

KALANNIN KIRKONSEUTU JA MANNERSUO ASEMAKAAVA JA ASEMA- KAAVAN MUUTOS 2

AK 20302

Asemakaavan selostus, joka koskee 10.3.2025 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 __.__.202, __ §

Sisällysluettelo:

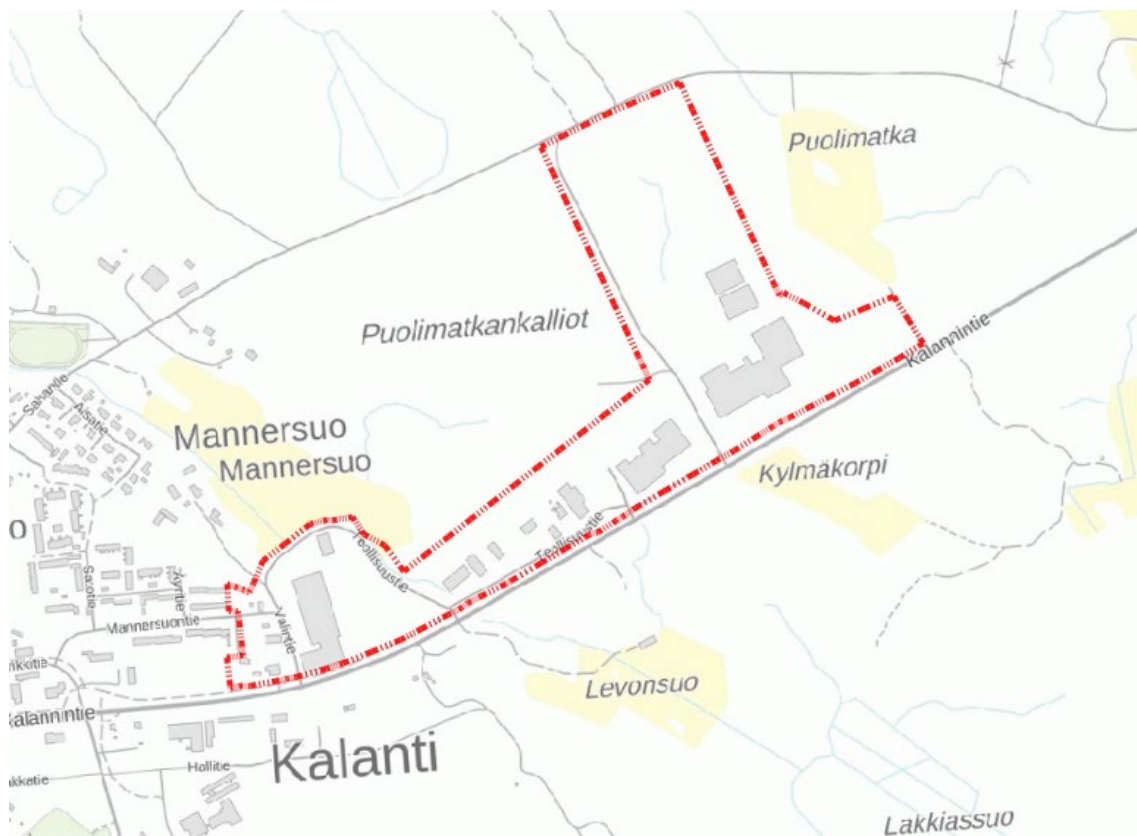
Tiivistelmä.....	4
Asemakaavan tavoitteet	4
Kaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan muutos	4
Asemakaavan toteuttaminen	5
1. Lähtökohdat.....	6
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
1.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
1.1.2 Luonnonympäristö	6
1.1.3 Rakennettu ympäristö	7
1.2 Suunnittelutilanne.....	9
1.2.1 Maakuntakaava	9
1.2.2 Yleiskaava	11
1.2.3 Asemakaava.....	12
1.2.4 Rakennusjärjestys	14
1.3 Pohjakartta.....	14
1.4 Maanomistus.....	14
2. Asemakaavan tavoitteet.....	16
2.1 Yleiset tavoitteet	16
2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	16
3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi	18
3.1 0-vaihtoehto	18
3.2 Asemakaavan työluonnokset	18
3.3 Luonnosvaihtoehdon valinta.....	18
3.4 Luonnoksesta ehdotukseksi	18
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2 Suunnittelun vaiheet	19
4.2.1 Aloitutus.....	19
4.2.2 Asemakaavaluonnos	19
4.2.3 Asemakaavaehdotus	20
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	25
6. Asemakaavan toteutus.....	26

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

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 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 __. __.2025.

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.

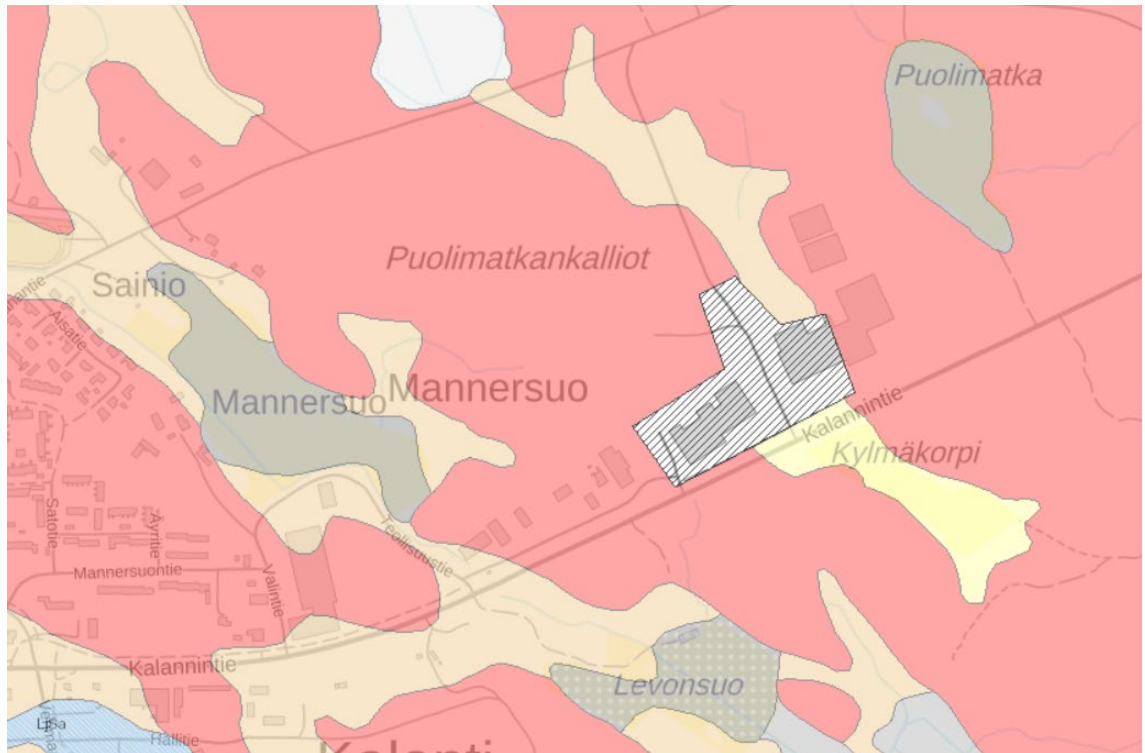


Ilmakuva (MML2024) suunnittelualueesta.

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. Luontaselvityksen tarpeellisuutta on arvioitu Kalannin yleiskaavatyön yhteydessä tehtyjen selvitysten pohjalta. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Vihannes-Laitilan alueella on suoritettu hakkuita maankäyttömuodon muuttamiseksi vv. 2017-2018 tehtyjen metsänkayttöilmoitusten perusteella.

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. Länteen jatkuva linja kulkee kantatien suuntaisesti suunnittelualueen pohjoisreunassa. Pohjoiseen kulkevaa voimalinjaa varten on v. 2023 lunastettu kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus, joka aiheuttaa mm. rakennuskiellon reunavyöhykkeen ulkorajaan, 23 etäisyydelle johdon keskilinjasta.

Länteen kulkevan voimalinjan lunastus on vuodelta 2000 ja lunastustoimituksen mukaisesti johtoalueen leveys on 26 m. Johtoalueella on rakennuskielto ja käyttöoikeutta on rajoitettu 10 m johtoalueen kummallakin puolella. Tonteilla olevista rakennuksista osa sijaitsee 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 voimaakkasti.



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.

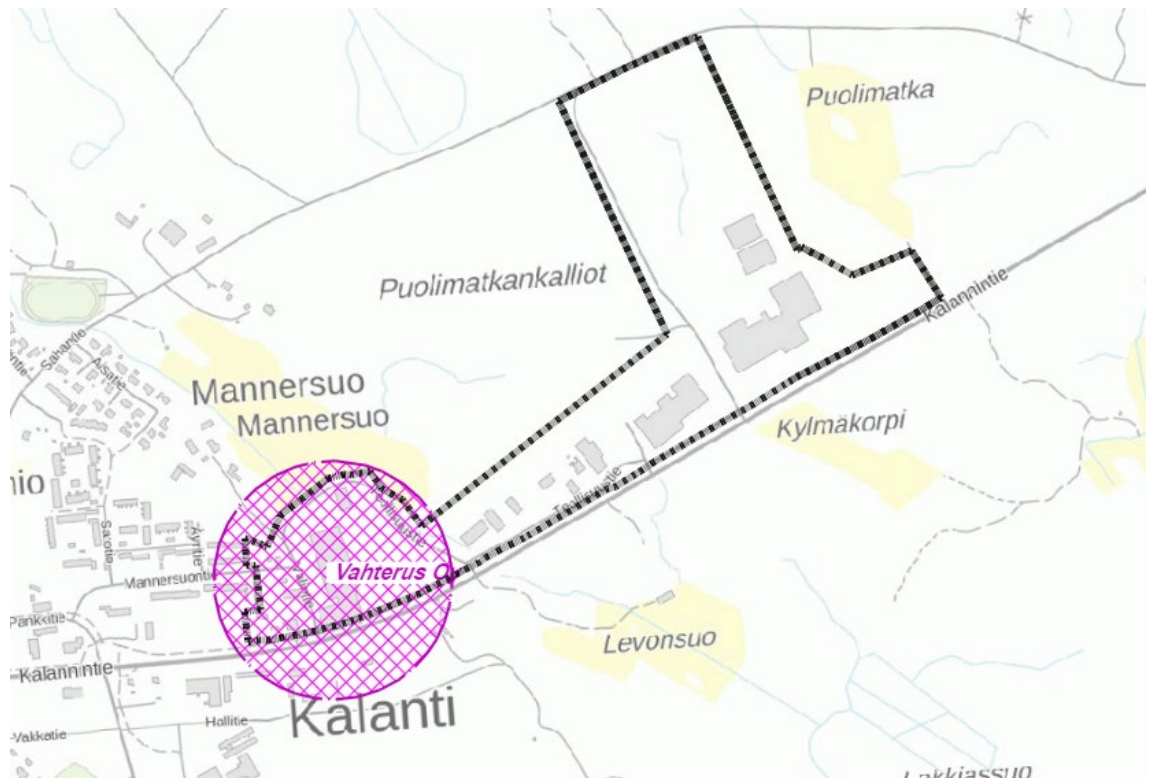
Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisen huollon piirissä.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue rajautuu etelässä kantatie 43:een, joka on pääväylä Uudestakaupungista Laitilan kautta valtatielle 8 sekä sisämaahan. Vahterus Oy harjoittaa konepajateollisuutta, monet suunnittelualueen kiinteistöistä on yrityksen hallinnassa. Vahterus Oy:n konepajan konsultointivyöhyke kattaa osan suunnittelualueesta. Vihannes-Laitila Oy harjoittaa vihanneskauppaa. Tuotteet toimitetaan yritykselle viljelijöiltä, yritys lajittelee, pakkaa ja toimittaa jälleenmyyjille, teollisuudelle ja suurkeittiöihin.

Hulevesiselvityksen perusteella Vihannes-Laitilan alue on selkeä pistemäinen kuormittaja, koska alueella on paljon läpäisemätöntä pintaa ja hulevesiä muodostuu paljon.



Vahterus Oy:n konsultointivyöhyke

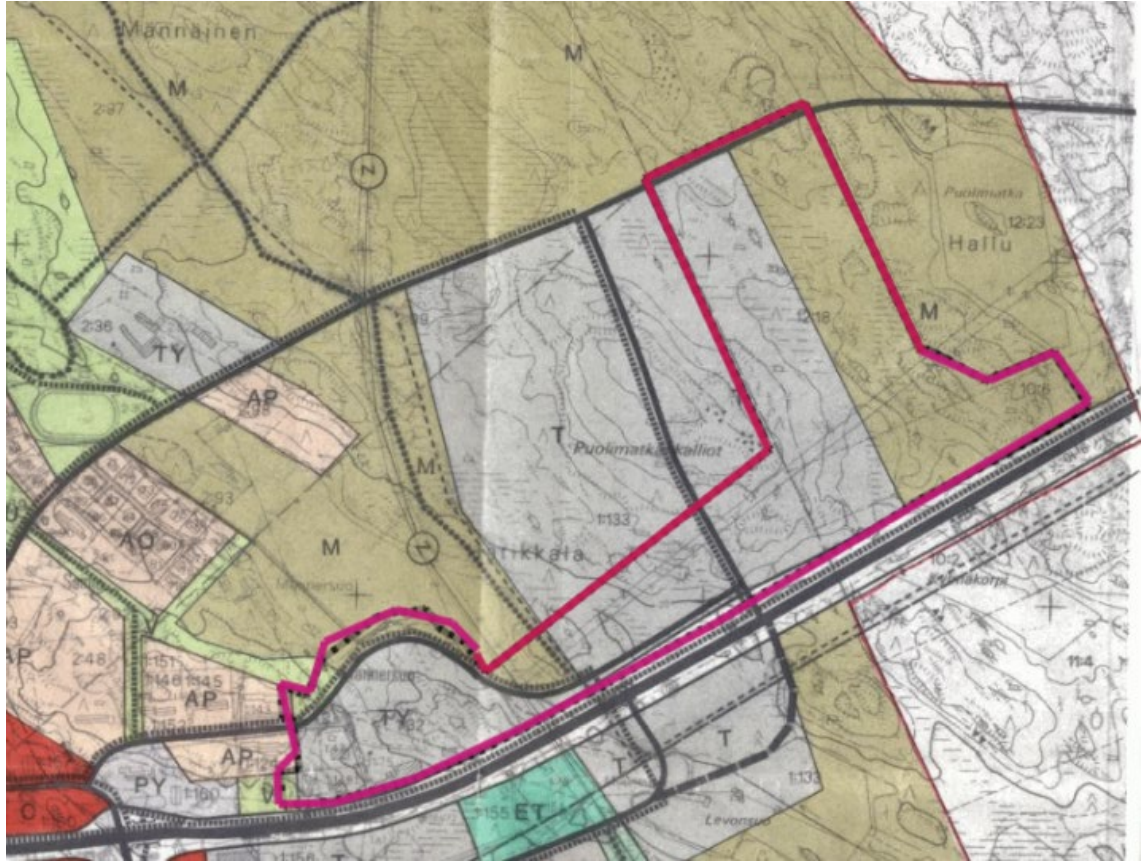
1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 20.3.2013 maakuntavaltuuston 10.12.2010 hyväksymät Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Maakuntakaavaa on täydennetty vaihemaakuntakaavoilla.

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).



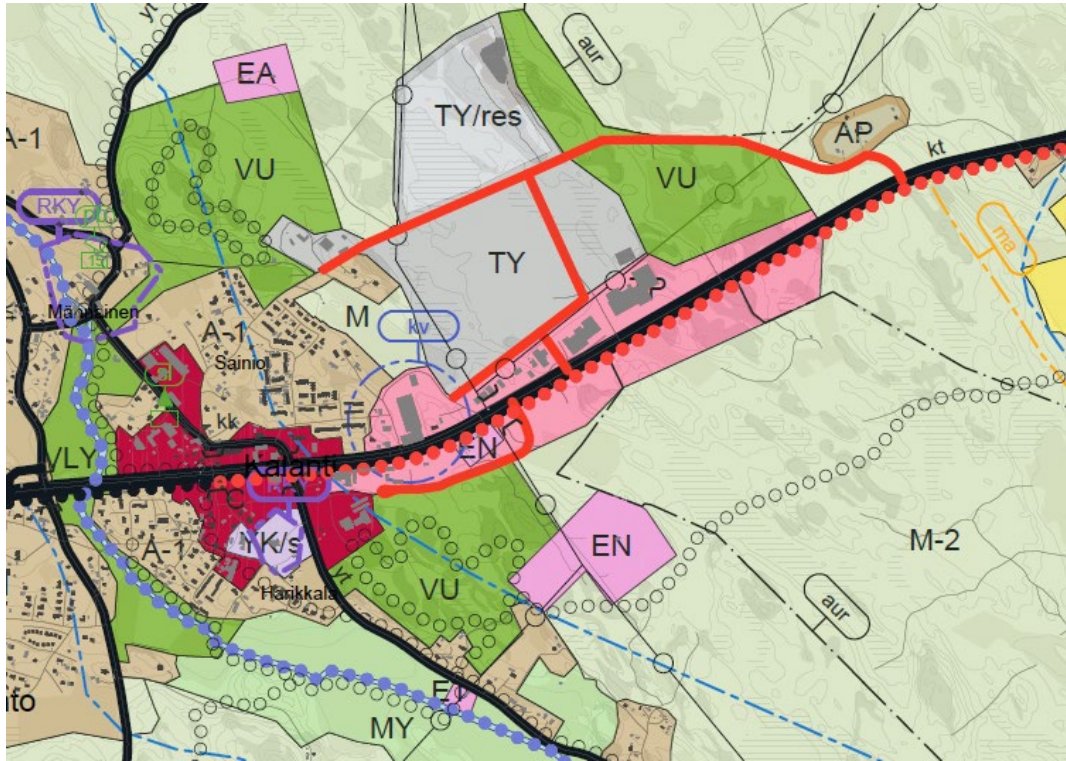
Ote Kalannin kirkonseutu-Orivo osayleiskaavasta.

Kalannin seudun osayleiskaavatyö on paraikaa valmistella. Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 23.11.2023-5.1.2024 välisen ajan.

Kaava-alueen aluevaraus- ja kohdemerkintöjä ovat:
Työpaikka-alue (TP)

Alue on tarkoitettu pääasiassa liike-, tuotanto- ja toimitilojen rakentamista varten. Tuotanto tai siihen liittyvä varastointi eivät saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

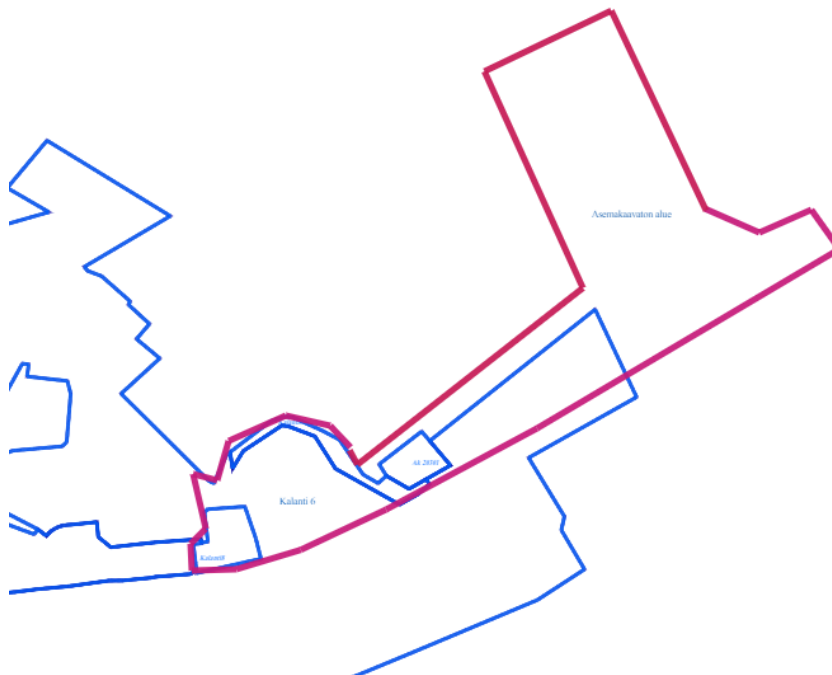
Kaavaehdotuksessa on osoitettu uuden yhdystien linjaus.



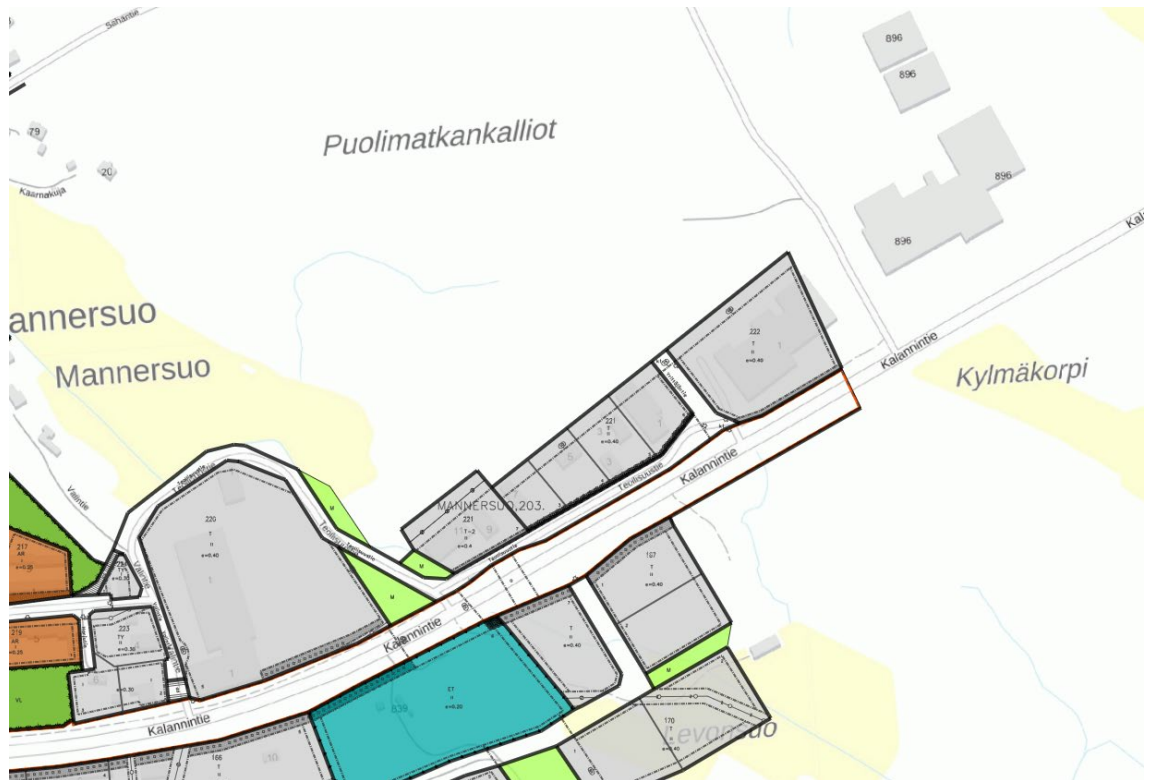
Ote Kalannin osayleiskaavaehdotuksesta (2023)

1.2.3 Asemakaava

Asemakaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja, joista osa entisiä rakennuskaavoja.

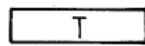


Kaavaindeksikartta

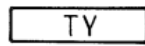


Ote ajantasa-asemakaavasta

- 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 SIJOITTAA YHDEN ASUNNON RAKENNUSPAIKKAA KOHTI.

T-KORTTELIALUEET:

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

MUUT RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET:

RAKENNETTAESSA 4 M LÄHEMMÄKSI NAAPURIN RAKENNUSPAIKAN RAJAA EI RAJAN PUOLEISESSA SEINÄSSÄ SAA OLLA IKKUNOITA ALLE 180 CM:N KORKEUDELLA LATTIATASOSTA. RAKENNUKSET ON SIJOITETTAVA 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 NÄKYSUOJATTU 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.

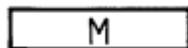
TEOLLISUUSLAITOKSET JA VARASTOT: 1 AUTOPAIKKA 2 TYÖNTEKIJÄN KOHTI.

OPPILAITOKSET: 1 AUTOPAIKKA KERROSALAN 200 M² KOHTI.

LASTEN PÄIVÄKOTI: 1 AUTOPAIKKA 2 TYÖPAIKKAA KOHTI.

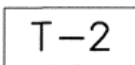
KIRKKO, URHEILUTALO: 1 AUTOPAIKKA 10 ISTUMAPAIKKAA KOHTI.

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

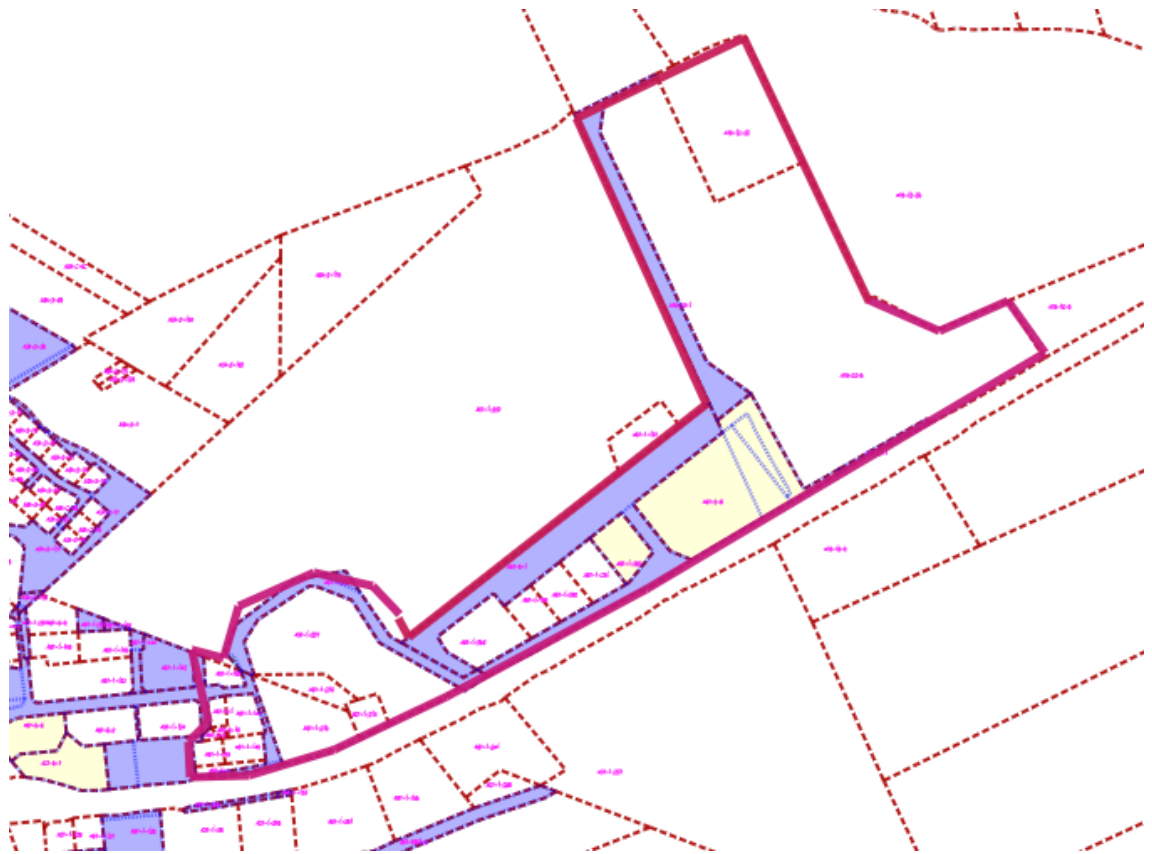
Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 §52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

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 määriteltäviä 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).

Käynnissä olevassa yleiskaavaprosessissa alueen merkintä on kaavaehdotuksessa työpaikka-alue (TP). Kaavaehdotuksessa on esitetty myös kulkuyhteystarpeet. Asemakaavatyö tukee viireillä olevan yleiskaavan tavoitteita.

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 Yrittäjätien 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.

Aloitusvaihe

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu kirjallista mielipidettä.

Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä oloaikana saatiin /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 siten, että

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 2025. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta jätettiin /ei jätetty huomautusta.

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

Luonnoksesta saadut huomautukset, lausunnot:

Kaavanlaatijan vastine:

4.2.3 Asemakaavaehdotus

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

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

Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin /ei jätetty kpl muistutuksia.

Kaavanlaatijan vastineena muistutuksiin todetaan...

Kaavaehdotuksesta 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 134301 k-m². Keskimääräiseksi rakentamistehokkuudeksi alueelle saadaan 0.51.

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

5.2.1 Korttelialueet

T-14

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

T-13

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. Ravinteikkaiden vesien pääsy ympäröiviin ojiin ilman esikäsittelyä on estettävä.

TY-4

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue
Alueelle voidaan sijoittaa asuntoja kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on varattava yksi kerrosalan 120 m² kohden

5.2.2 Muut alueet



Lähivirkistysalue.



Yleisen tien alue.

Katualueet

Kaava-alueeseen sisältyy Teollisuustien, 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. Lähitöllä 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 pitkien 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.

Asemakaavoitettavan 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 puus- toa ei pystytä säilyttämään ja maan tasoittaminen edellyttää louhimista. Aluetta on käytetty kiviaineksenottoalueena, joten louhittava materiaali on kelpoista maanrakennukseen.

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.

Teollisuusalueiden sijainti taajama-alueen vieressä tukee työssäkäynnin mahdollisuuksia pyörällä. Alueella toimivat teollisuusyritykset työllistävät useita kymmeniä työntekijöitä. Kaa-varatkaisulla mahdollistetaan työmatkojen tekeminen ympäristöystävällisellä tavalla. Kantatien 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 tavoittelevaan 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. Rakennettava uusi liittymä kantatieltä ja uutta katua 0,9 km. Kadun rakentamiselle haastavat olosuhteet. Tontti- ja katualueelta louhittava kiviaines voidaan hyödyntää maanrakennustöissä.	0 - 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.	-
Kulttuuri- perintö	Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäänöksiä.	0
Rakennettu ympäristö	Museon informaatioportaalin mukaan suunnittelualueella ei sijaitse merkittäviksi arvotettuja 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. Teollisuustien linjaus muuttuu.

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

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, Yrittäjätien ja niihin rajoittuvien tonttien alueilla.



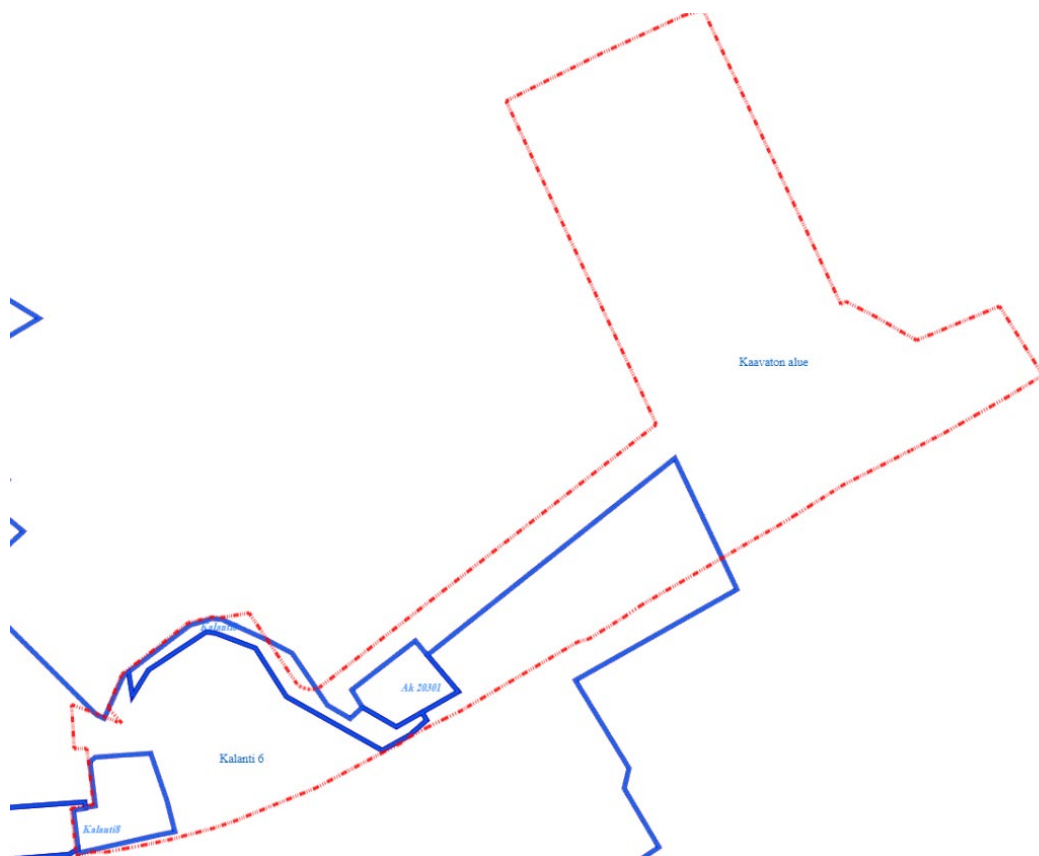
Kaava-alue rajautuu Valintiehen, Teollisuustien katualueeseen, Teollisuustien ja Yrittäjätien tontteihin. Pohjoispuolella on entinen maa-aineksenottoalue ja Sahantie, etelässä aluetta rajaa kantatie 43.

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

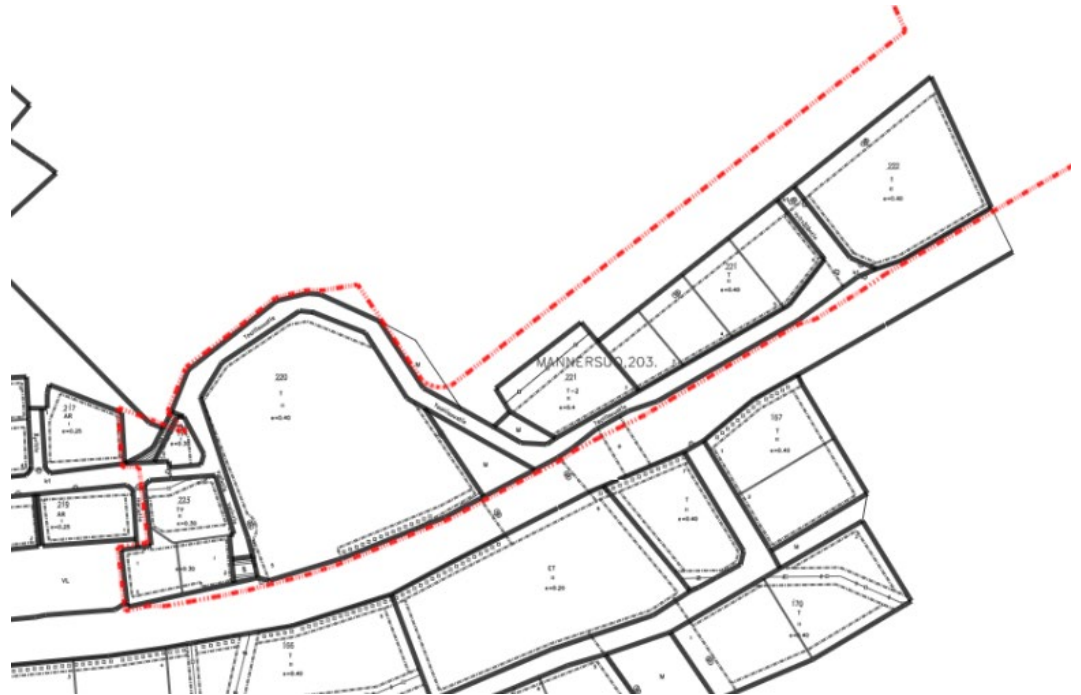
Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

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)

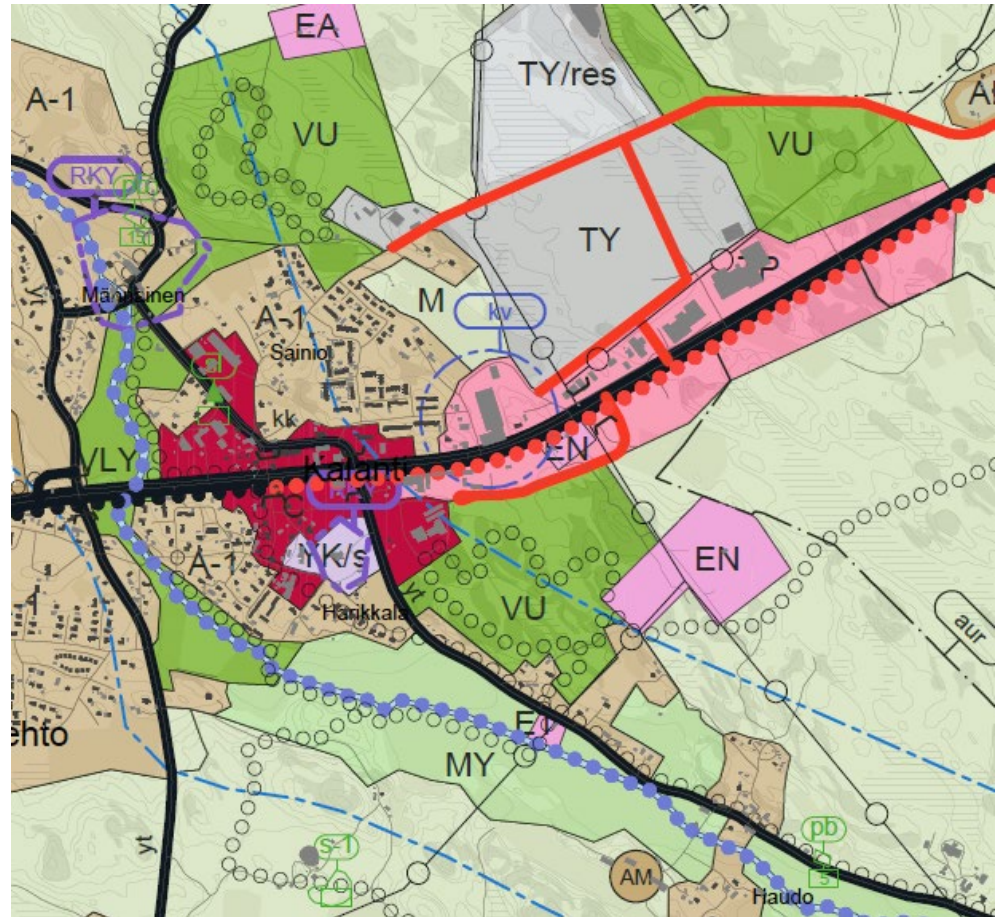
Katualue

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie (pp)



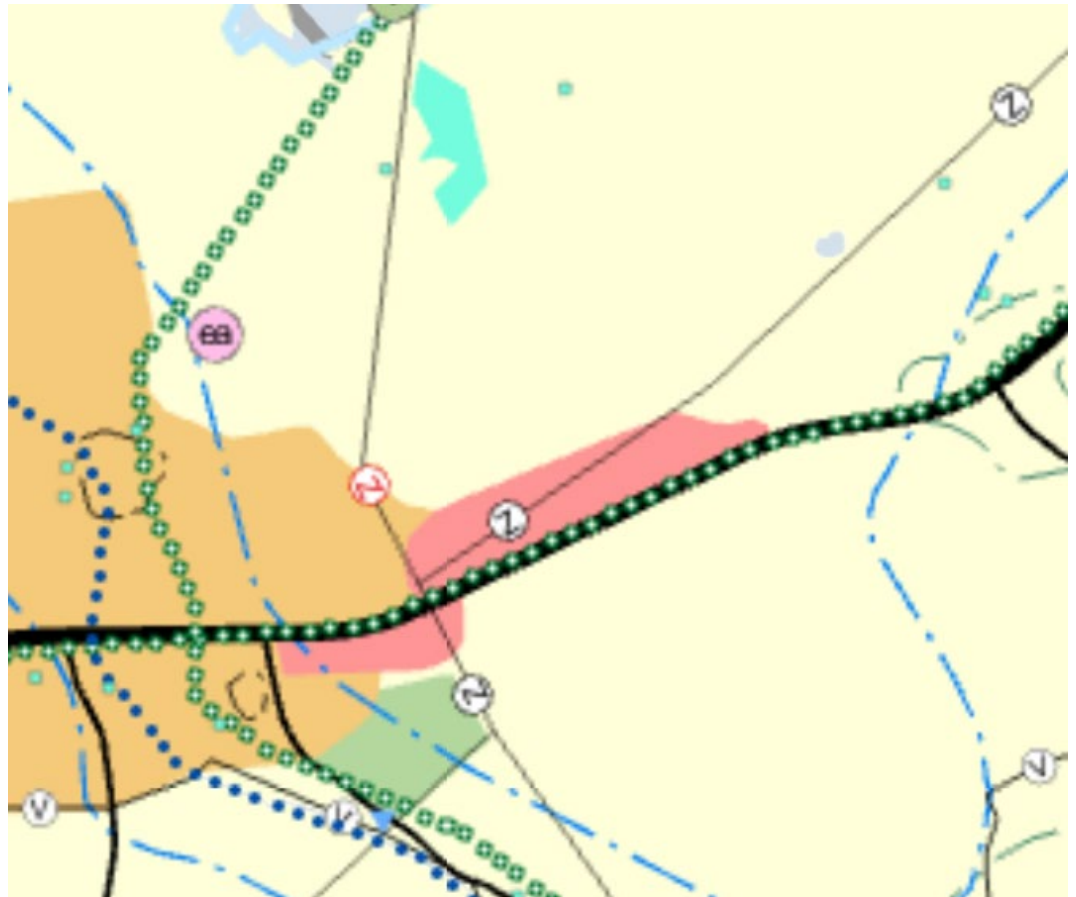
Yleiskaavaehdotus

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 konsultointiväyhykkeellä ja Vahterus Oy:n tuotantolaitos on Tukesin valvonnassa oleva lupalaitos. Laitoksella käytetään vaaralliseksi luokiteltavia kemikaaleja peittämiseen. Konsultointiväyhyke 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.

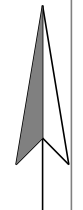
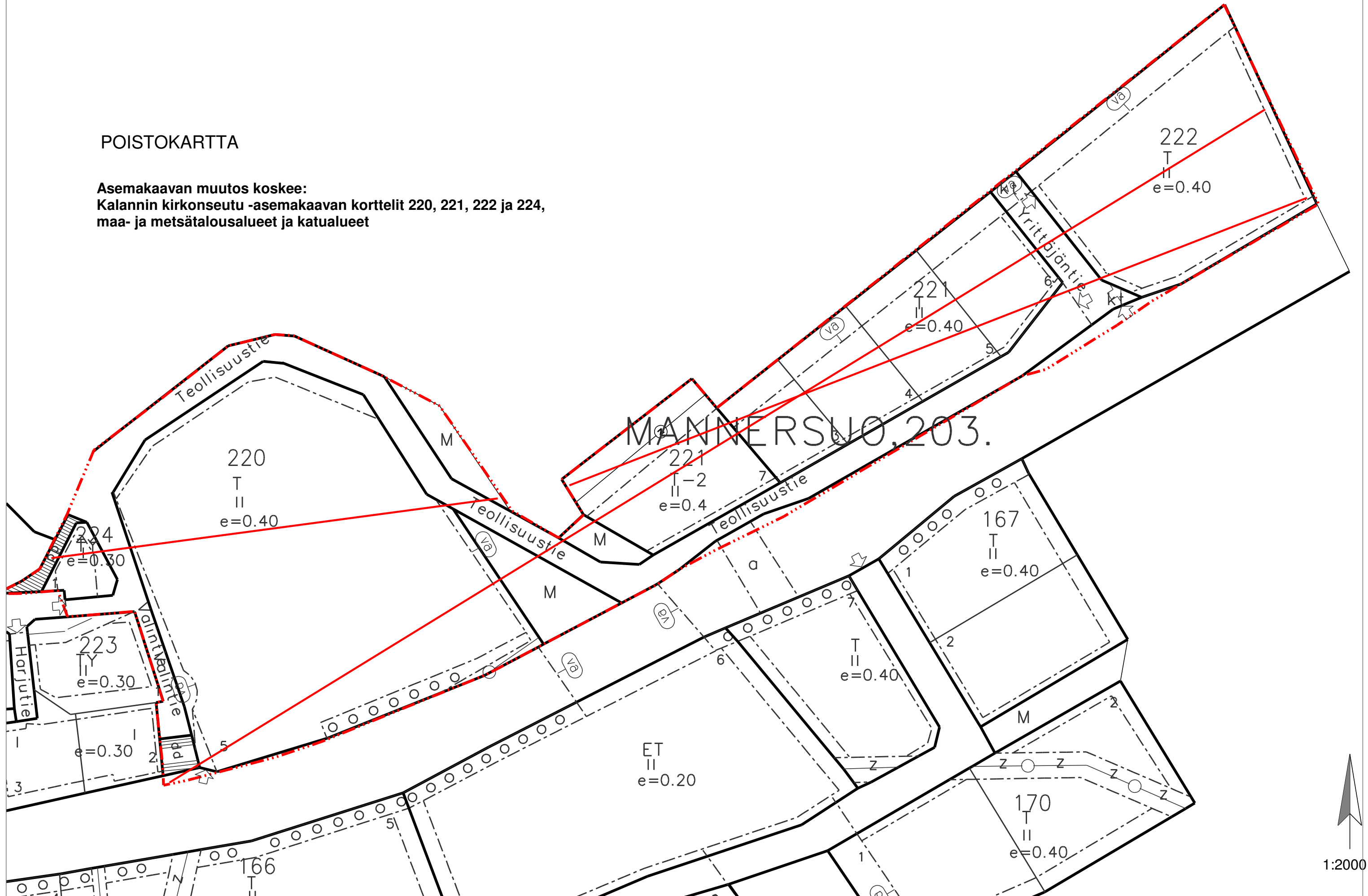
Lisätietoja

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

POISTOKARTTA

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



1:2000