

KALANNIN KIRKONSEUTU JA MANNERSUO ASEMAKAAVA JA ASEMA- KAAVAN MUUTOS 2

AK 20302

Asemakaavan selostus, joka koskee 8.10.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.



Vahteruksen alue viistokuvalla 2023

Asemakaavan muutos koskee:

Uudenkaupungin Kalannin keskustan asemakaava-alueiden kiinteistöjä 895-407-1-102, 895-407-5-1, 895-407-5-4, 895-407-5-10, 895-407-5-9 (osa), 895-407-1-149, 895-407-1-148, 895-407-1-147, 895-407-5-19 (osa), 895-407-1-214, 895-407-1-215, 895-407-1-216, 895-407-1-227, 895-407-1-236, 895-407-1-237 (osa), 895-407-1-253, 895-407-1-199, 895-407-1-200, 895-407-1-201, 895-407-1-202, 895-407-8-1, 895-407-9-0 (osa), 895-478-23-1, 895-478-23-5 ja 895-478-12-33 sekä 895-895-0-43 (osa).

Asemakaan muutoksella muodostuu:

Uudenkaupungin 203. kaupunginosan korttelit 220, 222, 223 ja 224, lähivirkistysaluetta sekä katu- ja liikennealuetta.

Alueen tonttijako on laadittu ohjeellisena.

Vireille tulo: kaupunkisuunnittelujaosto 29.2.2024 § 13.

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto __.__.2026 §

Sisällysluettelo:

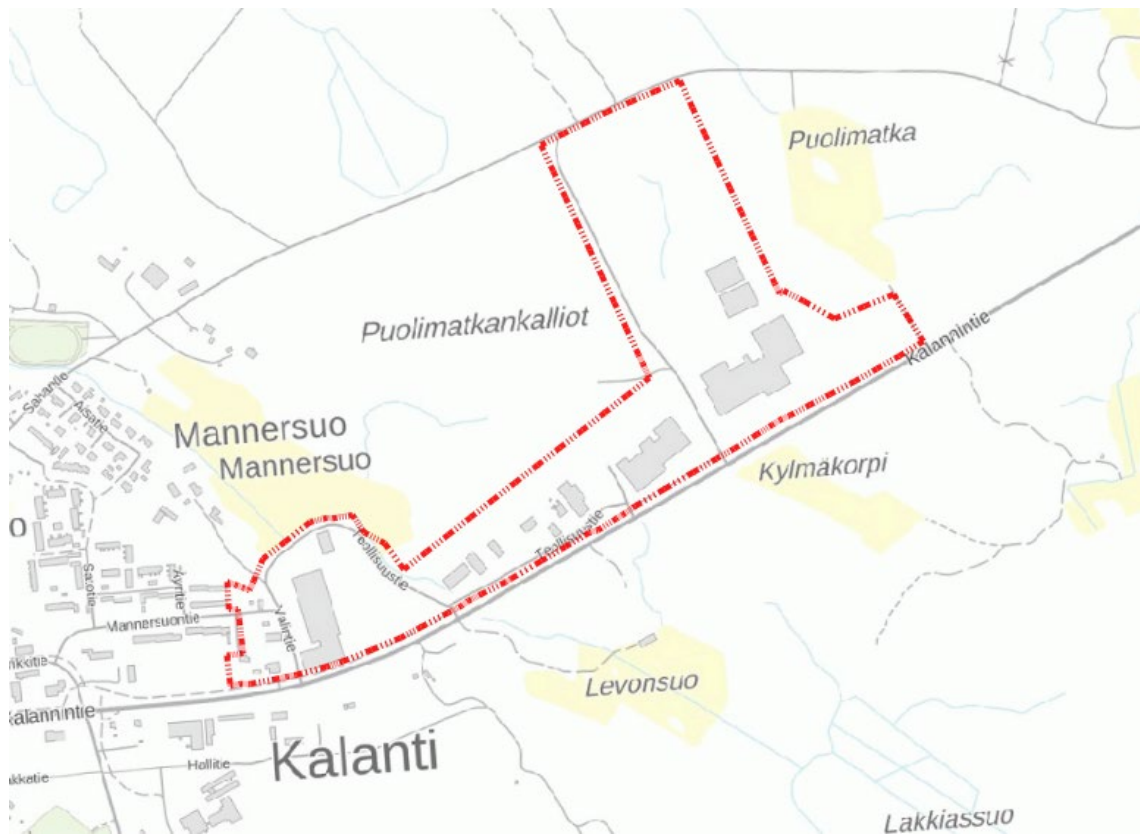
Tiivistelmä.....	4
Asemakaavan tavoitteet.....	4
Kaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan muutos	4
Asemakaavan toteuttaminen	5
1. Lähtökohdat.....	6
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
1.1.2 Luonnonympäristö.....	6
1.1.3 Rakennettu ympäristö	7
1.2 Suunnittelutilanne	9
1.2.1 Maakuntakaava.....	9
1.2.2 Yleiskaava	10
1.2.3 Asemakaava	11
1.2.4 Rakennusjärjestys	13
1.3 Pohjakartta	13
1.4 Maanomistus	13
2. Asemakaavan tavoitteet.....	15
2.1 Yleiset tavoitteet	15
2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet	16
3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi	17
3.1 0-vaihtoehto	17
3.2 Asemakaavan työluonnokset	17
3.3 Luonnosvaihtoehdon valinta	17
3.4 Luonnoksesta ehdotukseksi	17
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2 Suunnittelun vaiheet	18
4.2.1 Aloitus	18
4.2.2 Asemakaavaluonnos	18
4.2.3 Asemakaavaehdotus.....	19
4.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	20
5. Asemakaavan kuvaus	21
5.1 Kaavan rakenne	21
5.2 Aluevaraukset	21
5.2.1 Korttelialueet	21
5.2.2 Muut alueet	22
5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	22
5.4 Kaavan vaikutukset.....	23
5.4 Nimistö	27
6. Asemakaavan toteutus.....	28

Liiteasiakirjat:

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

Muu valmisteluaineisto, suunnitelmat ja selvitykset:

1. Tiesuunnitelma Yrittäjätien liikennejärjestelyt / Afry Oy
2. Hulevesiselvitys Uusikaupunki / Afry Oy 7.5.2021
3. Vihannes-Laitila ympäristölupa /Ympla 14.12.2021



Kaava-alueen sijainti.

Tiivistelmä

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuuotos on lähtenyt liikkeelle kantatie 43 liikenneturvallisuuden parantamistarpeesta. Vihannes-Laitilan kasvaneiden liikennemäärien vuoksi on käynnistetty suunnittelu liittymien kanavoimiseksi kt 43 pohjoispuolelle tapahtuvaa liikennettä varten.

Vahterus Oy on hakenut asemakaavan muutosta omistamiensa alueiden rakennusoikeuden kasvattamiseksi ja tonttialueiden yhdistämiseksi. Kaavaprosessin aloittamisen jälkeen on myös Vihannes-Laitila Oy hakenut asemakaavoitusta omistamiensa kiinteistöjen rakennusoikeuden määrittämiseksi.

Kaavamuutoksella suunnitellaan alueen kulkuyhteydet ja selvitetään mahdollisuudet tonttien kasvattamiseksi.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava ja asemakaavan muutos tuli vireille kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 29.2.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.3.- 15.4.2024 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty asemakaava-alueen laajennuttua. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana ei jätetty mielipidettä.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu tiesuunnitelmaa Yrittäjätien liikennejärjestelyistä. Tiesuunnitelmaa on valmisteltu yhdessä ELY-keskuksen kanssa.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 2025 . Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta jätettiin / ei jätetty kpl huomautuksia.

Luonnoksesta pyydettiin lausunnot mm. Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen maakuntamu-seolta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satavakka Oy:ltä, Fingridiltä ja Tukesilta

Asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2025. Nähtävillä olon aika-na kaavasta jätettiin/ ei jätetty kpl muistutuksia.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __. __.2026.

Asemakaavan muutos

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 30,6 ha. Asemakaavan muutoksella muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T, TY), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta ja yleisen tien aluetta (LT).

Kaavassa osoitetaan osa nykyisen Teollisuustien alueesta jalankulun ja pyöräilyn tarpeisiin, osa katualueesta varataan tonttialueiden laajentumiselle. Samalla tarkastellaan kaavamuutosalueen kulkuyhteyksiä ja liittymäjärjestelyjä laajemmin; Teollisuustien linjausta siirretään kt 43 vierestä tontti-alueen taakse. Yrittäjätien liittymästä osoitetaan kulku koko Mannersuon alueelle, jolloin Vihannes-Laitilan liittymä poistuu käytöstä.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Kantatie 43 ja Yrittäjätien liittymäjärjestelyistä laaditaan tiesuunnitelma, jonka vahvistuttua liittymäjärjestelyjen toteutus voidaan aloittaa.

1. Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Kalannin keskustaajaman itäpuolella, Teollisuustien, Yrittäjätien ja niihin rajoittuvien tonttien alueilla. Kaava-alue rajautuu Harjutiehen, Teollisuustien katualueeseen. Pohjoisessa aluetta rajaavat Puolimatkan kallioiden maa-aineksenottoon käytetyt alueet ja Sahantie, etelässä Kalannintie eli kantatie 43.

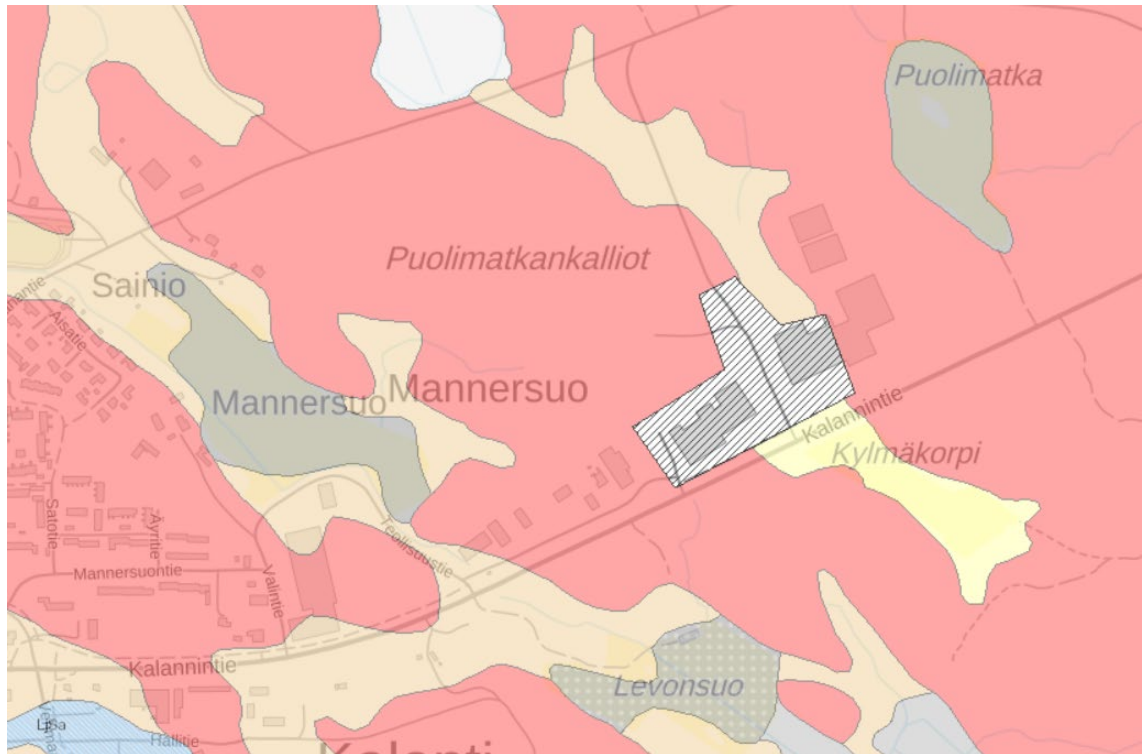


Ilmakuva 2025 suunnittelualueesta.

1.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakentunutta ja ihmistoiminnan voimakkaasti muokkaamaa aluetta. Alueen poikki kulkee 110 kV voimalinja, pohjoispuolella on maa- ja metsätalousaluetta sekä maa-aineksenottoaluetta. Lähiympäristöön on toteutumassa iso aurinkovoimala-alue. Luontoselvityksen tarpeellisuutta on arvioitu Kalannin yleiskaavatyön yhteydessä tehtyjen selvitysten pohjalta. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Vihannes-Laitilan alueella on suoritettu hakkuita maankäyttömuodon muuttamiseksi vuosina 2017-2018 tehtyjen metsänkäyttöilmoitusten perusteella. Maankäyttömuodon muutos on tehty yhteensä 7,5 ha:n alueella.

Alueen maaperä on pääosin kalliomaata ja hiekkamoreenia, jossa maanpeitteen paksuus alle 4 m.



Maaperä (GTK Maankamara)

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Kalannin alueen rakennukset on inventoitu Varsinais-Suomen maakuntamuseon toimesta (Kalannin osayleiskaavainventointi 2017). Suunnittelualueella ei ole inventoituja rakennuksia.

110 kV voimalinja ylittää suunnittelualueen Teollisuustien liittymän kohdalla. Linja jatkuu pohjoiseen ja länteen. Itään jatkuva linja kulkee kantatien suuntaisesti suunnittelualueen pohjoisreunassa.

Pohjoiseen kulkevaa voimalinjaa varten on v. 2023 lunastettu kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus. Rakennusrajoitusalue koskee johtoaukeaa.

Itään kulkevan voimalinjan lunastus on vuodelta 2000 ja lunastustoimituksen mukaisesti johtoalueen leveys on 26 m. Johtoaukealla on rakennuskielto ja käyttöoikeutta on rajoitettu 10 m johtoalueen kummallakin puolella. Vanhoissa voimajohdoissa rakennusrajoitusalue voi olla kapeampi kuin koko johtoalue, tonteilla olevista rakennuksista osa sijaitseekin tällä käyttöoikeuden rajoitus -alueella.

Alueen rakennuksista Valintiellä sijaitsevat rakennukset ovat vanhimpia; Vahteruksen Kalannintien varrella oleva rakennus on 1960-luvulta, samoin Valintien länsipuolella oleva pajarakennus. Muuten alue on rakentunut vähitellen 1980 ja 1990-luvuilta alkaen. Vihannes-Laitila on tullut alueelle 2000-luvun alkupuolella. Sekä Vahteruksen että Vihannes-Laitilan toiminta on laajentunut 2000-luvulla voimakkaasti.

Suunnittelualueen ympäristöön on toteutunut Helen Oy:n omistama 206 MWp:n aurinkopuisto.



Suunnittelualueen rakennuskantaa ja 110 kV voimalinja (2023)



Vihannes-Laitilan aluetta lännestä kuvattuna 2023

Liikenne

Suunnittelualueelle on neljä olemassa olevaa liittymää kantatie 43:lle; Valintien liittymä Vahteruksen hallien kohdalla, Teollisuustien maatalouskäytössä oleva liittymä, Yrittäjätien liittymä ja Vihannes-Laitilan tonttiliittymä. Kulku tapahtuu Teollisuustien kautta, alueen tontit sijaitsevat teollisuustien varrella.

Tonttien pohjoispuolella olevalle alueelle on tällä hetkellä kulkuyhteys Vihannes-Laitilan liittymän kautta. Vihannes-Laitilan liittymän liikennemäärät ovat suuria ja koostuu pääosin rasakaasta liikenteestä ja traktori-perävaunu -yhdistelmistä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisen huollon piirissä.

paikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioiva.

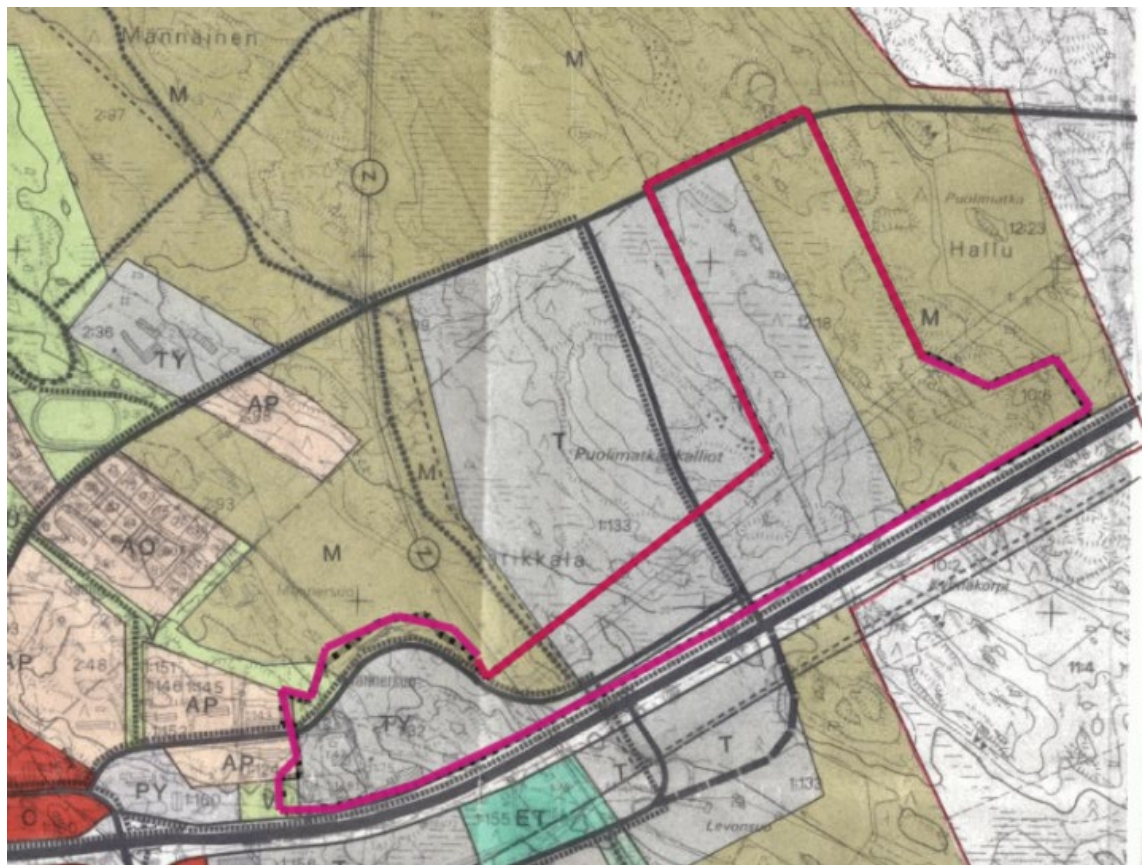
Itäosa suunnittelualueesta kuuluu työpaikka-alueeseen (TP). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen aluetta. Alue voi sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

Osa alueesta sijaitsee maakuntakaavan mukaisella maa- ja metsätalousvaltaisella alueella.

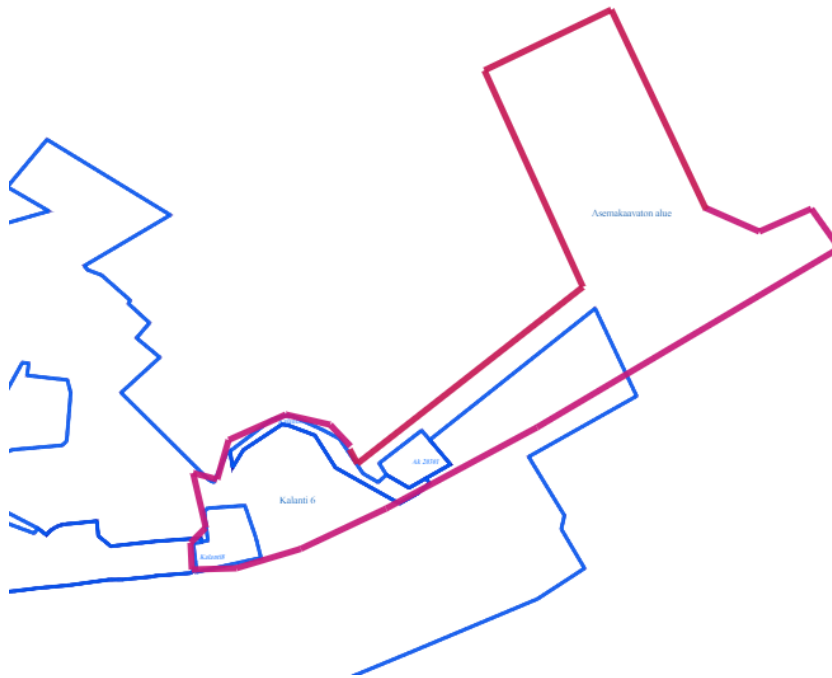
Kaava-alueen poikki kulkee suurjännitelinja. Merkinnällä osoitetaan kantaverkon, 110 kV ja 400 kV, toimintavarmuuden ja siirtokapasiteetin riittävyyden varmistamisen kannalta keskeiset suurjännitelinjat.

1.2.2 Yleiskaava

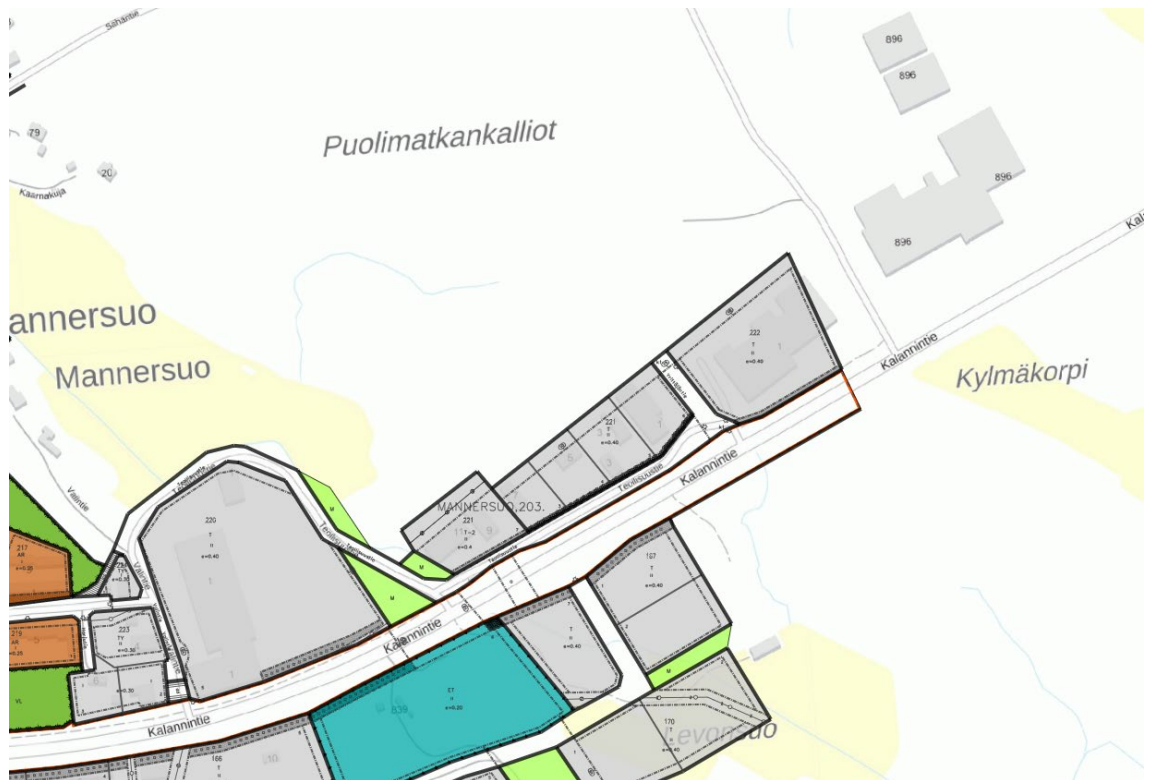
Kaava-alueella on voimassa 14.12.1992 hyväksytty Kalanti kirkonseutu-Orivo osayleiskaava. Kaava-alue on yleiskaavan mukaista ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY), teollisuus- ja varastoaluetta (T) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).



Ote Kalannin kirkonseutu-Orivo osayleiskaavasta.

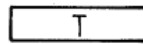


Kaavaindeksikartta

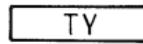


Ote ajantasa-asemakaavasta

- Kalanti, kirkonseudun rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, vahvistettu 30.12.1986 (Kalanti 6)



TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMIEN TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

TY- JA TY/s-KORTTELIALUEET:

KORTTELIALUEELLE SAA SIIJOITTAA YHDEN ASUNNON RAKENNUSPAIKKAA KOHTI.

T-KORTTELIALUEET:

KORTTELIALUEELLE SAA RAKENTAA ASUNTOJA AINOASTAAN ALUEEN TAI KIINTEISTÖN HOIDON JA VALVONNAN KANNALTA TARPEELLISTA HENKILÖKUNTAA VARTEN KUITENKIN ENINTÄÄN YHDEN ASUNNON RAKENNUSPAIKKAA KOHTI.

MUUT RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET:

RAKENNETTAESSA 4 M LÄHEMMÄKSI NAAPURIN RAKENNUSPAIKAN RAJAA EI RAJAN PUOLEISSESSA SEINÄSSÄ SAA OLLA IKKUNOITA ALLE 180 CM:N KORKEUDELLA LATTIATASOSTA. RAKENNUKSET ON SIIJOITETTAVA VÄHINTÄÄN 2 M:N PÄÄKÄN NAAPURIN RAJASTA. MIKKÄLI NAAPURIT SOPIVAT JA ESITTÄVÄT YHTENÄISEN SUUNNITELMAN, VOI RAKENNUSLAUTAKUNTA SALLIA RAJALLE RAKENTAMISEN.

AP-, AR-, AO- JA AO/s KORTTELIALUEILLA ON JOKAISELLA ASUNNOLLA OLTAVA TARKOITUKSEN- MUKAISESTI SUOJATTU ASUNTOON VÄLITTÖMÄSTI LIITTYVÄ MAANTASOSSA OLEVA ULKO- OLESKELUTILA. RAKENTAMATTA JÄÄVÄT RAKENNUSPAIKAN OSAT, JOITA EI KÄYTETÄ AJOTEINÄ EIKÄ PYSÄKKÖINTIIN, ON ISTUTETTAVA JA PIDETTÄVÄ HUOLITELLUSSA KUNNOSSA.

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät ovat:ASUNNOT: 1 AUTOPAIKKA KERROSALAN 85 M² KOHTI, KUITENKIN VÄHINTÄÄN

1 AUTOPAIKKA ASUNTOA KOHTI.

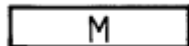
TOIMISTOT, LIIKEHUONEISTOT JA NIIHIN VERRATTAVAT:1 AUTOPAIKKA KERROSALAN 35 M² KOHTI.TEOLLISUUSLAITOKSET JA VARASTOT:

1 AUTOPAIKKA 2 TYÖNTEKIJÄN KOHTI.

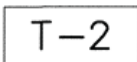
OPPILAITOKSET: 1 AUTOPAIKKA KERROSALAN 200 M² KOHTI.

LASTEN PÄIVÄKOTI: 1 AUTOPAIKKA 2 TYÖPAIKKAA KOHTI.

KIRKKO, URHEILUTALO: 1 AUTOPAIKKA 10 ISTUMAPAIKKAA KOHTI.

Kalanti, kirkonseudun rakennuskaavan muutos, vahvistettu 30.6.1989 (Kalanti 8):

MAA- JA METSÄTALOUSALUE.

Mannersuo 203. kortteli 221 osa tonttia, vahvistettu 28.2.2011 (Ak 20301)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 100 m² kohti.

1.2.4 Rakennusjärjestys

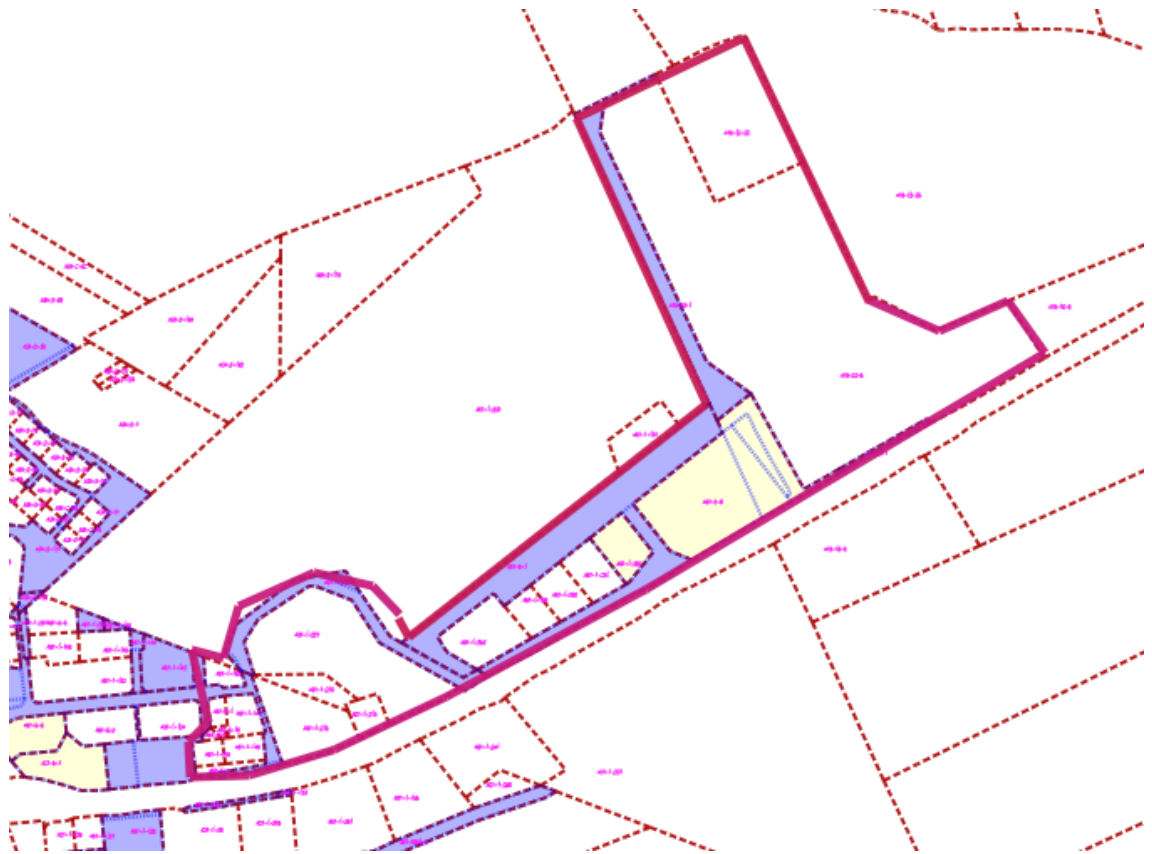
Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 §52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

1.3 Pohjakartta

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

1.4 Maanomistus

Kaava-alue on sekä yksityisessä että kaupungin omistuksessa.



Ote maanomistuskartasta: siniset alueet ovat kaupungin omistuksessa, vaaleankeltaiset alueet kaupungin vuokratontteja.

2. Asemakaavan tavoitteet

2.1 Yleiset tavoitteet

Asemakaavan muutoksella pyritään kasvattamaan Vahterus Oy:n omistamien tonttien rakentamistehokkuutta, jotta uusien toimitilojen rakentaminen olisi mahdollista. Vahterus Oy omistaa suunnittelualueella useampia tontteja ja samalla tutkitaan mahdollisuutta tonttien yhdistämiseen ja osan Teollisuustien katualueen muuttamista korttelialueeksi. Vihannes-Laitila Oy:n kiinteistöjen osalta tavoitteena on kulkuyhteyksien ja rakennusoikeuden määrittäminen.

Liikennejärjestelyjen osalta tavoitteena on kantatie 43 liikenneturvallisuuden parantaminen. Vihannes-Laitilan kasvaneiden liikennemäärien vuoksi on käynnistetty suunnittelu liittymän kanavoimiseksi kt 43 pohjoispuolelle tapahtuvaa liikennettä varten. Hankkeen suunnittelu tapahtuu yhdessä ELY-keskuksen kanssa. Liittymäjärjestelyt vaativat toteutuakseen asemakaavan muutoksen.

2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Varsinais-Suomen maakuntakaava. Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) ja työpaikka-alueeseen (TP). Alueen poikki kulkee suurjännitelinja.

Kaavaluonnoksen ratkaisu toteuttaa maakuntakaavaa, koska asemakaava tukee ja täydentää maakuntakaavassa määriteltyjä toimintoja.

Yleiskaavasta johdetut tavoitteet

Kaava-alueella on voimassa 14.12.1992 hyväksytty Kalanti kirkonseutu-Orivo osayleiskaava, jonka mukaan kaava-alue on yleiskaavan mukaista ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (TY) ja teollisuus- ja varastoaluetta (T).

Kalannin alueen osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 31.3.2025. Kaava ei ole lainvoimainen. Kaavassa suunnittelualueen merkinnät ovat työpaikka-alue (TP) ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alue (TY). Kaavassa on esitetty myös kulkuyhteystarpeet.

Työpaikka-alueen käyttötarkoitus ei ole kehittynyt yleiskaavatyön aikana suunnitellulla tavalla. Työpaikka-alueella tarkoitetaan pääasiassa liike-, tuotanto- ja toimitilojen rakentamista varten. Tuotanto tai siihen liittyvä varastointi eivät saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Alueen kiinteistöjen käyttö ja omistus on muuttunut siten, että Vahterus Oy on hankkinut omistukseensa tai hallintaansa useampia kiinteistöjä alueelta. Toiminnan nopea laajeneminen vaatii uusien toimitilojen rakentamista.

Alueella harjoitettava toiminta - sekä Vahteruksen että Vihannes-Laitilan, on ympäristöluvan alaista toimintaa ja siihen soveltuu teollisuusalueen kaavamääräys työpaikka-aluemerkintää paremmin.

Muut tavoitteet

Kaavatyön aikana on tunnistettu tarve päivittää Valintien ja Mannersuontien risteysalueen kaavan aluevarauksia mm. noudattamaan nykyisiä kiinteistörajoja.

2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavaluonnosta valmisteltaessa on käyty neuvotteluja alueen maanomistajien ja asukkaiden kanssa. Neuvotteluissa ilmenneet osallisten tavoitteet on pyritty ottamaan huomioon asemakaavaluonnoksen sisällössä kaavatyön lähtökohtatavoitteita unohtamatta.

Kaavatyön pohjaksi on laadittu tiesuunnitelma Yrittäjäntien liittymäjärjestelyistä ja Teollisuustien uudesta linjauksesta (Afry Oy 2022). Lisäksi on laadittu suunnitelma jalankulku ja pyöräilyväylän siirtämiseksi osittain kantatie 43 tiealueelle. Väylän siirtämiseen on tullut aloite Vahterus Oy:ltä, koska nykyisen Teollisuustien alue olisi tärkeätä saada tuotantoalueeksi.

Aloituvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu kirjallista mielipidettä.

Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä oloaikana ei saatu huomautusta kaava-alueen kiinteistöjen omistajilta.

3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi

3.1 0-vaihtoehto

0-vaihtoehdoksi kutsutaan vaihtoehtoa, jossa asemakaavan muutosta ei ensinkään tehdä ts. alue rakentuu voimassa olevan asemakaavan mukaan.

0-vaihtoehto ei mahdollista Yrittäjätien liittymäjärjestelyjä, jotka ovat välttämättömiä alueen liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Myöskään tonttien rakentamistehokkuus ei riitä vastaamaan alueen yritysten tarpeisiin.

3.2 Asemakaavan työluonnokset

Asemakaavan luonnosratkaisua on tutkittu ja hiottu työluonnosten avulla. Asemakaavoitettavaa aluetta on laajennettu suunnittelun aikana koskemaan myös Vihannes-Laitilan omistamia alueita.

3.3 Luonnosvaihtoehdon valinta

Kaavaluonnosvaihtoehdoksi on edellä kuvatun kehittelytyön, tiesuunnitelmien ja maanomistajien kanssa käydyn keskustelun pohjalta valikoitunut vaihtoehto, jossa Vahterus Oy:n omistamat kiinteistöt nykyisen Teollisuustien itä- ja länsipuolella yhdistetään yhdeksi rakennuspaikaksi ja Teollisuustien linjaus siirretään sähkölinjan tuntumaan, tonttien pohjoispuolelle.

Vihannes-Laitilan kiinteistöistä muodostetaan yksi teollisuustontti, Yrittäjäntielle sijaitsevalle isolle teollisuushallitontille varataan ajoyhteys myös tontin itärajalta. Kaupungin omistamalle tiemalle osoitetaan katu.

Osa nykyisestä Teollisuustien katualueesta liitetään tontteihin ja osa jätetään jalankulun ja pyöräilyn käyttöön. Jalankulun ja pyöräilyn väylä siirretään pumppaamon kohdalla maantiealueelle. Maantiealueen rajausta muutetaan siirrettävän väylän kohdalla siten, että väylän maapohja muuttuu katualueeksi ja siirtyy kaupungin omistukseen.

3.4 Luonnoksesta ehdotukseksi

Kaavaluonnosta on kehitetty lausuntojen ja huomautusten perusteella seuraavasti:

- asumiseen varattu alue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueena ja TY-alueelta on poistettu asumiseen oikeuttava määräys.
- hulevesimääräyksiä on tarkennettu
- nimistöä on selkeytetty

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta ja Vahterus Oy:n hakemukselta. Kaavatyön vireilletulon jälkeen myös Vihannes-Laitila Oy on pyytänyt asemakaavoituksen aloittamista omistamillaan alueilla.

Kantatie 43:sta erkaneva ns. Vihannes-Laitilan tonttiliittymässä on tapahtunut useita onnettomuuksia. Kaavamuuotos on lähtenyt liikkeelle kantatie 43 liikenneturvallisuuden parantamistarpeesta. Vihannes-Laitilan kasvaneiden liikennemäärien vuoksi on käynnistetty suunnittelu liittymien kanavoimiseksi kt 43 pohjoispuolelle tapahtuvaa liikennettä varten.

Vahterus Oy on pyytänyt asemakaavan muutosta Teollisuustien ja Valintien ympäristössä omistamiensa kiinteistöjen alueella. Asemakaavan muutoksella halutaan kasvattaa alueen rakentamistehokkuutta, jolla mahdollistetaan toimitilojen rakentaminen. Samalla on pyydetty selvittämään mahdollisuutta Teollisuustien itäpuolen tontin liittämiseksi isompaan tonttiin.

Vahterus Oy on sitoutunut osallistumaan jalankulku- ja pyöräilyväylän siirtämiseen yhdessä kaupungin kanssa siltä alueelta, joka on tarpeen liittää tonttialueeksi. Jalankulku- ja pyöräilyväylä siirtyy kantatie 43 maantiealueelle n. 120 m matkalta.

Vihannes-Laitilan kiinteistöjen osalta on tarkoituksenmukaista suunnitella alueen rakentuminen ja kulkuyhteydet asemakaavalla. Nykyiset rakennukset on toteutettu suunnittelutarveratkaisuilla ja poikkeamispäätöksillä.

Kohteita yhdistää Teollisuustien suunnittelu kantatie 43 ja tonttien välisellä alueella, joten kaavahankkeita on tarkoituksenmukaista suunnitella yhtenä kokonaisuutena.

4.2 Suunnittelun vaiheet

4.2.1 Aloitus

Asemakaavoitus on käynnistynyt kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 29.2.2024. Vireille tulosta on kuulutettu 14.3.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.3.- 15.4.2024 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana ei jätetty mielipidettä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty asemakaava-alueen laajennuttua.

4.2.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 24.4. -26.5.2025 välisenä aikana. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautuksia.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, TUKESilta, SataVakka Oy:ltä ja Fingridiltä.

Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot:

Varsinais-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan edellyttänyt

- perusteluja yleiskaavasta poikkeamiselle
- kaavaluonnoksella mahdollistettavan lisärakentamisen määrän täsmentämistä ja siitä aiheutuvien vaikutusten tarkempaa arviointia.
- uuden rakentamisen ohjaamista maisemaan sopivaksi kaavamääräyksillä
- TY-4 kaavamääräysalueella ei tulisi sallia asumista
- rakennusten tarkempaa sijoittelua rakennuspaikkojen sisällä osoittamalla rakennusalat olemassa oleville ja tuleville rakennuksille
- kaavoitettavan alueen hulevesien poistumisreittien mitoitus tulee ajatella kokonaisuutena.
- Kaavalla mahdollistettavan uuden rakentamisen, louhinnan ja poistuvan puuston määrä on täsmennettävä.

Varsinais-Suomen liitto on ilmoittanut, ettei anna kaavaluonnoksesta lausuntoa.

Tukes on ilmoittanut, että se on päätöksellään 9.2.2024 siirtänyt Vahterus Oy:n vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin valvonnan Varsinais- Suomen pelastuslaitokselle.

Pelastuslaitoksen lausunnossa kiinnitetään huomiota siihen, että kaava-alueen kunnallistekniikassa tulee huomioida pelastuslaitoksen sammutusvedenottoaikkojen riittävyys

Fingrid Oyj on lausunnossaan tuonut esiin voimajohtojen rakennusrajoitusalueisiin liittyviä periaatteita sekä korostanut voimajohdon omistajalta pyydettävän luvan merkitystä johto-alueella ja sen lähistöllä suoritettavan rakentamisen suunnitteluvaiheessa.

Kaavanlaatijan vastine:

- TY-alueen kaavamääräys muutetaan ja asumiseen käytetty alue osoitetaan erikseen AO-alueena.
- Hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä on lisätty. Tarkkaa mitoitus ei ole asetettu, pyritään käsittelemään tonteilla.
- Kaavanlaatijan näkemys on, että tiukkojen rakennusalojen osoittaminen ei edistä alueen muuntojoustavuutta. Teollisuuden prosesseja ja laajentumismahdollisuuksia tuntematta on hankala osoittaa selkeitä rakennusalojen rajoja hankaloittamatta alueen tulevaa käyttöä. Alueen teollisuusrakennuksia on jo laajennettu useasti, tiukoilla rakennusalojen rajoilla rakennusten järkevä laajentaminen edellyttää poikkeamiskäsittelyä. Alueen poikki kulkee voimalinja, joka osaltaan jo rajoittaa rakentamista.

4.2.3 Asemakaavaehdotus

Luonnosvaiheen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on valmisteltu asemakaavaehdotukseksi, on kaavaan tehty seuraavat tarkistukset:

- asumiseen varattu alue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueena ja TY-alueelta on poistettu asumiseen oikeuttava määräys.
- hulevesimääräyksiä on tarkennettu
- nimistöä on selkeytetty
- voimalinjan alueella toimimista koskeva yleismääräys lisätty
- Vahteruksen tontin enimmäiskerroslukua on kasvatettu

Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä AKL 27 §:n mukaisesti 2025.

Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin /ei jätetty kpl muistutuksia.

Ehdotuksesta saadut lausunnot:

Kaavanlaatijan vastine lausuntoihin:

4.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 14.3.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaisille, alueen kiinteistön omistajille sekä suunnittelualueeseen rajoittuville naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupunkisuunnittelun verkkosivuilla 14.3.2024 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 4.4.2024 ja 26.8.2024.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 2025 kaupungin verkkosivuilla. Kaavaluonnoksesta jätettiin /ei jätetty huomautusta.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, TUKESilta, SataVakka Oy:ltä ja Fingridiltä

Asemakaava ja asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2025. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin / ei jätetty muistutuksia.

Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 30,6 ha. Asemakaava muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta T, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY), lähivirkistysalueesta (VL), katualueesta ja yleisen tien alueesta (LT).

5.2 Aluevaraukset

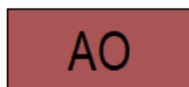
Aluevarausten pinta-alat ja rakennusoikeustiedot ilmenevät tarkemmin selostuksen liitteenä olevasta asemakaavan tilastolomakkeesta.

Korttelialueita on yhteensä 26,27 ha, joilla on rakennusoikeutta yhteensä 134307 k-m². Keskimääräiseksi rakentamistehokkuudeksi alueelle saadaan 0.44.

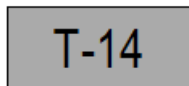
Puistoaluetta on yhteensä 0,07 ha ja katualueita n. 4,3 ha.

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

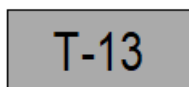
5.2.1 Korttelialueet



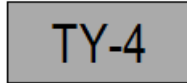
Erillispientalojen korttelialue.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Toimistotiloja varten saa käyttää enintään 25 % tontille sallitusta rakennusoikeudesta.
Autopaikkoja on varattava yksi tuotanto- ja toimistotilojen kerrosalan 100 m² kohden.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Toimistotiloja varten saa käyttää enintään 25 % tontille sallitusta rakennusoikeudesta.
Autopaikkoja on varattava yksi tuotanto- ja toimistotilojen kerrosalan 100 m² kohden.
Kiinteistöllä syntyvät hulevedet on käsiteltävä ja viivytettävä tontilla.
Alue on suunniteltava siten, että hulevesien viivytämiseen varattavia viheralueita tulee olla vähintään 10 % päällystettyjen piha-alueiden kokonaisalasta, Suunnittelussa on hyödynnettävä maastonmuotoja, rakentamattomia ja luonnontilaisia alueita sekä luontaisesti vettä kerääviä maastonkohtia.
Ravinteikkaiden vesien pääsy ympäröiviin ojiin ilman esikäsittelyä on estettävä.

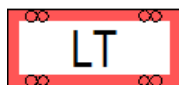


Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue
Autopaikkoja on varattava yksi kerrosalan 120 m² kohden

5.2.2 Muut alueet



Lähivirkistysalue.



Yleisen tien alue.

Katualueet

Kaava-alueeseen sisältyvät Valintien ja Yrittäjätien katualueet.

LT Yleisen tien alueeksi on osoitettu alueet, jotka kuuluvat kiinteistörekisterikartan perusteella kantatiehen 43.

5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Kun arvioidaan kaavan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin, voidaan arvioinnin kannalta keskeisinä asioina pitää toimivaa yhdyskuntaa, tehokkaita ja toimintavarmoja liikenneyhteyksiä ja elinkeinojen uudistuminen

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi osoittamalla alueella jo sijaitseville yrityksille mahdollisuudet toiminnan laajentamiseen nykyisten toimitilojen yhteyteen, jolloin erillisten toimipaikkojen väliset kuljetukset pystytään minimoimaan.

Päästöjä voidaan vähentää olemassa olevan rakenteen hyödyntämisen lisäksi edistämällä työpaikkojen saavutettavuutta sekä parantamalla kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia. Tätä edistetään asemakaavalla osoittamalla osa nykyisestä Teollisuustien katualueesta jalankulun ja pyöräilyn käyttöön ja jatkamalla väylää Vihannes-Laitilan alueelle saakka.

Tehokas liikennejärjestelmä

Liikennejärjestelmän toimivuus ja turvallisuus on yksi kaavamuutoksen käynnistäneistä tavoitteista. Kaavaratkaisu parantaa erityisesti raskaan liikenteen kulkemista teollisuusalueelle; kantatien liittymän kanavointi ja kahden liittymän poistuminen kantatieltä parantaa liikenneturvallisuutta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Toimintojen sijoittumisella pyritään ehkäisemään asutukselle aiheutettavia haittoja. Uusi teollisuusalue sijoittuu vanhan teollisuusalueen jatkoksi, ympäristössä on myös vanha maa-aineksenottoalue.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kalannin vireillä olevaa osayleiskaavatyötä varten on laadittu arkeologia- ja luontoselvitykset, joiden tulokset on otettu huomioon kaavan valmistelussa. Kaava-alueella ei ole arkeologisia kohteita.

Alueelle ei kohdistu virkistyskäyttötarvetta eikä suunnittelualueella ole merkittäviä yhtenäisiä metsäalueita.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavaratkaisut eivät vaaranna valtakunnallisesti merkittävien energian siirtoverkostojen toimivuutta. Kaavassa osoitetaan alueen poikki kulkevan 400 kV linja ja johtokäytävää hyödynnetään katualueena.

Kaava ei vaikeuta uusiutuvan energiatuotannon toteuttamista Uudenkaupungin seudulla.

Lähistöllä sijaitsevan aurinkovoimalan johtoalueet on huomioitu asemakaavassa.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

Asemakaavan muutoksen vaikutusten kannalta on merkittävää, että alueelle osoitetaan uusia katualueita ja että korttelien rakennusoikeutta kasvatetaan. Katualuetta osoitetaan pitkälti voimalinjan vaikutusalueelle ja ennestään käytössä olevalle tiealueelle. Katualueita pitkän tapahtuu kulku myös kaava-alueen ulkopuoliselle alueelle. Katualueverkoston sijainti on pitkälti kompromissien tulosta; yritysten tila- ja yhteystarpeet edellyttävät vanhojen tieyhteyksien siirtämistä

Kaavaratkaisu mahdollistaa tonteilla olevien rakennusten säilyttämisen. Kulkuyhteyksien muuttumisesta aiheutuu tarve piha-alueiden uudelleenjärjestelyille.

Laajentamalla tonttialueita pystytään yritysten toimintoja järjestelemään lähietäisyydelle. Siinä pystytään minimoimaan tavaraliikennettä eri toimipisteiden välillä.

Uuden asemakaava-alueen osalta kaava-alue laajenee teollisen toiminnan piirissä jo olevalle alueelle. Alueella sijaitseva toiminta vaatii runsaasti tilaa ja elintarvikkeiden kuljetus ja varastointi ja edellyttää piha-alueen tasaisuutta ja useimmiten myös asfaltointia. Alueen puustoa ei pystytä säilyttämään ja maan tasoittaminen edellyttää louhimista. Aluetta on aiemmin käytetty kiviaineksenottoalueena, joten louhittava materiaali on kelvollista maanrakennukseen.

Rakentaminen

Teollisuusalueilla on rakennusoikeutta ennen asemakaavoitusta ja asemakaavan muutosta yhteensä 53 420 kem², josta on toteutunut n. 46 000 kem². Kaavamuutoksen jälkeen T-alueiden rakennusoikeus on 130 116 kem². Alueen rakennusoikeus kasvaa huomattavasti, koska osa alueesta on ollut kaavoittamatonta aluetta, jolla rakennusoikeus on ollut 10 % pinta-alasta. Lisärakentamisesta aiheutuu vääjäämättä päästöjä. Alueella on mahdollista suosia puurakentamista erityisesti varastorakentamisessa.

Olemassa olevia rakennuksia on mahdollista hyödyntää niitä laajentamalla ja korjaamalla. Lisärakentaminen on rajattua, koska alueen poikki kulkee voimalinja.

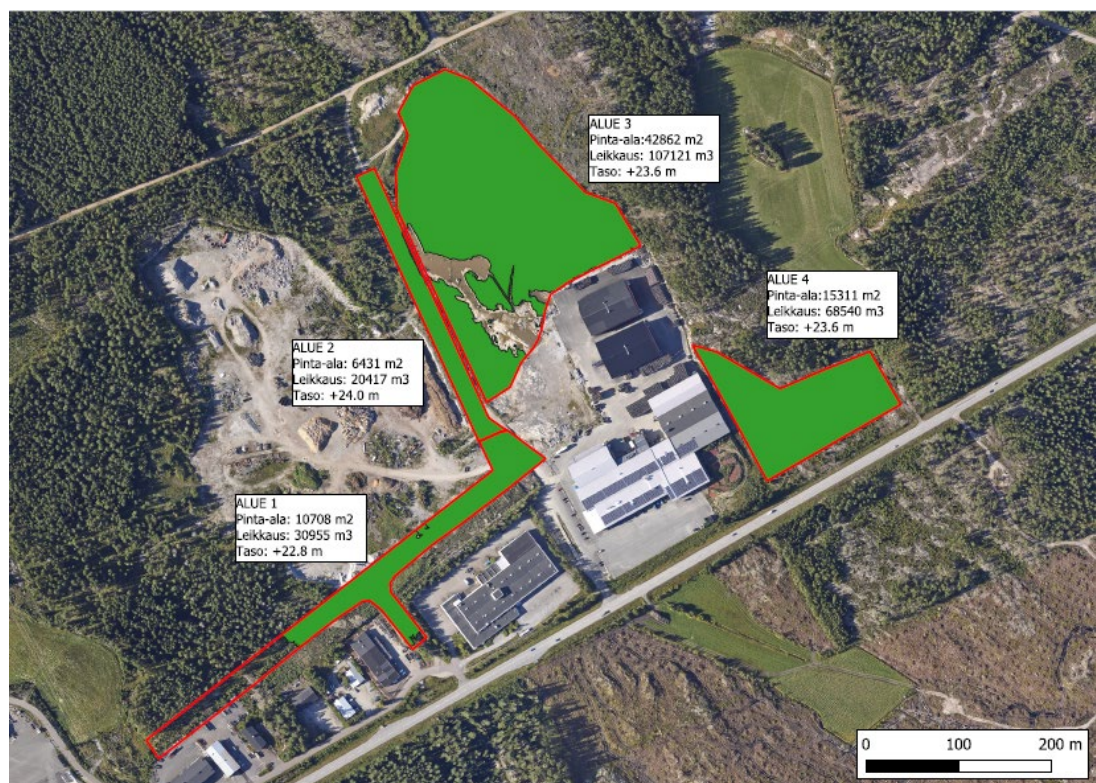
Puusto

Kaavan mahdollistaman tonttien rakentumisen vuoksi tapahtuva puuston väheneminen on vähäistä. Puusto on vähentynyt jo aiempien maankäyttömuodon muutosten vuoksi.

Louhinta

Alue on kallioista, joten kaavan toteutuminen vaatii jonkin verran louhintaa.

Asemakaava-alue on kokonaispinta- alaltaan noin 31 ha, josta louhinta kohdistuu n. 7-8 ha:n kokoiselle alueelle.



Louhittavat alueet, pintamaat sisältyvät

Koska alue on jo pääosin rakentunut, määrittelee rakennetun ympäristön korkeusasema tulevan tasaukset. Koska aluetta kaavoitetaan mm. teollisuus- ja varastorakennuksille, tulisi alue olla mahdollisimman tasainen ilman suurempia korkeuskynnyksiä.

Kaava-alueen kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä louhintaa vaativat alueet ovat kokonaispinta-alaltaan n. 1,7 ha. Louhintaa tehdään lopullisesta tasausviivasta riippuen 0-8 m.

Tonttien piha-alueiden korkeudet vaihtelevat +18 m ... +23 m välillä. Rakennettavilla alueilla maanpinnan korkeus on alimmillaan +18 m ja ylin korkeus +30 m. Alueen eteläpuolella kulkeva KT 43 on tasolla +19,5 m.. + 25 m.

Korttelialueilla louhintaa on mahdollisuus tehdä n. 6 ha:n alueella. Louhintamäärä vaihtelee 1- 6 metrin välillä. Isoimmat louhintaa vaativat alueet sijaitsevat Vihannes-Laitilan tonteilla. Tonteilla tarvitaan osin myös täyttöä, joten osa louhittavasta aineksesta on mahdollista käyttää täyttöihin.

Teollisuustontit ovat joko yritysten omistuksessa tai vuokrattuna yrityksille. Louhinnan toteutuminen tonttien osalta määräytyy yritysten tarpeiden mukaisesti. Näin ollen tonttialueiden louhinnan määrää on hankala arvioida.

Louhinnan määrä on arvioitu laserkeilausaineiston avulla. Arvioitu louhintamäärä on n. 150t m² käytettäessä kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa esitettyjä louhintatasoja sekä tonttien osalta olemassa olevan ympäristön korkeusasemaa. Tarkkaa louhintamäärää on hankala arvioida, se selviää pintamaiden kuorinnan myötä.

Alueen puusto ja kannot poistetaan ja niitä voidaan käsitellä ja hyödyntää kaava-alueeseen rajoittuvalla käsittelyalueella. Pieni osa louhittavasta aineksesta voidaan käyttää paikan päällä kaava-alueen rakentamisessa. Välivarastoidut pintamaat voidaan tarvittaessa käyttää kaava-alueen rakentamisessa,

Katualueiden toteutuminen on kaupungin vastuulla ja rakentaminen tehdään talousarviossa määriteltävän aikataulun puitteissa.

Louhintatyö tehdään rakentamislain ja alueidenkäyttölain mukaisilla luvilla.

Koska tontit ovat ennestään rakentuneita ja louhittava alue sijaitsee voimajohtolinjojen läheisyydessä, tulee louhinta suoritettavaksi erityistä varovaisuutta noudattaen.

Hulevedet

Vihannes-Laitilan tonttialue on pinta-alaltaan suuri ja sen rakentuminen lisää hulevesien määrää. Valuma-alueen hulevedet imeytetään maaperään ja ne kulkeutuvat viimekädessä ojaverkoston kautta Sirppujokeen. Pienvauma-alueen pinta-alasta 5 % on karkeaa hietaa, joka mahdollistaa hulevesien imeyttämisen paikallisesti. Tontilta lähtevien hulevesien laatuun on kiinnitettävä huomiota ja tarvittaessa tontille on asennettava laitteisto hulevesien käsittelyyn. Hulevesien käsittelyä tontilla on ohjattu kaavamääräyksiin.

Suunnittelualueen asemakaavamääräyksillä ei ohjata hulevesirakenteiden mitoittamista ja suunnittelua liian tarkasti, koska alueella pyritään suosimaan luonnonmukaista, maanpäällisten kasvillisuusrakenteiden avulla tapahtuvaa, hulevesien imeyttämistä.

Liikenne

Teollisuusalueiden sijainti taajama-alueen vieressä tukee työssäkäynnin mahdollisuuksia pyörällä. Alueella toimivat teollisuusyritykset työllistävät useita kymmeniä työntekijöitä. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan työmatkojen tekeminen ympäristöystävällisellä tavalla. Kanta-

tien jalankulku- ja pyöräilyväylän jatkamien Yrittäjäntielle parantaa koko teollisuusalueen saavutettavuutta polkupyörällä/jalan.

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 yhdyskuntarakenteessa	Kohdealue sijaitsee Kalannin keskustan tuntumassa. Laajemmin tarkasteltuna alue on liikenteellisesti hyvin saavutettava kt 43 varrella, Uudenkaupungin ja Laitilan välillä.	+
Yhdyskuntarakenteen eheys	Yhdyskuntarakenteen eheyden kannalta on edullista osoittaa alueelle täydennysrakentamista. Katuratkaisu palvelee asemakaava-alueen mahdollista tulevaa laajentumista	+
Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Asemakaava/kaavan muutos ei aiheuta muutoksia liikennemääriin. Liikenneturvallisuus paranee, koska liikennejärjestelyt selkeytyvät ja liittymien määrä kantatielle vähenee.	+
Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntatekninen huolto	Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun infraverkostoon.	0
Kaavatalous	Kaava-alue sijoittuu jo rakennettujen infraverkostojen piiriin, joten alueen rakentaminen on kaavataloudellisesti edullista.	0
	Rakennettava uusi liittymä kantatieltä ja uutta katua 0,9 km. Kadun rakentamiselle haastavat olosuhteet. Tontti- ja katualueelta louhittava kiviaines voidaan hyödyntää maanrakennustöissä.	- 0
Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta		
Luonnon monimuotoisuus	Kaavoituksella ei ole vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen. Alueet on pääsääntöisesti jo otettu teollisen toiminnan piiriin ja tonttialueiden puusto on hakattu.	0

Vesistön- suojelu ja riskienhal- linta	Suunnittelualue sijaitsee fyysisesti makeanvedenaltaan vedenmuo- dostumisalueen ulkopuolella. Hulevesien käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota, koska alueen ojaverkosto on yhteydessä Sirppujokeen.	-
Ilmastokes- tävyys	Olemassa olevaa infrastruktuuria ja rakennuskantaa pystytään hyö- dyntämään. Vanhat rakennukset jäävät käyttöön. Alueen toiminnot ovat monipuolisia ja kävelyetäisyydeltä löytyvät pal- velut. Teollisuusalueen sijainti taajama-alueen vieressä tukee työssäkäynnin mahdollisuuksia pyörällä Kaavan toteutuminen mahdollistaa ja edellyttää uudisrakentamista, joka kuluttaa luonnonvaroja. Tonttialueelta poistuu puustoa.	0 0 + -
Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäris- töön / muutoksen suunta		
Maisema ja kaupunkiku- va	Kohdealue sijaitsee maisemallisesti näkyvällä paikalla, alueella on te- ollisuutta usealta eri vuosikymmeneltä. Lisärakentaminen muuttaa maisemaa. Sijainti kantatien varrella tuo rakentamisen näkyville. Suu- rin lisärakentamisen mahdollisuus sijoittuu olemassa olevan raken- nuskannan taakse.	-
Kulttuuri- perintö	Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä.	0
Rakennettu ympäristö	Museon informaatioportaalin mukaan suunnittelualueella ei sijaitse merkittäviksi arvoitettuja rakennuksia.	0
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta		
Ympäristö- häiriöt	Alueella on teollisuustoiminnasta aiheutuvia vähäisiä ympäristöhäiri- öitä.	0
Sosiaalinen ympäristö	Kaava parantaa teollisuustoiminnan kasvuedellytyksiä ja parantaa lii- kenneturvallisuutta.	+
Virkistys	Kaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueisiin.	0

5.4 Nimistö

Asemakaavan muutos ei sisällä uutta nimistöä. Teollisuustie nimenä poistuu käytöstä.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistuu sen saatua lainvoiman. Jalankulku- ja pyöräilyväylän siirtäminen ja Yrittäjätien liittymän rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan lailistuttua.

Alueen täydennysrakentaminen tapahtuu maanomistajien tarpeiden mukaan.

Uusikaupunki ~~11.3.2025~~ 13.10.2025

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS YRITTÄJÄNTIEN JA TEOLLISUUSTIEN (VAHTERUS, VIHANNES-LAITILA) 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 (MRL § 63).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.

Suunnittelualue ja kaavatyön tavoitteet



Suunnittelualue ilmakuvalla 2023

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kalannissa Teollisuustien, Yrittäjäntien ja niihin rajoittuvien tonttien alueilla.



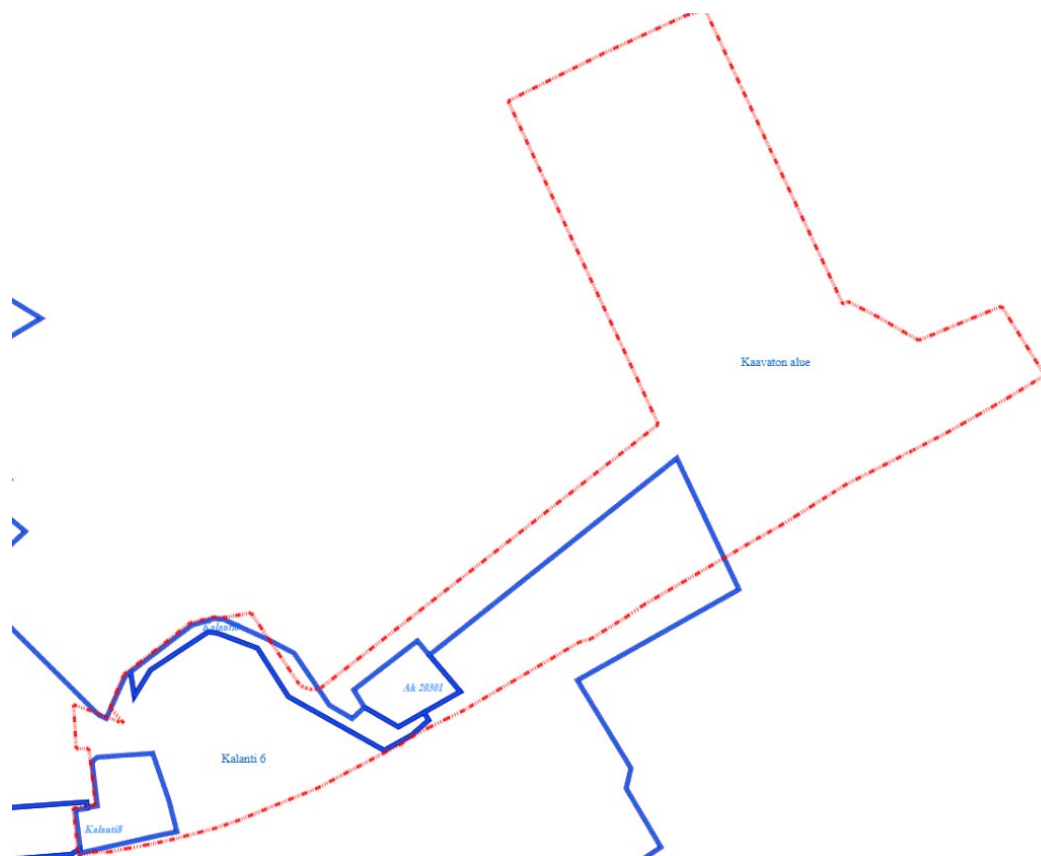
Kaava-alue rajautuu Valintiehen, Teollisuustien katualueeseen, Teollisuustien ja Yrittäjätien tontteihin. Pohjoispuolella on entinen maa-aineksenottoalue ja Sahantie, etelässä aluetta rajaa kantatie 43.

Kaavamuutos on lähtenyt liikkeelle kantatie 43 liikenneturvallisuuden parantamistarpeesta. Vihannes-Laitilan kasvaneiden liikennemäärien vuoksi on käynnistetty suunnittelu liittymien kanavoimiseksi kt 43 pohjoispuolelle tapahtuvaa liikennettä varten.

Vahterus Oy on hakenut asemakaavan muutosta omistamiensa alueiden rakennusoikeuden kasvattamiseksi ja tonttialueiden yhdistämiseksi.

Kaavaprosessin käynnistyttyä Vihannes-Laitila on pyytänyt kaavoituksen laajentamista omistamilleen kiinteistöille. Alue on asemakaavoittamatonta, yrityksen toimintaedellytysten parantamiseksi alueen kaavoittaminen teollisuusalueeksi on ajankohtaista.

Suunnittelutilanne



Ote kaavaindeksikartasta

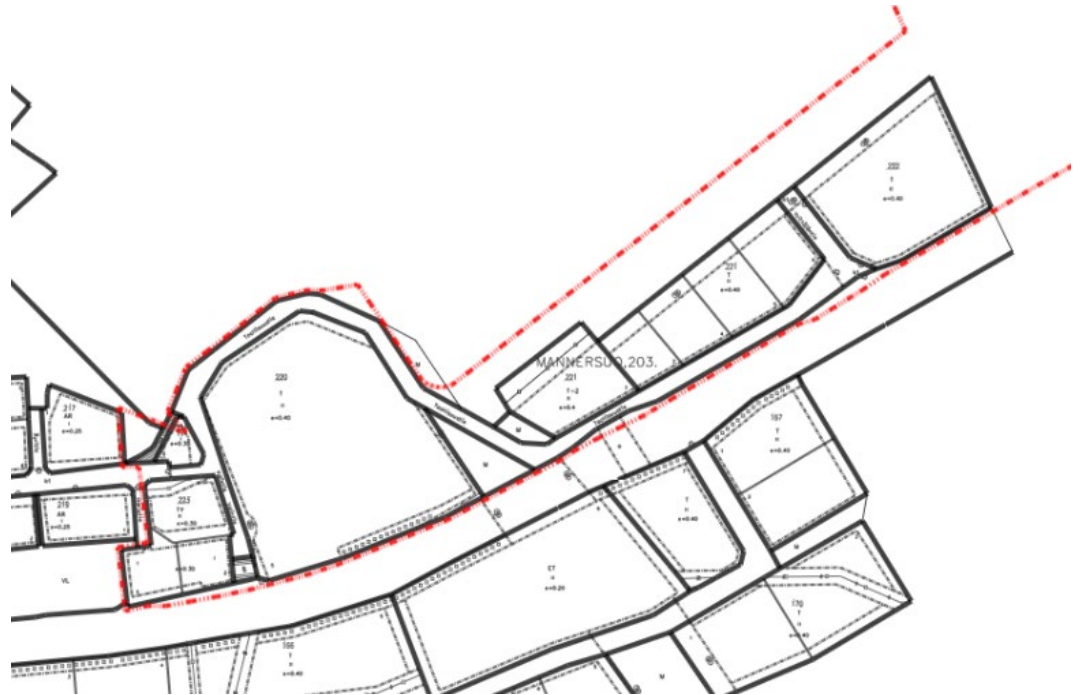
Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Kalanti 6 , hyväksytty 30.12.1986

Kalanti 8, hyväksytty 30.6.1989

Ak 2301, hyväksytty 28.2.2011

Osa alueesta on asemakaavatonta



Ote ajantasa-asemakaavasta *Suunnitelma-alueen raja*us.

Suunnittelualueen asemakaavamerkinnot ovat

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T), rakentamistehokkuus $e=0,4$. Yleismääräykset: Korttelialueelle saa rakentaa asuntoja ainoastaan alueen tai kiinteistön hoidon ja valvonnan kannalta tarpeellista henkilökuntaa varten kuitenkin enintään yhden asunnon rakennuspaikkaa kohti. Autopaikkojen vähimmäismäärä 1 autopaikka 2 työntekijää kohti.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-2). Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY). Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 100 m² kohti.

Maa- ja metsätalousalue (M)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-2). Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 100 m² kohti.

Lähivirkistysalue (VL)

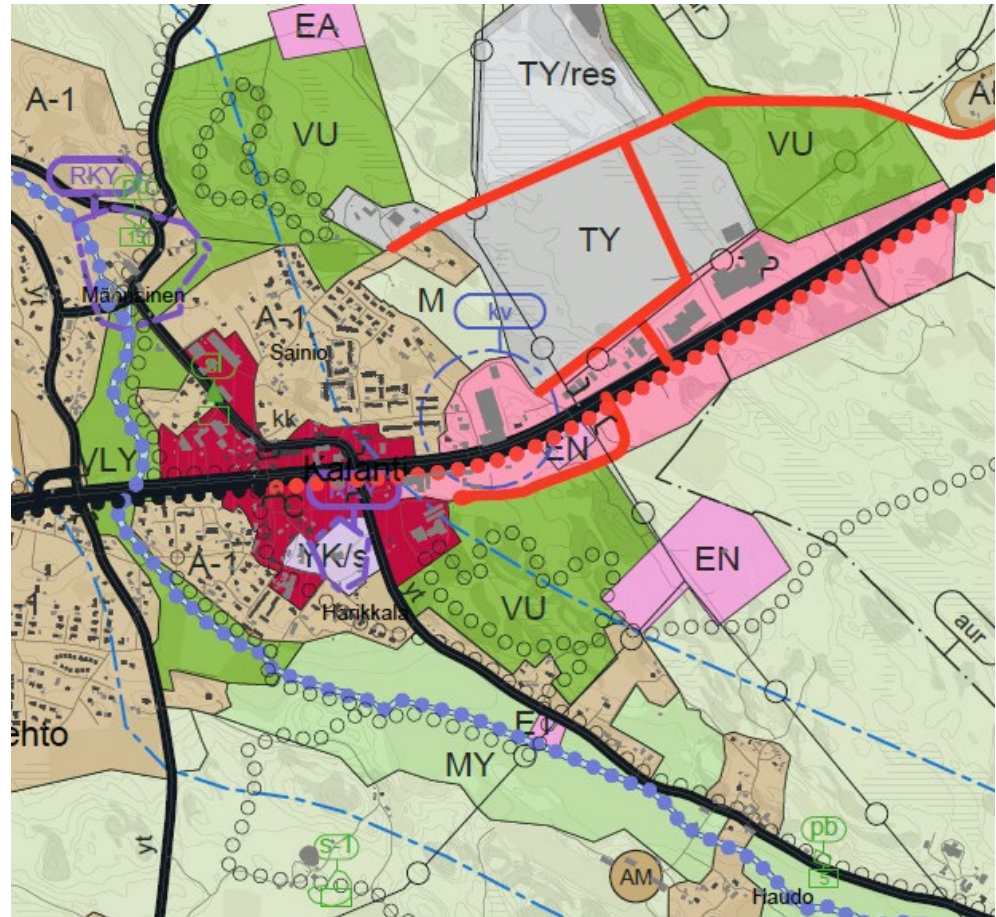
Katualue

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie (pp)



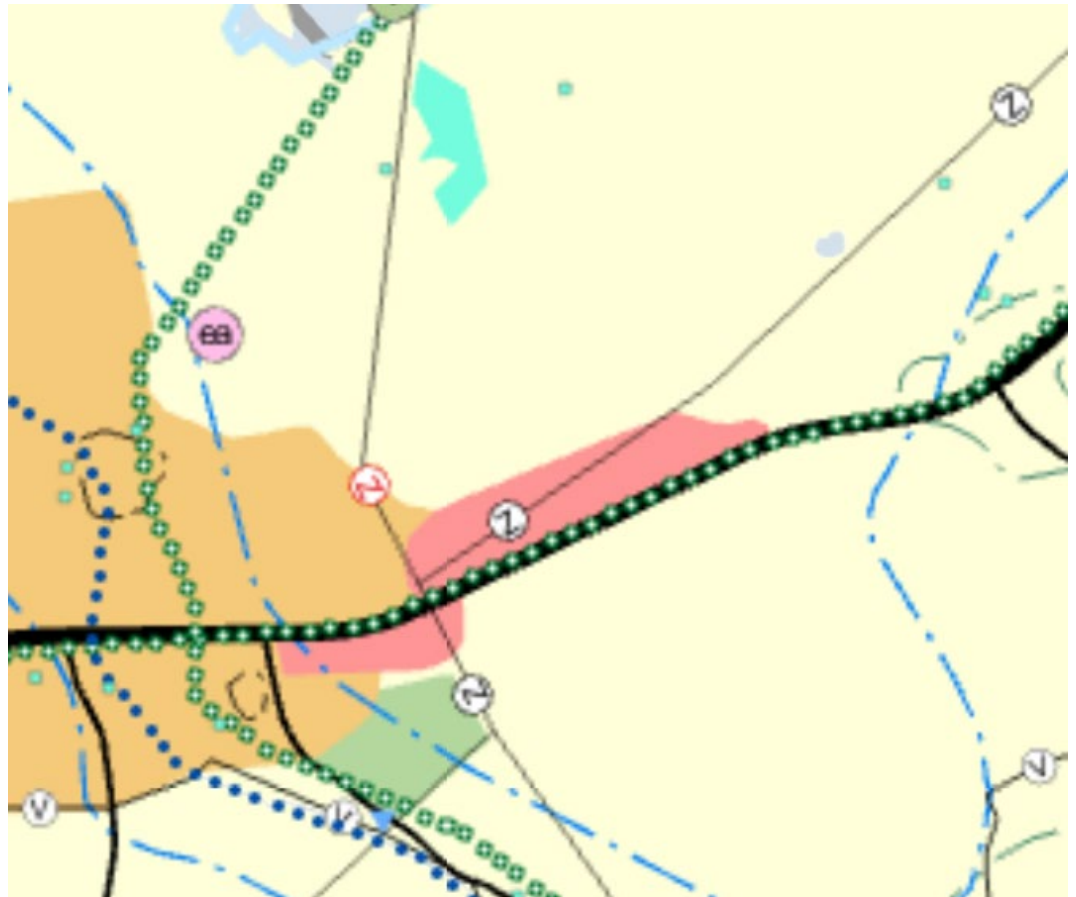
Yleiskaavaehdotus

Kalannin alueen osayleiskaava on parhaillaan laadittavana ja yleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 30.11.2023 -5.1.2024 välisenä aikana. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi. Suunnittelun alla olevat liikennejärjestelyt on huomioitu kaavaehdotuksessa.



Ote Kalannin alueen osayleiskaavaehdotuksesta

Suunnittelualue on Seveso III-direktiiviin konsultointivähykkeellä ja Vahterus Oy:n tuotantolaitos on Tukesin valvonnassa oleva lupalaitos. Laitoksella käytetään vaaralliseksi luokiteltavia kemikaaleja peittämiseen. Konsultointivähyke on 200 m.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä

Maakuntakaava

Vakka-Suomen maakuntakaava on vahvistettu vuonna 2013, täydennetty taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavalla 2018 sekä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavalla 2021. Suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty käyttötarkoituksella taajamatoimintojen alue ja työpaikkatoimintojen alue sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alueella kulkee suurjännitelinja 110kV.

Selvitykset ja selvitystarpeet

Kaavaprosessin aikana laaditaan tarpeelliset selvitykset. Kaavatyössä hyödynnetään Kalannin osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittuja perusselvityksiä.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan:

- kaupungin verkkosivuilla
- 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

MRL 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 (MRL 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 29.2.2024 ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 14.3.2024.

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.

Luonnosvaihe

Asemakaavoitettavalle alueelle laaditaan kaavaluonnos. Kaupunkisuunnittelijaosto käsittelee luonnoksen, asettaa luonnoksen nähtäville ja pyytää viranomaislausunnot. Nähtävillä olon aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus jättää kirjallinen mielipide luonnoksesta.

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen asemakaavoitettavalle alueelle laaditaan 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 (MRL 65 §; MRA 27 §). Lisäksi ehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Hyväksyminen

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen osaltaan ja esittää sen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.

Lisätietoja

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

Aikataulu	maaliskuu 2024	huhtikuu 2025	syyskuu 2025	marraskuu 2025
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	Aloitus	Luonnos nähtävillä 30 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Vireilletulokuulutus	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,	OAS tiedoksi	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Tukes, SataVakka, Fingrid		Lausunto	Lausunto	
Aluepalopäällikkö		Lausunto	Tiedoksi	Tiedoksi
Lehdistö	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta	Kirjallinen mielipide luonnoksesta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	Muutoksenhakuoikeus Turun Hallinto-oikeuteen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Uusikaupunki	Täyttämispvm	3.10.2025
Kaavan nimi	Kalannin kirkonseutu ja Mannersuo asemakaava ja asemakaavan muutos 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.3.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	Ak 20302
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	30,6462	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	19,7004
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,9458

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	30,6462	100,00	134034	0,44	20,9095	101588
A yhteensä	0,2686	0,9	537	0,20	0,2686	537
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	26,0060	84,9	133497	0,51	18,3628	101051
V yhteensä	0,0657	0,2			-0,0341	
R yhteensä						
L yhteensä	4,3059	14,1			2,3122	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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	30,6462	100,00	134034	0,44	20,9095	101588
A yhteensä	0,2686	0,9	537	0,20	0,2686	537
A	0,2686	100,0	537	0,20	0,2686	537
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	26,0060	84,9	133497	0,51	18,3628	101051
T	25,2249	97,0	131154	0,52	17,6885	101008
TY	0,7811	3,0	2343	0,30	0,6743	43
V yhteensä	0,0657	0,2			-0,0341	
VL	0,0657	100,0			-0,0341	
R yhteensä						
L yhteensä	4,3059	14,1			2,3122	
LT	0,1208	2,8			0,0074	
Kadut	3,6680	85,2			1,8752	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,5171	12,0			0,4296	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Uudenkaupungin kaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi

Viite: Lausuntopyyntö 5.5.2025

**Lausunto kaavan valmisteluaineistosta: Ak 20302 Kalannin kirkonseutu ja Mannersuo
asemakaava ja asemakaavamuutos 2, Uusikaupunki**

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaos on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Teollisuustien ja Yrittäjätien ympäristöön sijoittuvan asemakaavamuutoksen Ak 20302 valmisteluaineistosta, jonka muodostavat 10.3.2025 päivätyt kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Suunnittelualue sijaitsee Uudessakaupungissa Kalannin taajamasta itään, Teollisuustien, Yrittäjätien ja niihin rajautuvien tonttien alueella. Kaavamuutoksen alueen pinta-ala on noin 31 hehtaaria.

Asemakaavan tarkoituksena on selostuksen mukaan kantatie 43 liikenneturvallisuuden parantaminen liittymäjärjestelyjen muutoksilla sekä teollisuustonttien rakentamistehokkuuden kasvattaminen. Muutoksessa laajennetaan asemakaavoitettua aluetta kattamaan voimassa olevalta kaava-alueelta koilliseen levinnyt teollisuusalue ja määritetään sille kulkuyhteydet ja rakennusoikeudet.

Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu *teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta* (T-13 ja T-14), *ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta* (TY-4), *lähivirkistysaluetta* (VL), *yleisen tien aluetta* (LT) ja katualuetta.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueen kaavatilanne on esitetty kaavaselostuksessa pääosin asianmukaisesti. Vireillä olevan *Kalannin osayleiskaavan* (hyväksytty 31.3.2025, ei vielä kuulutettu lainvoimaiseksi) osalta on vielä tarpeen täydentää kaavaselostukseen ajantasainen ote kaavakartasta ja osoittaa sillä vireillä olevan asemakaavan suunnittelualueen rajaus.

Asemakaavaluonnoksen suunnittelualueesta suurin osa on osoitettu tuoreessa Kalannin osayleiskaavassa *työpaikkojen alueeksi* (TP) ja *ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi* (TY). Alue on myös maakuntakaavassa osoitettu pääosin *työpaikka-alueeksi* (TP).

5.6.2025

Asemakaavaluonnoksen suunnittelualue on osoitettu liki kokonaisuudessaan *teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi* (T-13 ja T-14) poiketen osayleiskaavasta mahdollistaen ympäristövaikutuksiltaan merkittävämmän teollisuustoiminnan. Poikkeamista osayleiskaavasta ei ole perusteltu kaavaselostuksessa. Asemakaavaluonnoksen kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tältä osin vielä syytä tarkastaa. Mikäli osayleiskaavasta poiketaan, tulee se käsitellä ja perustella.

Kaavaluonnoksessa suunnittelualan rakentamistehokkuus kasvaa verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Suurin osa alueesta on jo nykyisellään rakentunut, mutta kaavaselostukseen tulee täsmentää muutoksella mahdollistettavan lisärakentamisen määrä ja arvioida sen vaikutukset tarkemmin. Uutta rakentamista on myös hyvä ohjata kaavamääräyksiin maisemaan soveltuvaksi.

TY-4-alueelle osoitettu kaavamääräys sallii asumisen osoittamisen teollisuusalueelle. ELY-keskus toteaa, että teollisuusalueella uuden asumisen rakentamisen ei tulisi olla mahdollista. Asumisen salliminen teollisuusalueella, vaikka teollisuustoiminnan tulisi olla ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta, saattaa vaikeuttaa teollisuustoimintojen kehittämistä ja toisaalta asuinympäristönä teollisuusalue ei useinkaan täytä elinympäristölle asetettuja vaatimuksia.

Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty tonttikohtaisia laajoja aluetta tarkempia rakennusaloja. Rakennusten tarkempaa sijoittelua on hyödyllistä tutkia jo kaavoitusvaiheessa ja osoittaa uudisrakentamiselle sekä olemassa oleville rakennuksille rakennusalat. Rakentamisen tarkempi ohjaaminen kaavakartalla edistäisi myös kaavamuutoksen vaikutusten hallintaa, millä on merkitystä erityisesti suunnittelualan sijoituessa osin asumisen läheisyyteen.

Luonnonsuojelu

Ei kommentoitavaa kaavaluonnokseen.

Hulevedet

Suunnittelualan hulevesien valumareitti kulkee Mannersuon läpi ja yhdistyy Sirppujokeen Männäistenkosken alapuolella. Kyseisen ojan valuma-alueelle tulee myös Lakkiassuon alueelta tulevat valumavedet. Lakkiassuon alueelle on rakennettu osa Helen Oy:n omistamaa Kalannin aurinkovoimalaa. Aurinkovoimala on aiheuttanut virtaamien lisääntymistä valumareitillä ja nostanut tulvimisriskiä Sannaistentien kupeessa.

Kaavoitettavan alueen hulevesien poistumisreittien mitoitus tulee ajatella kokonaisuutena. T-13-alueella syntyy lisää vettä läpäisemätöntä pintaa, mikä tulee lisäämään valumia entisestään tehden alueen hulevesien hallinnasta keskeistä.

Kaavaluonnoksen pohjoisosissa kiinteistöltä 895-478-12-33 valuu vedet osittain pohjoisen suuntaa kohti Rahkajärveä. Myös tälle virtausreitille ohjautuu hulevesiä aurinkovoimalan alueelta ja hulevesiratkaisuja tarvitaan.

Hulevesien hallintaa tulisi suunnitella koko valuma-alue huomioiden. Kaavamääräyksiin tulee vähintään lisätä edellytys, että vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää riittävällä mitoituksella. Tähän voi käyttää esimerkiksi yleisesti käytettyä mitoituslauseketta: viivytuspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslavuus on $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ vettäläpäisemättömää pintaa kohden, ja rakenteen tulee tyhjetä 12 tunnin sisällä, muttei alle puolessa tunnissa. Jos veden pidättäminen kiinteistölle osoittautuu mahdottomaksi, voidaan vaihtoehtoisesti tehdä virtaamareitille keskitettyjä ratkaisuja.

Ympäristönsuojelu

Ei kommentoitavaa kaavaluonnokseen. Alueella ei ole ELY-keskuksen valvomia laitoksia eikä tiedossa ei ole, että alueella olisi tapahtunut päästöjä tai vahinkoja, joista olisi aiheutunut maaperän pilaantumista. Alueella on nykyisellään teollista toimintaa, eikä alueen maankäyttö ole kaavamuutoksen myötä muuttumassa herkemmäksi. Tarvetta pilaantuneen maa-alueen merkinnöille tai maaperän tilan selvittämistä koskevalle yleiselle kaavamääräykselle ei ole.

Ilmastokestävyys

Asemakaavaluonnoksen ilmastovaikutusten arviointi on varsin suppea, mutta uuden rakentamisen aiheuttama luonnonvarojen kulutus on tunnistettu ja yleismääräyksissä ohjataan ilmastokestävyyteen.

Kaavalla mahdollistettavan uuden rakentamisen sekä louhinnan ja poistuvan puuston määrää on tarpeen vielä täsmentää. Tällöin myös ilmastovaikutuksia on mahdollista arvioida ja niiden lieventäminen huomioida täsmällisemmin. Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia kuitenkin lieventää se, että suunnittelualueesta valtaosa on jo nykyisellään rakentunutta teollisuusaluetta.

Liikenne

Suunnittelualueelle on samanaikaisesti laadinnassa tiesuunnitelma Yrittäjätien liikennejärjestelyistä, mikä on huomioitu asemakaavan laadinnassa. Kaupungin on hyvä varmistua tiejärjestelyiden edellyttämistä aluevaraustarpeista myös kantatien eteläpuolella. ELY-keskus toteaa, että tiesuunnitelmaa ei voi laatia vastoin voimassa olevaa kaavaa.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojelu-, ympäristönsuojelu- ja vesiyksikön sekä Liikenne ja infrastruktuuri

5.6.2025

-vastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin kaavaluonnokseen lausuttavaa.

Yksikönpäällikön sijaisena, ylitarkastaja

Kirsti Virkki

Ylitarkastaja

Johanna Junnila

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa

Tiedoksi

ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
Varsinais-Suomen liitto
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/3462/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/3462/2025 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Junnila Johanna 05.06.2025 15:24

Ratkaisija Virkki Kirsti 05.06.2025 16:33



§ 31

Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen

Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. Kaarinan kaupunki: Kaarinan rakennusjärjestysehdotus (229/23.4.2025)
2. Kemiönsaaren kunta: Ekniemen Ryyngerintien asemakaavamuutos (207/10.4.2025)
3. Liikenne- ja viestintäministeriö: Väylälakien muutostarpeiden arviomuistio (225/17.6.2025)
4. Maa- ja metsätalousministeriö: Suomen karhukannan hoitosuunnitelma (203/9.4.2025)
5. Marttilan kunta: Marttilan kunnan rakennusjärjestysehdotus (256/2.5.2025)
6. Nousiaisten kunta: Nousiaisten kunnan rakennusjärjestyksen uudistaminen (258/2.5.2025)
7. Paimion kaupunki: Iso-livarintien asemakaavanmuutos (252/29.4.2025)
8. Ruskon kunta: Lähteenmäen asemakaavan laajennus- ja muutosluonnos (267/7.5.2025)
9. Salon kaupunki: Lahnajärven soranottoalueen maa-aineslupahakemus (206/10.4.2025)
10. Taivassalon kunta: Taivassalon rakennusjärjestelyehdotus (232/24.4.2025)
11. Taivassalon kunta: Tammelan ranta-asemakaavanmuutosluonnos (181/3.4.2025)
12. Taivassalon kunta: Aasamaan ranta-asemakaavanmuutosluonnos (182/3.4.2025)
13. Uudenkaupungin kaupunki: Teollisuustien ja Yrittäjätien ympäristön asemakaavanluonnos (259/6.5.2025)
14. Uudenkaupungin kaupunki: Kinnalan ranta-asemakaavan muutos 3:n luonnos (265/7.5.2025)
15. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Paraisten Atun kartanon suojelupäätöksen muutos (260/6.5.2025)
16. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Fertilex Oy:n Laitilan kanalan laajennushankkeen YVA-ohjelma (264/7.5.2025)
17. Väylävirasto: Turku-Uusikaupunki tasoristeykset ja perusparantamisen ratasuunnitelma (230/24.4.2025)
18. Ympäristöministeriö: Kansallisen ennallistamissuunnitelman ympäristöarviointia koskeva suunnitelma (241/29.4.2025)

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille listauksen mukaisesti, ettei liitto anna asioista lausuntoa.

Päätös

Ehdotuksen mukaisesti.



Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

29.9.2025

Uudenkaupungin kaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi

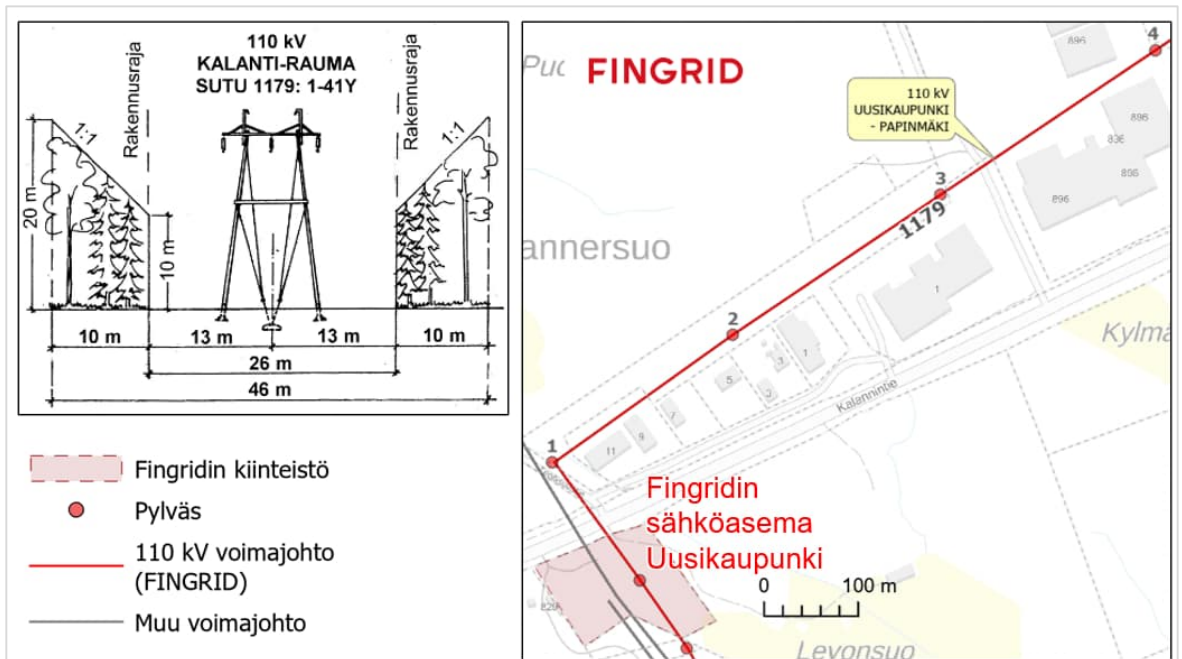
Lausuntopyyntö 20.8.2025

Asemakaava ja asemakaavan muutos Teollisuustien ja Yrittäjätien ympäristössä, ehdotus nähtävillä 24.4.-26.5.2025 (saatu lisäaika lausuntoon)

Kiitämme lausuntopyynnöstänne. Fingrid ei ole lausunut asemakaavan edellisistä vaiheista.

Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 110 kilovoltin (kV) voimajohto Uusikaupunki-Papinmäki suunnittelutunnuksella 1179 (kuva 1). Sitä varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 46 metriä leveälle johtoalueelle. Johtoalue muodostuu 26 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusalueita rajaavat rakennusrajat ulottuvat nykyisin 13 metrin päähän voimajohdon keskiliinjasta.

Vanhoissa voimajohdoissa rakennusrajoitusalue saattaa olla kapeampi kuin johtoalue. Tämän vuoksi rakennuksia on voitu rakentaa myös reunavyöhykkeelle, kuten tämän kaavan alueella. Fingridin pitkän aikavälin tavoitteena on päivittää voimajohtojen rakennusrajoitus siten, että se ulottuu reunavyöhykkeiden ulkoreunaan ja kattaa koko johtoalueen. Kaavoituksessa on lähtökohtaisesti suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueena käytetään koko johtoalueen leveyttä, eikä tälle alueelle osoiteta uusia rakennusaloja. Vanhojen, vakiintuneiden rakennettujen alueiden kohdalla näitä tavoitteita voidaan soveltaa tapauskohtaisesti mahdollisuuksien mukaan. Voimajohtoalueella rakentamisen keskeiset rajat määrittävät kuitenkin rakennusrajoitusalueen perusteella.



Kuva 1. Fingridin 110 kV voimajohdon sijainti ja poikkileikkaus asemakaava-alueella.

Fingrid Oyj

Katuosoite
Läkkisepäntie 21
00620 Helsinki

Postiosoite
PL 530
00101 Helsinki

Puhelin
030 395 5000

Faksi
030 395 5196

Y-tunnus 1072894-3, ALV rek.
etunimi.sukunimi@fingrid.fi
www.fingrid.fi

29.9.2025

Asemakaavassa alueelle osoitetaan uusia katualueita ja korttelien rakennusoikeutta kasvatetaan. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden rakennusalat rajoittuvat voimajohdon rakennusrajoitusalueeseen.

Ehdotamme informatiivista kaavamääräystä voimajohtoalueen rajoitteista esimerkiksi seuraavasti: "Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Rakentamisesta voimajohdon läheisyydessä on pyydetty voimajohdon omistajalta erillinen lausunto". Määräys voidaan liittää kaavakohteeseen tai esittää yleisenä määräyksenä.

Kaavaselostuksen luvun 1.1.3 voimajohdon voimajohtoaluetta ja rakennusrajoitusta koskevan kuvauksen voisi tarkentaa tämän lausunnon mukaisesti. Rakennusrajoitusalue koskee tällä asemakaava-alueella johtoaukeaa, ei siis voimajohtoaluetta kokonaisuudessaan.

Muistutamme myös seuraavista asioista suunniteltaessa rakentamista voimajohdon läheisyydessä:

- Rakennusrajoitusalueelle ei saa tehdä rakennusta tai siihen kiinteästi liittyvää rakennuksen osaa. Lunastuslupan mukaan Fingridin lupa tarvitaan kahta metriä korkeampien rakenteiden sijoittamiseen ja rakentamiseen, mutta sähköturvallisuuksista Fingridin risteämälausunto on pyydetty kaikille johtoalueelle ja sen läheisyyteen tehtäville rakennelmille ja rakenteille. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Voimajohtoalueella tai sen tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon ja kunnossa pysymiselle.
- Voimajohtojen läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset vaarajännitteet. Fingrid määrittelee etäisyys- ja suojausvaatimukset tapauskohtaisesti vaarajännitearvioiden perusteella. Vaarajännitteet kannattaa selvittää Fingridistä hyvissä ajoin risteämälausunnon kautta.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuuksista.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähkö- ja telejohdot ja maantiet" (2018) esitetään.
- Pysäköintialueet on osoitettava mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. Mikäli Fingrid toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityisoikeudellinen sopimus.
- Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Voimajohdon rajoituksia maankäytölle käsitellään Fingridin julkaisemassa oppaassa Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maakäytön suunnittelussa, joka on ladattavissa Fingridin Internet-sivuilta <https://www.fingrid.fi/kantaverkko/maankaytto-ja-ymparisto/voimajohtoalueiden-hyodyntaminen/ohjeita-kaavoittajalle/>.

Tässä lausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin rakentamiseen tai teknisiin ratkaisuihin mm. uuteen katuun voimajohtoalueella. Fingridin johtoalueelle tai sen

29.9.2025

läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto, myös suunnitelmien tarkentuessa ja muuttuessa. Pyydämme toimittamaan lausuntopyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta www.fingrid.fi/risteamalausunnot.

Kaavoitusasioiden yhteyshenkilönä Fingridissä toimii Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Tämä lausunto koskee vain Fingridin toimintoja.

Pyydämme toimittamaan kaava-asioita koskevat lausuntopyynnot Fingridin kirjaamoon osoitteella kirjaamo@fingrid.fi.

Ystävällisin terveisin

Fingrid Oyj
Maankäyttö ja ympäristö

Mika Penttilä
yksikön päällikkö



27.8.2025

VARHA/19275/10.00.00/2025

kirjaamo@uusikaupunki.fi
leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi
leena.viljanen@uusikaupunki.fi
katri.jokinen@uusikaupunki.fi

Lausuntopyyntö 20.8.2025

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Teollisuustien ja Yrittäjätien ympäristö, Uusikaupunki - ehdotusvaihe

Varsinais- Suomen pelastuslaitos on tutustunut Teollisuustien ja Yrittäjätien ympäristön asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen kaava-aineistoon.

Varsinais- Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan:

OAS:ssa mainitaan, että suunnittelualue on Seveso III-direktiivin konsultointiväyhykkeellä ja Vahterus Oy:n tuotantolaitos on Tukesin valvonnassa oleva lupalaitos.

Em. asiaan liittyen tiedoksi, että Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on siirtänyt Vahterus Oy:n (Valintie 1, Kalanti) vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin valvonnan Varsinais-Suomen pelastuslaitokselle (Tukes päätös 7876/03.03/2023, päivätty 9.2.2024), koska vaarallisten kemikaalien teollinen käsittely ja varastointi on muuttunut vähäiseksi.

Kaava-alueen kunnallistekniikassa tulee huomioida pelastuslaitoksen sammutusvedenottoaikkojen riittävyys.

Aki Toivanen,
johtava palotarkastaja

POISTOKARTTA

Asemakaavan muutos koskee:
Kalannin kirkonseutu -asemakaavan korttelit 220, 221, 222 ja 224,
maa- ja metsätalousalueet ja katualueet

