



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: Kaupungingeodeetti 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. Vihannses-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 käydyin 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

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 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 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 mitoitus 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.

Kaupunginhallitus 02.03.2026 § 51
2152/10.02.03/2024

Ehdotus asemakaavan muutoksesta on ollut virallisesti nähtävillä 4.11. - 4.12.2025 välisenä aikana. Ehdotuksesta ei ole jätetty muistutuksia. Lausunnot saatiin Fingridiltä, Varsinais-Suomen



pelastuslaitokselta ja ELY-keskukselta (nyk. lupa- ja valvontavirasto).

Varsinais-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan todennut seuraavaa:

- Kaavaratkaisu poikkeaa Kalannin osayleiskaavasta – kaavamerkintöjä tarkasteltava uudelleen tai perusteltava poikkeaminen yleiskaavasta.
- Kaavassa osoitetaan huomattavaa rakennusoikeuden lisääntymistä ja louhintaa, joilla on merkittäviä ja pysyviä vaikutuksia maisemaan. Maisemavaikutuksia ja keinoja niiden vähentämiseen on käsitelty vain lyhyesti.
- Rakennusalojen vielä tarkempi osoittaminen
- Ilmastovaikutusten arviointi varsin suppea.
- Valintien liittymä muuttuu tonttiliittymästä katuliittymäksi. Kantatielle lisättävän liittymän tarpeellisuus tulee perustella.
- Asumiselle haittaa liikenteestä, laadittava meluselvitys ja melusuojauksen tarpeellisuus arvioitava kaavassa
- lausunnossa kiinnitetään huomiota myös muutetun tiesuunnitelman mukaiseen jalankulun ja pyöräilyn väylään kantatien eteläpuolella, joka sijoittuu tiesuunnitelmassa asemakaavassa osoitetun maantiealueen ulkopuolelle.

- Kaavan laatijan vastineena lausuntoihin todetaan seuraavaa: Yleiskaavasta on poikettu, koska tonttien käyttötarkoitus on muuttunut osittain johtuen alueella tapahtuneista kiinteistöjen omistajanvaihdoksista. Koska tämän tyyppistä teollisuustoimintojen aluetta tarvitaan, on sen osoittaminen jo olemassa olevan teollisuusalueen yhteyteen tarkoituksenmukaista sekä kaupungin vetovoimaisuuden että yhdyskuntatalouden kannalta.

Rakennusoikeuden lisääntyminen lukuina korostuu kaavassa, koska osa alueesta on ollut asemakaavoituksen ulkopuolella. Alue on kuitenkin rakentunut poikkeusluvilla jo suhteellisen tiiviisti. Asemakaavalla ei ole tarkoituksena rajoittaa syntynyttä toimintaa. Samasta syystä rakennusalojen kovin tiukkaa rajausta on vältetty käyttämästä. Teollisuusrakennusten ja piha-alueiden suunnittelun lähtökohtana ovat pääasiassa tuotannolliset vaatimukset. Alueella liikkuu isoja ajoneuvoja / yhdistelmäajoneuvoja, jotka tarvitsevat riittävästi tilaa kääntymistä ja peruuttamista varten.

Suunnittelualueen poikki kulkee kaksi 110 kV voimalinjaa ja niiden mukanaan tuoma käyttöoikeuden rajoitus estää jo muutenkin rakentamisen. Rakennusalojen väljempi rajausta tuo muuntojoustavuutta alueen jatkokäytölle, jolloin alueelle on mahdollista osoittaa kaavassa merkittyä enemmän tontteja.



Maisemavaikutuksen nykytilanteeseen verrattuna ovat vähäiset. Alue on näkyvällä paikalla kantatie 43 vieressä. Pääosa alueesta on jo nyt rakentamisen piirissä. Maisemaa hallitsevat 110 kV voimalinja sekä kaava-alueeseen rajoittuva vanha maa-aineksenottoalue ja kantatien varrelle rakentunut aurinkovoimala-alue.

Kaavan mukainen rakentaminen vähentää metsäluontoa ja sen monimuotoisuutta paikallisesti. Kaavan toteutuessa etenkin kallioalueisiin kohdistuvat louhinta- ja tasoitustyöt vaikuttavat luonnon monimuotoisuuden vähentymiseen. Alueella on olemassa olevaa rakennuskantaa, jonka käyttämistä tuetaan asemakaavaratkaisulla. Uudisrakentaminen, vaikka siitä aiheutuu päästöjä, on osittain välttämätöntä, koska toimijoiden tarpeita vastaavia rakennuksia ei ennestään ole.

Tonttialueen reunaa kiertää istutettava alueen osa -merkintä, näin pehmennetään ja maisemoidaan maanrakennustöiden tuloksena syntyviä luiskia ja rinteitä. Teollisuustien jalankulun ja pyöräilyn väylä jää leveäksi ja sitä voidaan hyödyntää vihreän tuomisessa alueelle osoittamalla istutettava puurivi väylän ja tonttien väliselle alueelle.

Valintien liittymä kantatieltä on tarpeellinen. Alueella on paljon teollista toimintaa ja lisäksi maatalousliikennettä. Alueelta tarvitaan Yrittäjätien liittymän lisäksi myös toinen liittymä kantatielle. Vaarana on osan liikenteen siirtyminen Mannersuontielle, joka halutaan rauhoittaa asuntoalueen kokoojakatuna. Tämä liittymä on ollut koko ajan käytössä. Kaavassa poistetaan yksi maatalousliittymä sekä Vihannes Laitilan liittymä. Vihannes Laitilalle kulku tulee jatkossa olemaan Yrittäjätien kautta.

Asunto AO-tontille on rakennettu aiemmin. Kyseessä on olemassa olevan rakennuspaikan osoittaminen, myös aiempi kaavamerkintä TY sisälsi asumisen osoittamisen alueelle. Melusuojausta pyritään parantamaan kaavassa osoitettavalla laajalla istutettavalla alueella.

Tämä asemakaava laaditaan vain kantatie 43 pohjoispuoliselle alueelle. Tien eteläpuolisella alueella, Hallitiellä on vireillä asemakaavan muutos, jossa tiealueen levenyttäminen voidaan käsitellä. Kaavakarttaan on ehdotusvaiheen jälkeen lisätty istutettavia puurivistöjä liikenneväylien varrelle. Muutos on vähäinen. Kaupunkisuunnittelu katsoo, että asemakaava ja asemakaavan muutos voidaan esittää hyväksyttäväksi.



Uusikaupunki

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Teollisuustien ja Yrittäjätien ympäristön alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja esittää sen edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Mauri Kontu poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi hallintolain 28.1 § kohdan 1 (osallisuusjäävi) perusteella klo 17:58-18:02.
