

Asemakaava ja asemakaavan muutos Teollisuustien ja Yrittäjätien ympäristössä

Kaupunkisuunnittelujaosto 29.02.2024 § 13

Valmistelija: Kaupungingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

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 liittämistä Vahteruksen länsipuoleiseen tonttiin.

Hakemuksessa tarkoitettu kaavan muutosalue liittyy oleellisesti jo kaavoituskatsauksessa mukana olevaan Yrittäjätien liikennejärjestelyt- asemakaavan muutokseen. Liikennejärjestelyjen asemakaavamuutos on tullut vireille kantatie 43 liikenne- turvallisuuden parantamistarpeesta.

Vihannes-Laitilan alueelle kulkevien liikennemäärien lisääntyä on käynnistetty suunnittelu liittymien kanavoimiseksi kt 43 pohjoispuolelle tapahtuvaa liikennettä varten. Hankkeen suunnittelua on viety eteenpäin yhdessä ELY-keskuksen kanssa. Liittymäjärjestelyt vaativat toteutuakseen asemakaavan muutoksen.

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

Alueella on voimassa 3 eri asemakaavaa; Kalannin kirkonseutu (Kalanti 6) hyväksytty 30.12.1986, Kalannin kirkonseudun rakennuskaava (Kalanti 8) hyväksytty 30.6.1989 ja Mannersuon asemakaava (Ak 20301) hyväksytty 28.2.2011. Osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta.

Voimassa olevien asemakaavojen mukaiset käyttötarkoitukset ovat Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T), maa- ja metsätalousalue (M) ja katualue.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tiesuunnitelmaan perustuvat liittymäjärjestelyt kantatieltä 43 Mannersuon alueelle. Samalla suunnitellaan alueen muut kulkuyhteydet ja tonttijärjestelyt.



Uusikaupunki

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää, että asemakaavan muutos voidaan käynnistää Teollisuustien ja Yrittäjätien ympäristössä liitekartan mukaisella alueella. Lisäksi kaupunkisuunnittelujaosto päättää kuulla osallisia osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelujaosto 27.03.2025 § 13

Valmistelija: Kaupungeingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Teollisuustien ja Yrittäjätien asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 29.2.2024 § 13. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 14.3. - 15.4.2024 välisen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty kaavaprosessin aikana, koska Vihannes-Laitila Oy on pyytänyt asemakaavoituksen laajentamista omistamiensa kiinteistöjen alueelle. Vihannes-Laitila Oy:n omistamilla alueilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kaupunkisuunnittelu on valmistellut luonnoksen asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi.

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on 30,6 ha. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta ja yleisen tien aluetta (LT).

Kaavaluonnosvaihtoehdoksi on kehiteltytyön, 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 linjausta siirretään tonttien pohjoispuolelle, voimalinjan tuntumaan.



Vihannes-Laitilan kiinteistöistä muodostetaan yksi teollisuustontti,. Kaupungin omistama tiemaa osoitetaan katualueeksi. Yrittäjäntiellä sijaitsevalle isolle teollisuushallitontille varataan ajoyhteys myös tontin itärajalta.

Osa nykyisestä Teollisuustien katualueesta liitetään tontteihin ja osa jätetään jalankulun ja pyöräilyn käyttöön. Jalankulun ja pyöräilyn väylä siirretään pumppaamon kohdalla maantiealueelle. Jalankulku- ja pyöräilyväylä siirtyy kantatie 43 maantiealueelle n. 120 m matkalta. Maantiealueen rajausta muutetaan siirrettävän väylän kohdalla siten, että väylän maapohja muuttuu katualueeksi ja siirtyy kaupungin omistukseen.

Maantien liikennealueen rajausta korjataan tonttialueiden kohdalla vastaamaan kantatien 41 kiinteistörekisteriin merkittyä tiealueen rajaa. Voimassa olevassa kaavassa osa tiealueesta on osoitettu tonttialueiksi.

Liikerakennusten korttelialuetta on yhteensä 26,27 ha, joilla rakennusoikeutta yhteensä 134301 k-m². Lähivirkistysaluetta on 700 m² ja katu- ja liikennealueita n. 4,3 ha.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää, että asemakaava-aluetta laajennetaan koskemaan Vihannes-Laitilan alueita ja päättää asettaa luonnoksen Teollisuustien ja Yrittäjäntien ympäristön alueen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nähtäville sekä pyytää viranomaisilta lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että puheenjohtaja Laura Kontu oli poissa kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan (hallintolaki 28.1 § 1 kohta 1/ osallisuusjäävi).

Kaupunginhallitus 20.10.2025 § 255
2152/10.02.03/2024

Valmistelija: Kaupungingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi



Luonnos asemakaavaksi ja asemakaavan muuttamiseksi on ollut virallisesti nähtävillä 24.4. -26.5.2025 välisenä aikana. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautuksia.

Luonnoksesta saatiin viranomaisilta lausuntoja seuraavasti:

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 mitoitusta 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 johtoalueella 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 mitoitusta ei ole asetettu, kaavalla pyritään hulevesien käsittelyyn tonteilla luonnonolosuhteita hyväksi käyttäen.
- 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.

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 kahdesta kolmeen
- rakennusalojen rajoja on tarkistettu

Teollisuusrakennusten korttelialuetta on yhteensä 26 ha, joilla rakennusoikeutta yhteensä 101051k-m², pientaloaluetta on 0,26 ha, sen rakennusoikeus 537m².

Lähivirkistysaluetta on 700 m² ja katu- ja liikennealueita n. 4,3 ha.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa ehdotuksen Teollisuustien ja Yrittäjätien ympäristön alueen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nähtäville sekä pyytää viranomaisilta lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Laura Kontu oli poissa kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan esteellisenä (hallintolaki 28.1 § kohta 1/osallisuusjäävi) klo 17:46-17:47.
