

## 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.



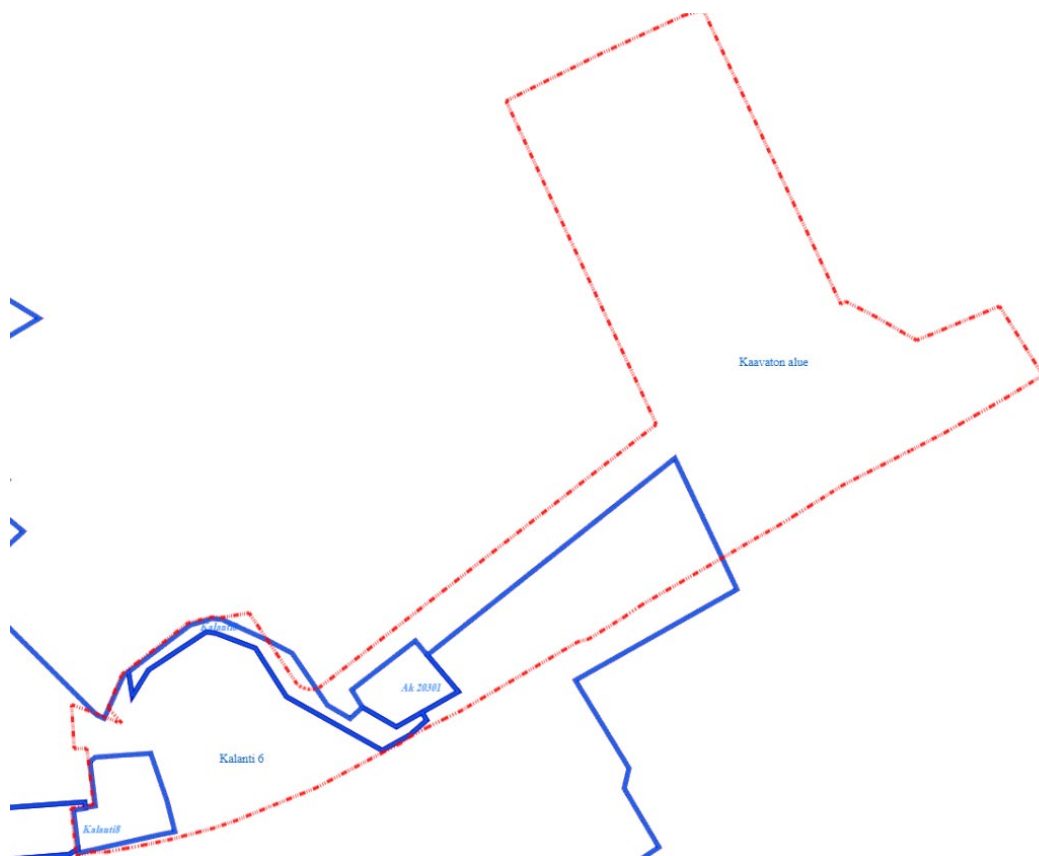
Kaava-alue rajautuu Valintiehen, Teollisuustien katualueeseen, Teollisuustien ja Yrittäjätien tontteihin. Pohjoispuolella on entinen maa-aineksenottoalue ja Sahantie, etelässä aluetta rajaa kantatie 43.

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

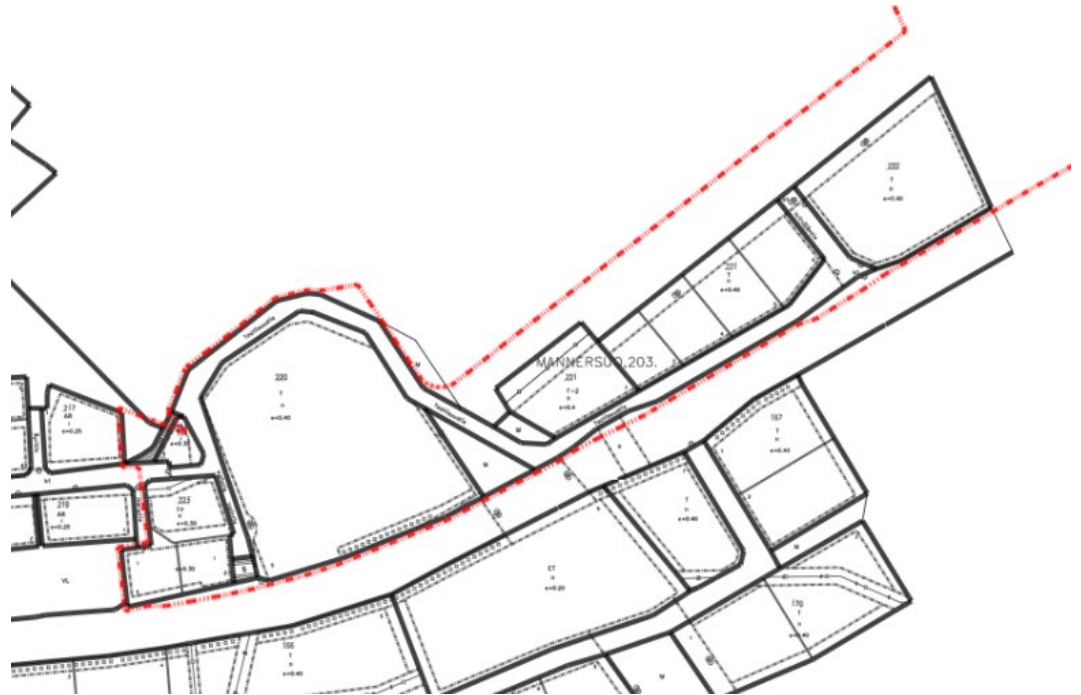
Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

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 asemakaavamerkinnyt 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 m<sup>2</sup> kohti.

Maa- ja metsätalousalue (M)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-2). Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti.

Lähivirkistysalue (VL)

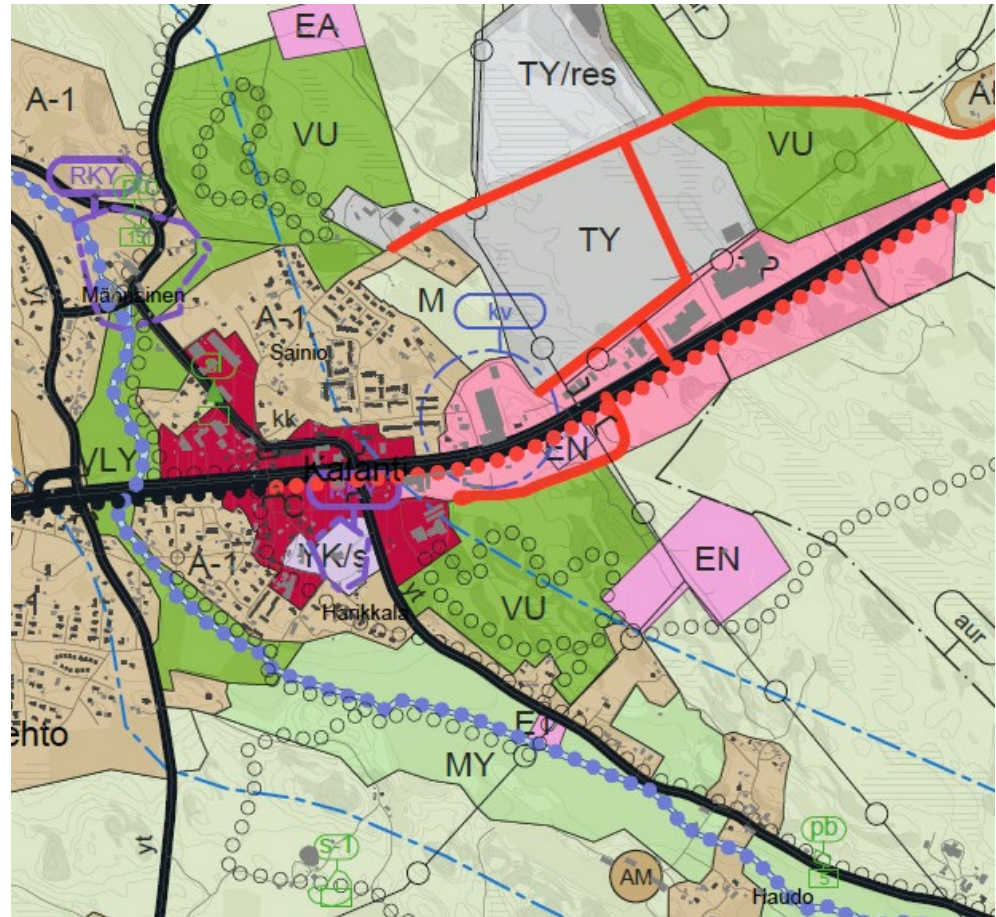
Katualue

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie (pp)



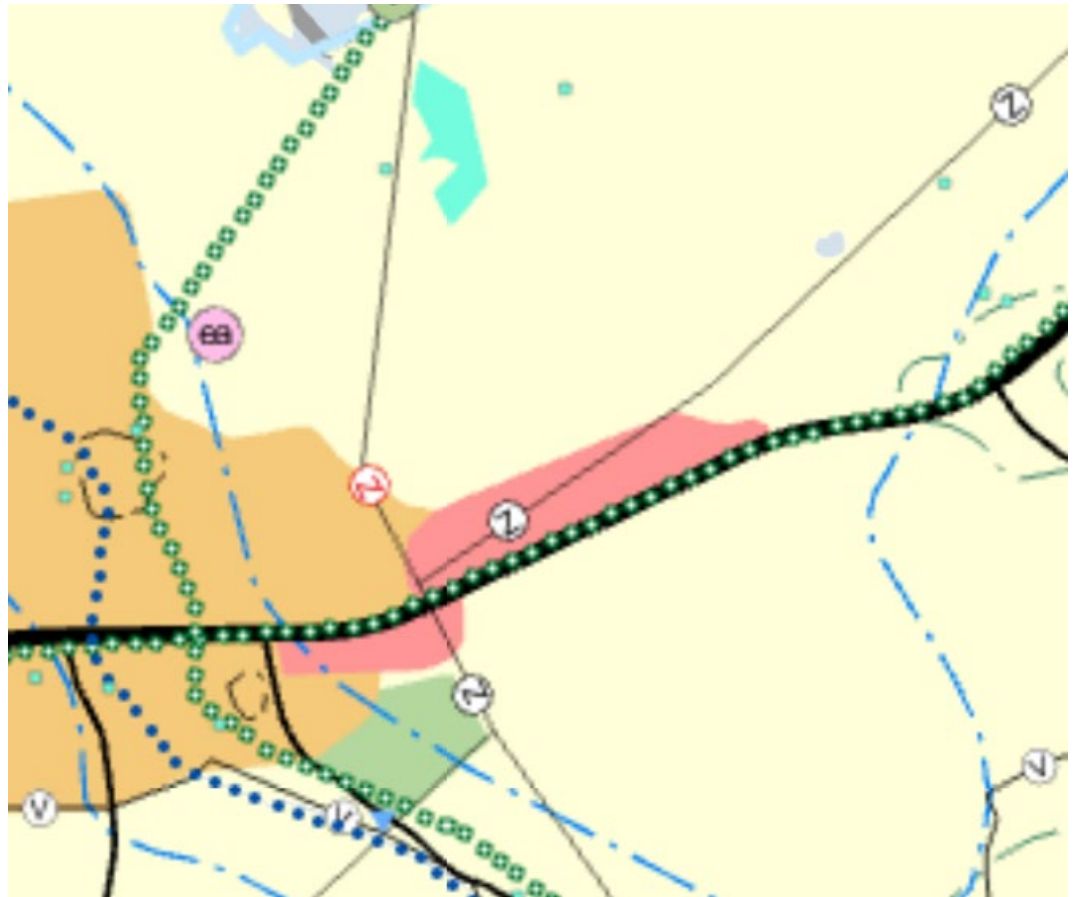
### Yleiskaavaehdotus

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](mailto:leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi)

| Aikataulu                                                      | maaliskuu 2024       | huhtikuu 2025                       | syyskuu 2025                        | marraskuu 2025                               |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Vaiheet<br/>Tiedottaminen osallisille</b>                   | <b>Aloitus</b>       | <b>Luonnos nähtävillä 30 päivää</b> | <b>Ehdotus nähtävillä 30 päivää</b> | <b>Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa</b>    |
| 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                                     |
| <b>Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet</b>                   | Mielipide OAS:sta    | Kirjallinen mielipide luonnoksesta  | Kirjallinen muistutus ehdotuksesta  | Muutoksenhakuoikeus Turun Hallinto-oikeuteen |