemakaan muutoksella muodostuu:

I,II,III ja V kaupunginosien LR ja katualuetta,

V kaupunginosan suojaviheraluetta (EV),

II, III kaupunginosien puistoaluetta (VP),

III kaupunginosan vesialuetta (W) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU)

sekä I, II ja III kaupunginosan venesatama-alueita (LV)

Alueella tulee olla sitova tonttijako.

Vireille tulo: kaupunkisuunnittelujäoston päätös 10.4.2025 § 18

Hyväksyminen: Kaupunginhallitus 2025 §

Sisällysluettelo:

Sisällysluettelo:.....	2
Tiivistelmä.....	4
Asemakaavan tavoitteet	4
Kaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan muutos	4
Asemakaavan toteuttaminen	4
1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
1.2.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
1.2.2 Luonnonympäristö.....	5
1.2.3 Rakennettu ympäristö	6
1.3 Suunnittelutilanne.....	9
1.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
1.3.2 Maakuntakaava.....	9
1.3.3 Yleiskaava	10
1.3.4 Asemakaavat	10
1.3.5 Rakennusjärjestys	13
1.3.6 Pohjakartta.....	13
1.3.7 Maanomistus	13
2. Asemakaavan tavoitteet.....	14
2.1 Yleiset tavoitteet	14
2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vaiheet	15
3.2.1 Aloitus	15
3.2.2 Asemakaavaehdotus	15
3.2.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	15
4. Asemakaavan kuvaus.....	15
4.1 Kaavan rakenne.....	15
4.2 Aluevaraukset.....	16
4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	16
5. Kaavan vaikutukset	18
5.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	18
5.2 Kaavan vaikutukset.....	18
4.5 Nimistö	20
5. Asemakaavan toteutus.....	20

1.1.1 Liiteasiakirjat:

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

Tausta-aineisto:

Siltakatu-Rantakatu/Koulukatu Yleissuunnitelma ja toimivuustarkastelu Proxion 2024



Kaava-alueen sijainti, alue on merkitty punaisella.

Tiivistelmä

Asemakaavan tavoitteet

Väylävirasto on käynnistänyt Turku-Uusikaupunki - radan tasoristeyksiä ja perusparantamista koskevan ratasuunnitelman laatimisen. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan ratasuunnitelman hyväksyminen ja toteuttaminen Uudenkaupungin kaupungin keskustan asemakaava-alueella. Asemakaavaa laaditaan rinnakkain Turku-Uusikaupunki -radan tasoristeyksiä ja perusparantamista koskevan ratasuunnitelman kanssa.

Kaavaproessin vaiheet

Asemakaavan muutos tuli vireille kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 10.4.2025 § 18.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.4.-26.5.2025 välisen ajan.

Nähtävillä olon aikana ei osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetty huomautuksia.

Kaupunginhallitus päätti 16.6.2025 § asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot mm. Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Traficomilta ja Väylävirastolta.

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä AKL 27 §:n mukaisesti 2025. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin /ei jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan 2025.

Asemakaavan muutos

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on n. 5,9 ha; alueeseen kuuluu n.1,9 kilometriä rautatiealuetta ja siihen rajautuvia alueita. Kaava-alue alkaa Sairaalakadun ja Blasieholmankadun välisen alikulun kohdilta ja päättyy ennen radan ylittävää Hepokarintien siltaa.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee aivan kaupungin keskustan tuntumassa. Kaava-muutosalue rajoittuu pohjoispuolella Vannaksenpuistoon ja Rantakadun katualueeseen sekä suojaviheralueeseen. Radan eteläpuolella suunnittelualue rajoittuu Kaupunginlahden rannan vesialueeseen ja puistoalueeseen.

Suunnittelualue koostuu rautatiekäytössä olevien alueiden lisäksi siihen rajoittuvista katualueista sekä viheralueista ja venesatama-alueeksi osoitetusta Kaupunginlahden ranta-alueesta.



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

1.2.2 Luonnonympäristö

Alue on rakentunut ja ihmistoiminnan vaikutus on selkeästi näkyvissä. Viheralueet ovat puistomaisesti hoidettuja ja venesatama-alue äskettäin kaupunkilaisten yhteiseksi oleskelutilaksi kunnostettua.

Kaupunginlahden ympäri kiertää jalankulkureitti ja lahden pohjukkaan on rakennettu pumptrack- rata.

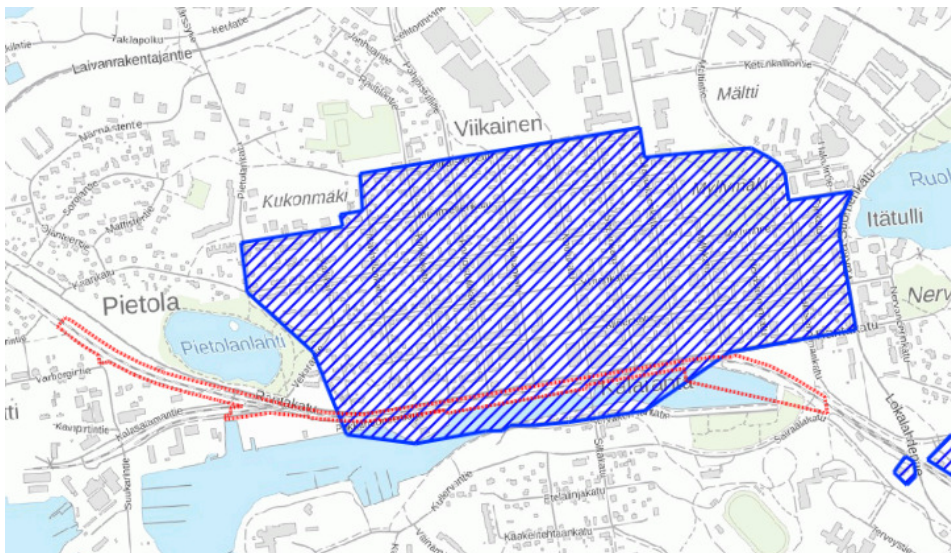
Kalasataman risteyksestä Hepokarin suuntaan mentäessä rata-alueen ympäristö on vähemmän hoidettua suojaviheraluetta.



Koulukadun ja Pakkahuoneen väliselle alueelle on istutettu paarlastikasveja.

1.2.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Osa suunnittelualueesta sijoittuu Valta-kunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ”Uudenkaupungin puutalo-korttelit” alueelle.



RKY-alue Uudenkaupungin puutalokorttelit

Uudenkaupungin rata on ollut käytössä vuodesta 1924, jolloin ensimmäinen juna saapui Uuteenkaupunkiin. Rata on sähköistetty v. 2022. Radan sähköistämisen yhteydessä huomioitiin radan sijainti kaupungin keskustan alueella asentamalla vanhaan puutalomiljööseen sopivat pylväät ja portaalit.



Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualueen infra on valmiiksi rakentunut. Radan vierialueita on laajalti hyödynnetty jalankulun ja pyöräilyn väylien sijoittamiseen. Rata-alueen keskeisestä sijainnista johtuen keskustan alueella on useita katujen ja jalankulku- ja pyöräilyväylien tasoristeyksiä.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu mahdollinen uusi raideliikennepaikka.

Ympäristöhäiriöt

Rautatiellä liikennöidään tällä hetkellä raaka-aine ja tuotekuljetuksia YARAn tehtaille. Liikennemäärät ovat pieniä ja keskustan alueella junien nopeus on alhainen, jolloin myös melu vähäistä.

1.3 Suunnittelutilanne

1.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Tämän kaavatyön osalta huomioidaan seuraavat valtakunnalliset tavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavaraj- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

1.3.2 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.

Rautatiealue on osoitettu Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavassa. Keskustan alueelle on osoitettu myös mahdollinen uusi raideli-
kennepaikka.

1.3.3 Yleiskaava

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



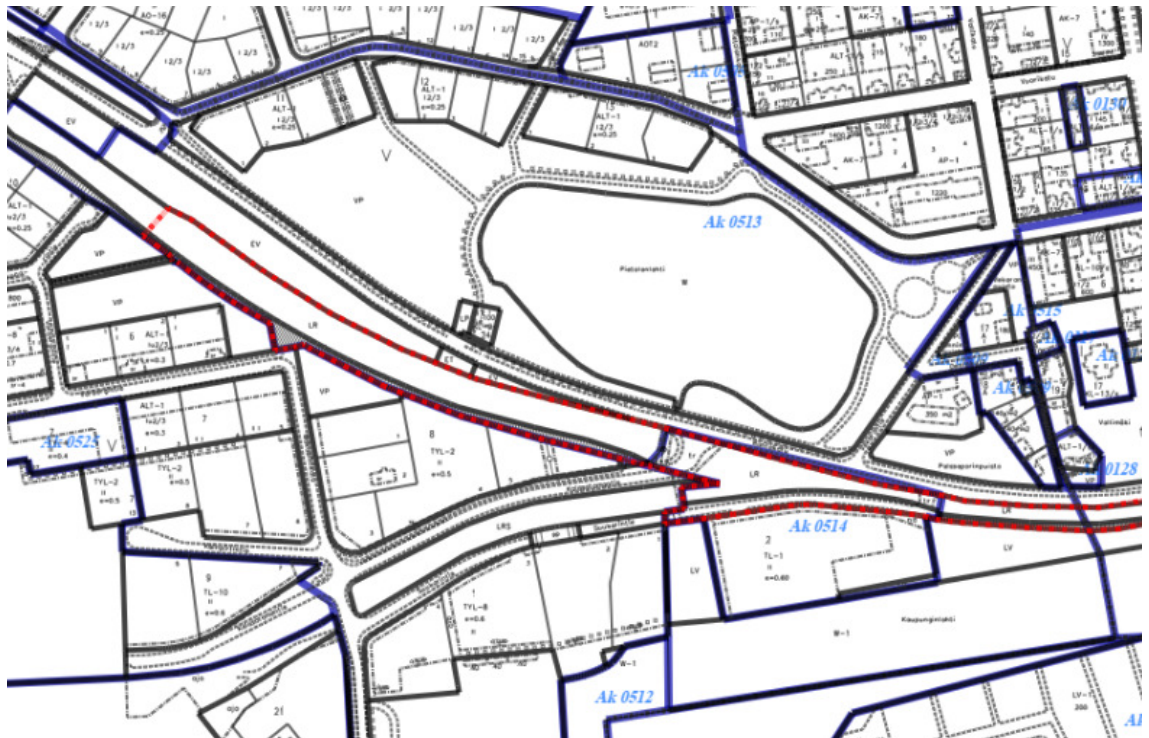
Ote Uudenkaupungin keskeisen alueen osayleiskaavasta.

1.3.4 Asemakaavat

Suunnittelualue kulkee kaupungin poikki itä-länsi-suunnassa. Alueella on voimassa
useita eri vuosilta olevia asemakaavoja. Kaikissa asemakaavoissa rata-alue on osoi-
tettuna.

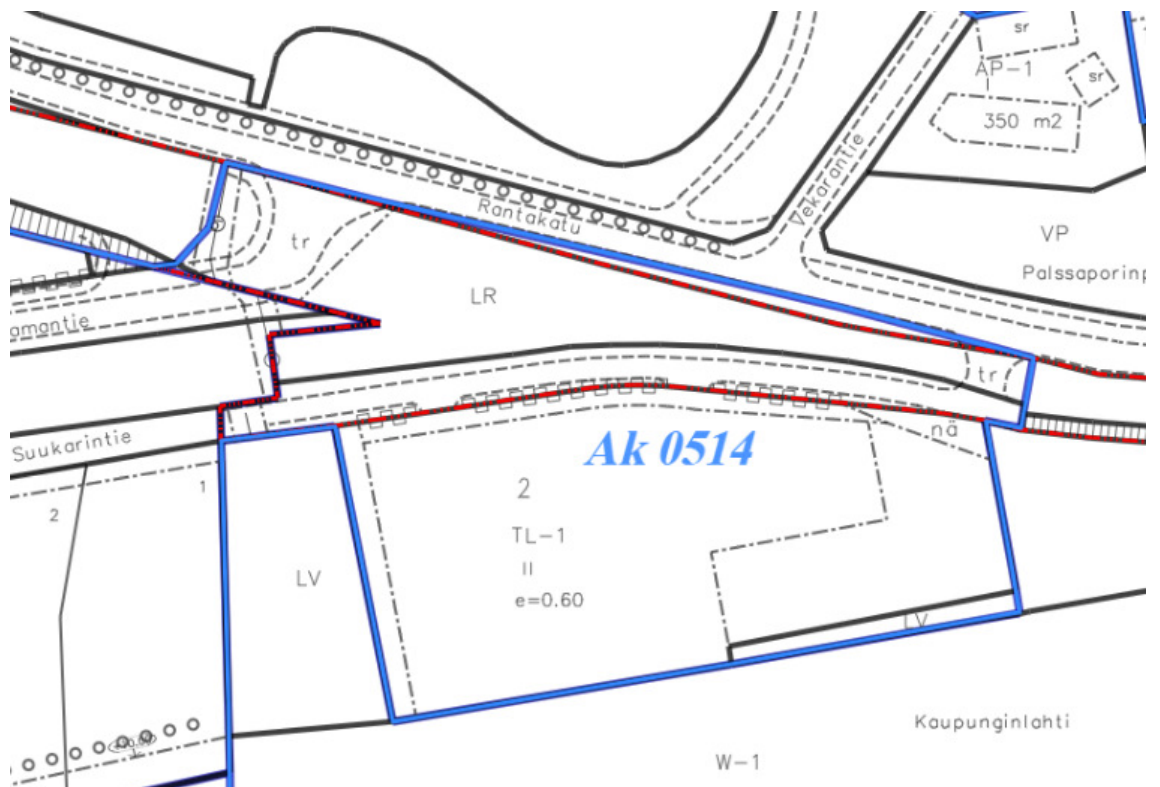
Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Ak 1503, 20.3.1981



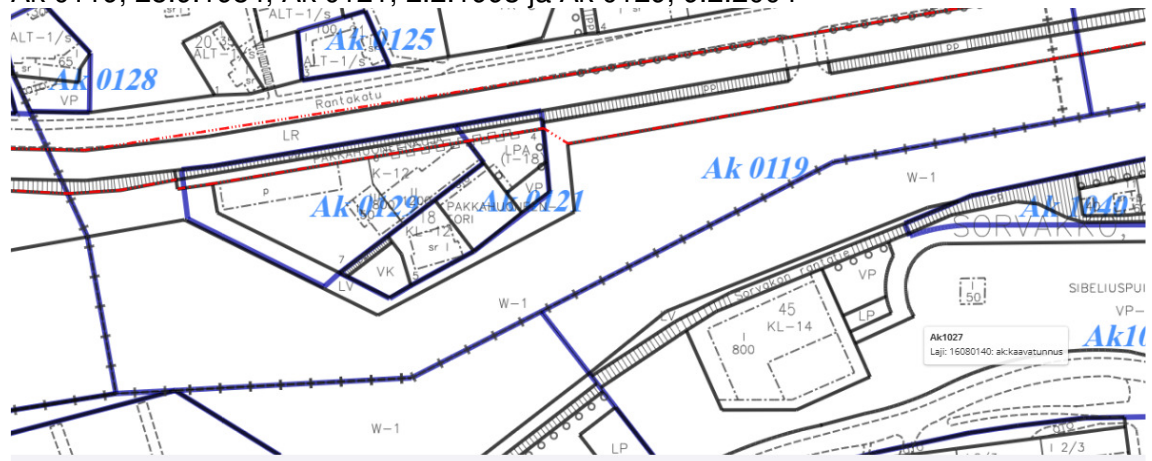
Kaavamääräykset LR ja pp.

Ak 0514, 30.3.1989



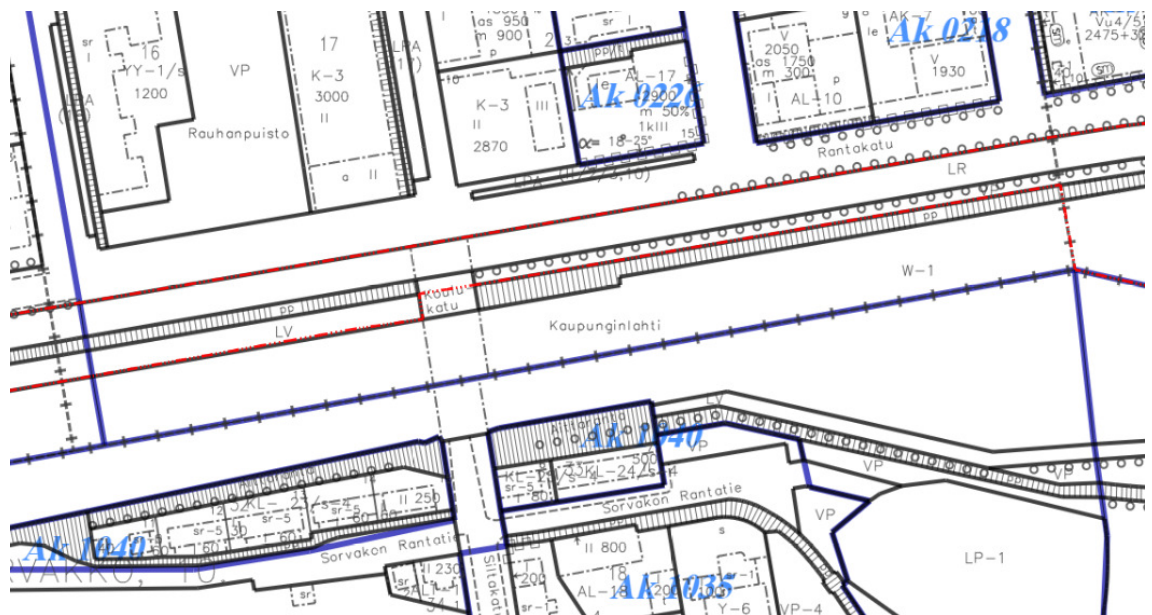
Kaavamääräykset LR, katu

Ak 0119, 25.9.1984, Ak 0121, 2.2.1993 ja Ak 0129, 9.2.2004



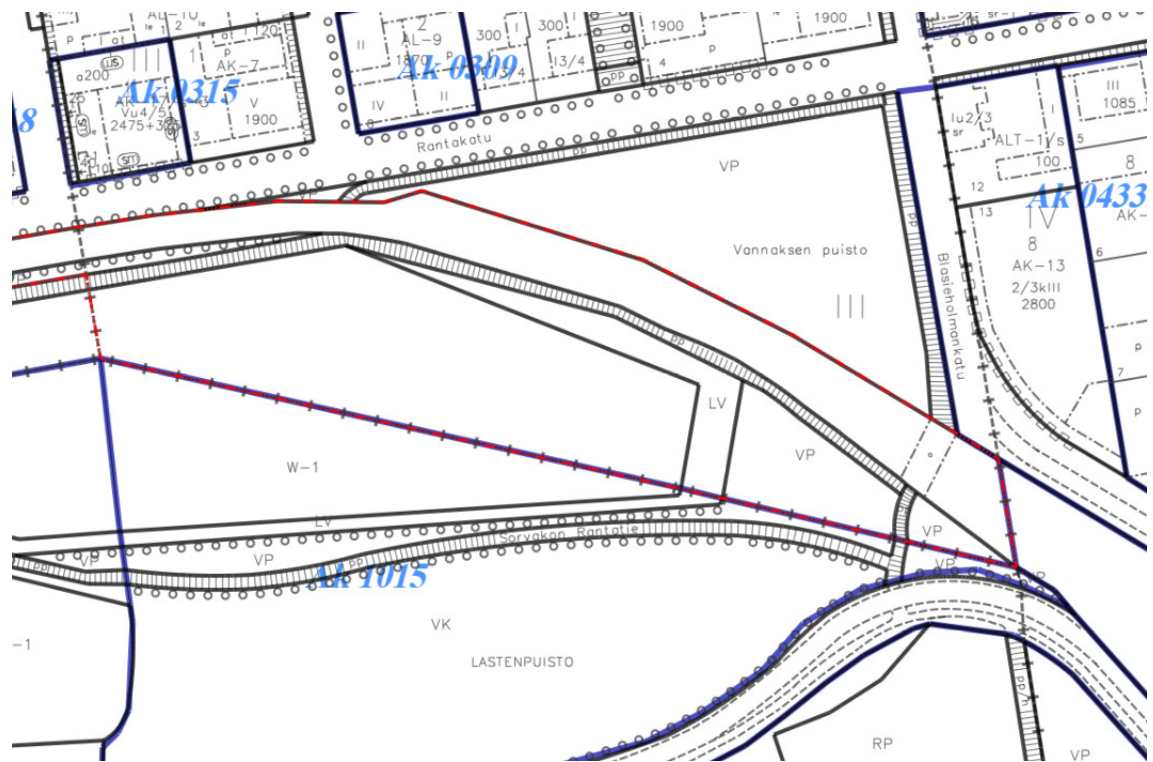
Kaavamääräykset LR, katu, pp ja LV

Ak 0213, 27.3.1986



Kaavamääräykset LR, LV, VP, katu, pp

Ak 0213, 27.3.1986



Kaavamääräykset LR, LV, VP, W, pp

1.3.5 Rakennusjärjestys

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

1.3.6 Pohjakartta

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

1.3.7 Maanomistus

Suunnittelualueella rata-alue on valtion ja muu alue kaupungin omistuksessa.

2. Asemakaavan tavoitteet

2.1 Yleiset tavoitteet

Väylävirasto on käynnistänyt Turku-Uusikaupunki - radan tasoristeyksiä ja perusparantamista koskevan ratasuunnitelman laatimisen. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan ratasuunnitelman hyväksyminen ja toteuttaminen Uudenkaupungin kaupungin keskustan asemakaava-alueella.

2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Varsinais-Suomen maakuntakaava.

Kaavaluonnoksen ratkaisu toteuttaa maakuntakaavaa; asemakaava tukee ja täydentää maakuntakaavassa määriteltyjä toimintoja. Maakuntakaavassa on osoitettu myös mahdollinen uusi raideliikennepaikka henkilöjunaliikennettä varten.

Yleiskaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaava. Kaava toteuttaa yleiskaavassa määriteltyjä toimintoja. Vaikka keskusta-alueen yleiskaava on vanhentunut ja sen päivittäminen on käynnissä, rata-alueen osalta yleiskaava on edelleen ajantasainen.

2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aloitustavaihe

Asemakaavan muutos on tullut vireille Väyläviraston aloitteesta Turku-Uusikaupunki-radan ratasuunnitelman laatimisen yhteydessä. Olemassa olevan radan sijainti poikkeaa paikoitellen asemakaavoissa osoitetulta rata-alueelta.

Rata-alueen sijaintia ja ulottuvuutta tarkennetaan, samalla tarkastellaan liian leveiden, tarpeettomaksi jäävien rautatiealuevarausten käyttötarkoitusten muuttamista kaatualueiksi, suojaviheralueiksi sekä jalankulku- ja pyöräteiksi.

Koulukadun/Siltakadun ja Rantakadun risteysalueella on laadittu yleissuunnitelma / toimivuustarkastelua risteysalueen parantamiseksi. Laaditun yleissuunnitelman mukaiset liikennejärjestelytarpeet huomioidaan kaavassa.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille Väyläviraston aloitteesta Turku-Uusikaupunki-radan ratasuunnitelman laatimisen yhteydessä. Olemassa olevan radan sijainti poikkeaa paikoitellen asemakaavoissa osoitetulta rata-alueelta. Rata-alueen on sijaittava kaavan mukaisella rata-alueella, jotta ratasuunnitelma voidaan hyväksyä.

Ratasuunnitelman vahvistaminen ja suunnitelman mahdollistama radan perusparantaminen edesauttaa henkilöjunaliikenteen käynnistämistä.

Rautatiealue on aikoinaan muodostettu melko leveäksi, monin paikoin rautatien lunastusyksikköä ei ole tarvittu koko leveydeltään radan tarpeisiin. Asemakaavalla tarkastellaan myös liian leveiden, tarpeettomaksi jäävien rautatiealuevarausten käyttö-tarkoitusten muuttamista katualueiksi, suojaviheralueiksi sekä jalankulku- ja pyörä-teiksi.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vaiheet

3.2.1 Aloitus

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti käynnistää kaavamuutoksen 10.4.2025 § 18.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.4. -26.5.2025 välisen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipidettä.

3.2.2 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotuksessa rata-alue (LR) vastaa olemassa olevan radan vaatimaa aluetta, rata-alueen määrittely on sovitettu yhteen vireillä olevan ratasuunnitelman kanssa

Ratasuunnitelmassa lakkautettavat rata-alueet on osoitettu puistoksi, jalankulun- ja pyöräilyn väyläksi, katualueiksi sekä suojaviheralueiksi. Lisäksi kaavassa on päivitetty venesatama-alueiden rajauksia ja osoitettu pumtrack-alue urheilualueeksi (VU).

Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä 2025. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta jätettiin /ei jätetty muistutuksia.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin lausunto .

3.2.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 24.4.2025.

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

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 2025. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta ei jätetty /jätettiin huomautusta.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta....

Kaavan suhteen on tehty viranomaisyhteistyötä Väyläviraston kanssa ratasuunnitelman ja kaavamuutoksen yhteensovittamiseksi.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n 5,88 ha. Asemakaavalla muutetaan rautatie-alueen ulottuvuutta vastaamaan radan nykyistä sijaintia. Ratasuunnitelmassa lakkautettavat rata-alueet on osoitettu puistoksi, jalankulun- ja pyöräilyn väyläksi, katualueiksi sekä suojaviheralueiksi. Puistoalueiden ja niillä sijaitsevien jalankulun ja pyö-

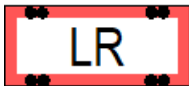
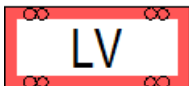
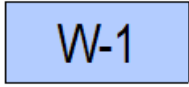
räilyn väylien sijaintia on tarkennettu vastaamaan nykytilannetta niiltä osin, kuin nykytilannetta ei ole tarpeen korjata.

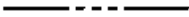
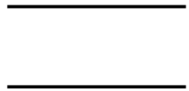
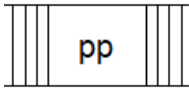
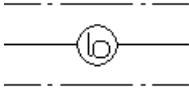
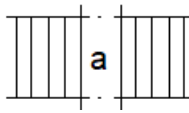
4.2 Aluevaraukset

Kaavassa on osoitettu rautatiealueeksi 2,75 ha, suojaviheralueeksi (EV) 2254 m², kaatualueeksi 267 m², puistoalueeksi (VP) 2819 m², urheilualueeksi 1522 m, jalankulku- ja pyöräilyalueeksi 7027 m², venesatama-alueeksi (LV) 4345 m² ja vesialueeksi 9021 m².

Kaavassa ei ole osoitettu korttelialueita, joille tulisi rakennusoikeutta.

4.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

	Puisto.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle saa sijoittaa urheilu- ja virkistyspalveluja tarjoavia laitteita ja rakennelmia (skeittipuisto-pumtrack). Alueen ympäristö on hoidettava puistomaisena ja yleisilmeeltään vehreänä. Maata peittäviä materiaaleja saa käyttää ainoastaan kenttien ja ratojen alueella. Kaikki muut alueet on toteutettava luonnonmukaisista ja vettä läpäisevistä materiaaleista. Alueen puustoa ei saa kaataa ilman perusteltua syytä, kaadetut puut on kompensoitava uusien istutuksien avulla.
	Rautatiealue.
	Venesatama/venevalkama.
	Suojaviheralue.
	Vesialue. Alueelle saa sijoittaa laitureita venesatamaa varten

	2. Muut merkinnät:
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Kaupunginosan numero.
Rantakatu	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Laskuojaa varten varattu alueen osa.
	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

5 Kaavan vaikutukset

5.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Rautatiealueen asemakaavan muutoksella pyritään edistämään myös henkilöjunaliikenteen käynnistymistä Turku-Uusikaupunki- radalla.

Päästöjä voidaan vähentää olemassa olevan rakenteen hyödyntämisen lisäksi edistämällä työpaikkojen saavutettavuutta sekä parantamalla kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia.

Tehokas liikennejärjestelmä

Liikennejärjestelmän toimivuus on yksi kaavamutoksen käynnistäneistä tavoitteista.

Radan tavaraliikenne on suurilta osin Uudenkaupungin lannoite- ja kemikaalikuljetuksia. Lukuisat ilman turvalaitetta olevat tasoristeykset ja radan heikko kunto aiheuttavat sen, että tavarajunat joutuvat liikennöimään alhaisella 50–60 km/h nopeudella. Uudenkaupungin radan peruskorjaus on tarpeen tavaraliikennettä varten, ja se edesauttaa myös lähijunaliikenteen toimintaedellytyksiä.

5.2 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa verrataan ensisijaisesti asemakaavan muutoksen vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan.

Asemakaavalla ei saada aikaan merkittäviä alueiden käytön muutoksia. Lähinnä on kyseessä olemassa olevan tilanteen toteaminen. Merkittävimmät muutokset tulevat raideliikenteen mahdollisesta lisääntymisestä.

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

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteeseen	Alue sijaitsee kaupungin keskusta-alueella.	0

sa		
Yhdyskuntaraken- teen eheys	Ei vaikutusta yhdyskuntarakenteen eheyteen. Rata-alueen sijainti kaupunginlahden rannalla ei ole paras mahdollinen, mutta radan siirtäminen ei ole realistinen vaihtoehto.	0
Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta		
Liikenne- määrä ja liikenteen sujuvuus	Asemakaavan muutoksella pyritään lisäämään raideliikennettä. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä pyritään sujuvoittamaan.	+
Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntatekninen huolto	Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun infraverkostoon.	+
Kaavatalous	Kaava-alue sijoittuu jo rakennettujen infraverkostojen piiriin.	+
Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta		
Luonnon monimuotoisuus	Kaava-alueella näkyy jo ennestään vahvasti ihmistoiminnan vaikutus.	-
Ilmastovaikutukset	Välillisiä ilmastovaikutuksia raideliikenteen mahdollinen lisääntyminen. Kaavalla ei osoiteta uutta rakentamista.	0
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 2.6.2025

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

RAUTATIEALUEEN JA SIIHEN RAJOITTUVIEN KATU-, PUISTO- JA VENESATAMA-ALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS UUDENKAUPUNGIN KESKUSTAN ALUEELLA.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen keskeisistä tiedoista, josta käy ilmi kaavoitushankkeen peruslähtökohdat ja tavoitteet sekä ne keinot, joilla kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Siinä luetellaan osalliset ja kerrotaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa (AKL § 63).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.

Suunnittelun tausta ja tarve

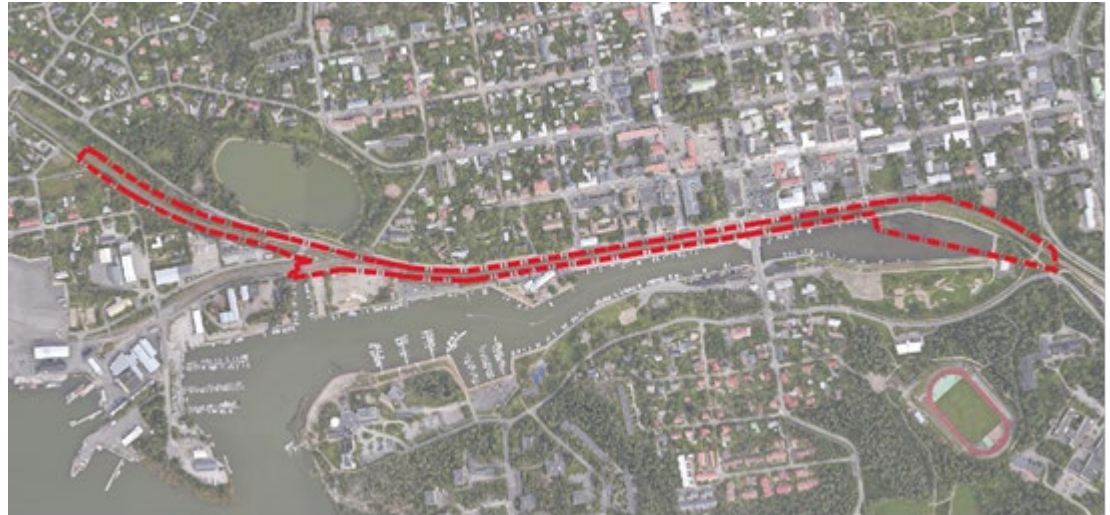
Väylävirasto on käynnistänyt Turku-Uusikaupunki - radan tasoristeyksiä ja perusparantamista koskevan ratasuunnitelman laatimisen. Hankkeesta laaditaan kunta- /kaupunkikohtaiset ratasuunnitelmat. Hankkeessa suunnitellaan parannettavaksi tasoristeysturvallisuutta sekä radan stabiiliteettia. Tasoristeyksiin kohdistuvat toimenpiteet koostuvat pääsääntöisesti tasoristeysten poistoista ja tiejärjestelyistä.

Turku-Uusikaupunki- radan parantaminen kuuluu Varsinais-Suomen liikennejärjestelmäsuunnitelman 2025 kärkihankkeisiin.

Suunnittelualue

Kaavamuutosalueeseen kuuluu n.1,9 kilometriä rautatiealuetta ja siihen rajautuvia alueita. Kaava-alue alkaa Sairaalakadun ja Blasieholmankadun välisen alikulun kohdilta ja päättyy ennen radan ylittävää Hepokarintien siltaa.

Kaavamuutosalue rajoittuu pohjoispuolella Vannaksenpuistoon ja Rantakadun katualueeseen sekä suojaviheralueeseen. Radan eteläpuolella suunnittelualue rajoittuu Kaupunginlahden rannan vesialueeseen ja puistoalueeseen.



Suunnittelualue ilmakuvalla

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan ratasuunnitelman hyväksyminen ja toteuttaminen Uudenkaupungin kaupungin keskustan asemakaava-alueella. Asemakaavaa laaditaan rinnakkain Turku-Uusikaupunki -radan tasoristeyksiä ja perusparantamista koskevan ratasuunnitelman kanssa.

Keskusta-alueen asemakaavoissa on rautatievaraus, mutta rata on aikoinaan toteutettu joissakin kohdissa kaavasta poiketen. Kaavan rautatiealuetta muutetaan tarvittavin osin, jotta rautatien vaatima n. 12 m leveä alue olisi kokonaan kaavan mukaisella rautatiealueella. Samalla tarkastellaan liian leveiden, tarpeettomaksi jäävien rautatie-aluevarausten käyttötarkoitusten muuttamista katualueiksi, suojajahalauksiksi sekä jalankulku- ja pyöräteiksi.

Suunnittelutilanne

Asemakaavat

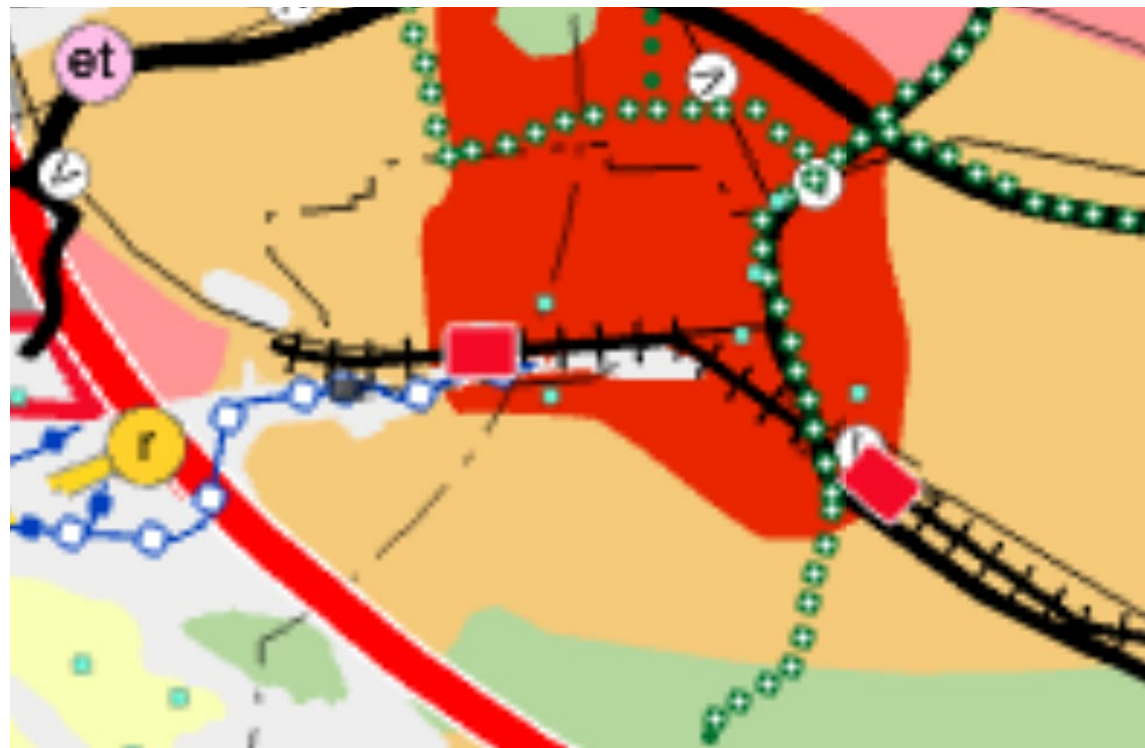
Suunnittelualueella on voimassa useita, pääosin 1980-luvulla vahvistettuja asemakaavoja. Rautatievaraus on kaikissa osoitettu, mutta sen tarkka sijainti vaatii korjaamista.

Yleiskaava

Rautatiealue on osoitettu Uudenkaupungin yleiskaavassa, joka on vahvistettu 15.3.1994



Ote yleiskaavasta.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä

Maakuntakaava

Vakka-Suomen maakuntakaava on vahvistettu vuonna 2013, täydennetty taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavalla 2018 sekä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavalla 2021.

Rautatiealue on osoitettu Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa. Keskustan alueelle on osoitettu myös mahdollinen uusi raideliikennepaikka.

Selvitykset ja selvitystarpeet

Kaavaprosessin aikana laaditaan tarpeelliset selvitykset. Kaavatyössä hyödynnetään keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä laadittuja perusselvityksiä.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoituksen vireilletulosta ja kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan:

- kaupungin verkkosivuilla <https://uusikaupunki.fi/fi/kaavoja-vireilla>
- Uudenkaupungin ja Vakka-Suomen Sanomissa
- Ulkopaikkakuntalaisille osallisille ilmoitetaan kirjeellä.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toimitetaan osoitteeseen Uudenkaupungin kaupunki Kirjaamo, PL 20, 23101 UUSIKAUPUNKI tai sähköpostitse kirjaamo@uusikaupunki.fi.

Osalliset

AKL 62 §:n mukaan osallisia ovat maanomistajat sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa. Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- maanomistajat alueen naapurustossa, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
- asiantuntijaviranomaiset

Vaikutusten arviointi

Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (AKL 9 §:n) ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Erityistä huomiota kiinnitetään alueen luontoon ja rakennettuun ympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen, maisemaan ja liikenteeseen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Prosessin vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireille tulo

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 10.4.2025 ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 24.4.2025.

Valmistelu

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n, jota täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan vähintään 14 vuorokauden ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen.

Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan:

- verkkosivuilla <https://uusikaupunki.fi>
- Uudenkaupungin ja Vakka-Suomen Sanomissa
- Ulkopaikkakuntalaisille osallisille ilmoitetaan kirjeellä.

Ehdotusvaihe

Koska asemakaavan on tarkoitus olla lähinnä nykytilan toteava kaava ja siten merkitykseltään vähäinen, laaditaan asemakaavoitettavalle alueelle heti kaavaehdotus.

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville yllä mainittuihin paikkoihin. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (AKL 65 §; MRA 27 §). Lisäksi ehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

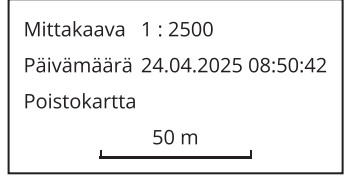
Hyväksyminen

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen ja kaava kuulutetaan voimaantulleeksi, kun kaupunginhallituksen päätös on lainvoimainen.

Lisätietoja

Leena Arvela-Hellén, kaupunginarkkitehti
0500 743 087
leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

Aikataulu	Toukokuu 2025	Elokuu 2025	Lokakuu 2025
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	Vireilletulo OAS	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginhallituksessa
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistajat	Kirje	Kirje	Kirje
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat		Kirje	Kirje
Alueen ulkopaikkakuntalaiset maanomistajat	Kirje	Kirje	Kirje
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Varsinais-Suomen Liitto, Traficom, Väylävirasto	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Tukes	Lausunto	Tiedoksi	
Aluepalopäällikkö	Lausunto	Tiedoksi	Tiedoksi
Lehdistö	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	Muutoksenhakuoikeus Turun Hallinto-oikeuteen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Uusikaupunki	Täyttämispvm	26.5.2025
Kaavan nimi	KESKUSTAN RAUTATIEALUE I,II,III JA V kaupunginosien LR ja katualueet II, III kaupunginosien puistoalueet (VP) III kaupunginosan vesialue (W) I, II ja III kaupunginosan venesatama-alue (LV)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	H - kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	24.4.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	Ak 0123
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,8758	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,8758

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	5,8758	100,00	0	0,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4341	7,4			0,0805	
R yhteensä						
L yhteensä	4,3142	73,4			-0,2586	
E yhteensä	0,2254	3,8			0,2254	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,9021	15,4			-0,0473	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	5,8758	100,00	0	0,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4341	7,4			0,0805	
VP	0,2819	64,9			-0,0717	
VU	0,1522	35,1			0,1522	
R yhteensä						
L yhteensä	4,3142	73,4			-0,2586	
Kadut	0,4267	9,9			0,1393	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,7027	16,3			0,0166	
LR	2,7503	63,7			-0,3763	
LV	0,4345	10,1			-0,0382	
E yhteensä	0,2254	3,8			0,2254	
EV	0,2254	100,0			0,2254	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,9021	15,4			-0,0473	
W	0,9021	100,0			-0,0473	