

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:

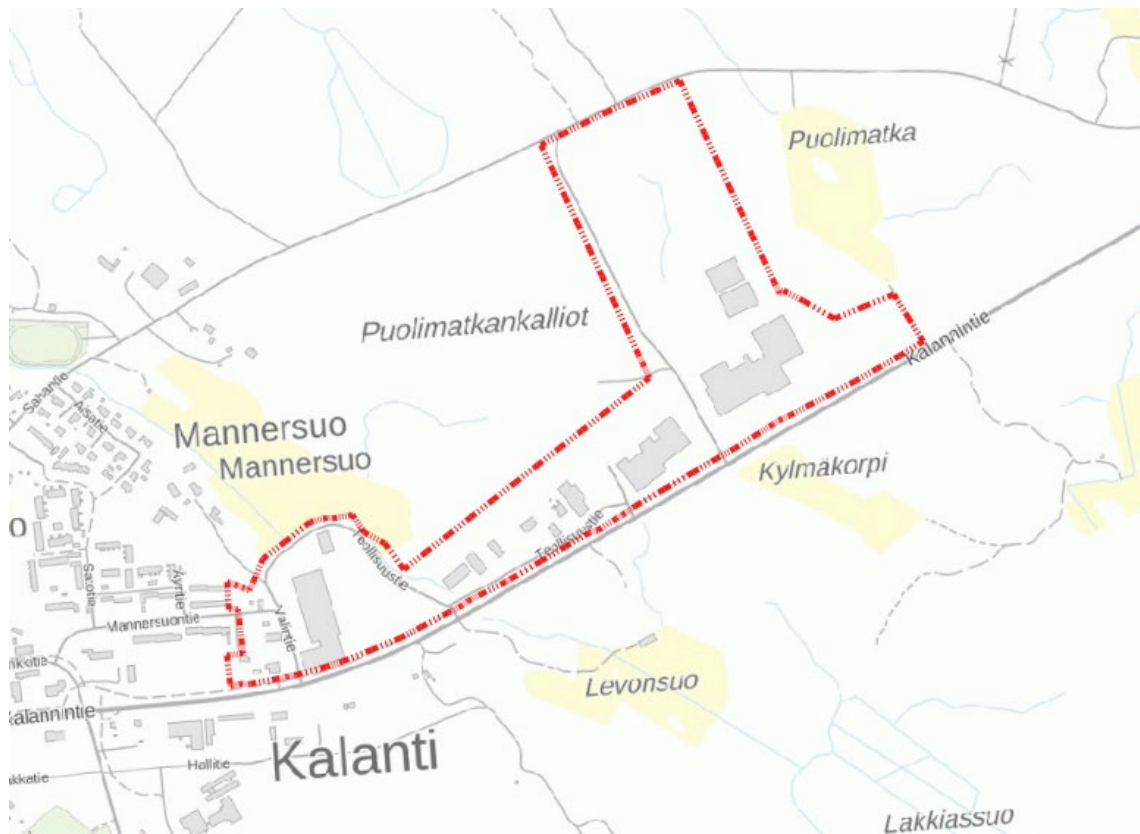
Tiivistelmä.....	4
Asemakaavan tavoitteet.....	4
Kaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan muutos	4
Asemakaavan toteuttaminen	5
1. Lähtökohdat.....	6
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
1.1.2 Luonnonympäristö.....	6
1.1.3 Rakennettu ympäristö	7
1.2 Suunnittelutilanne	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

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 __. __.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.

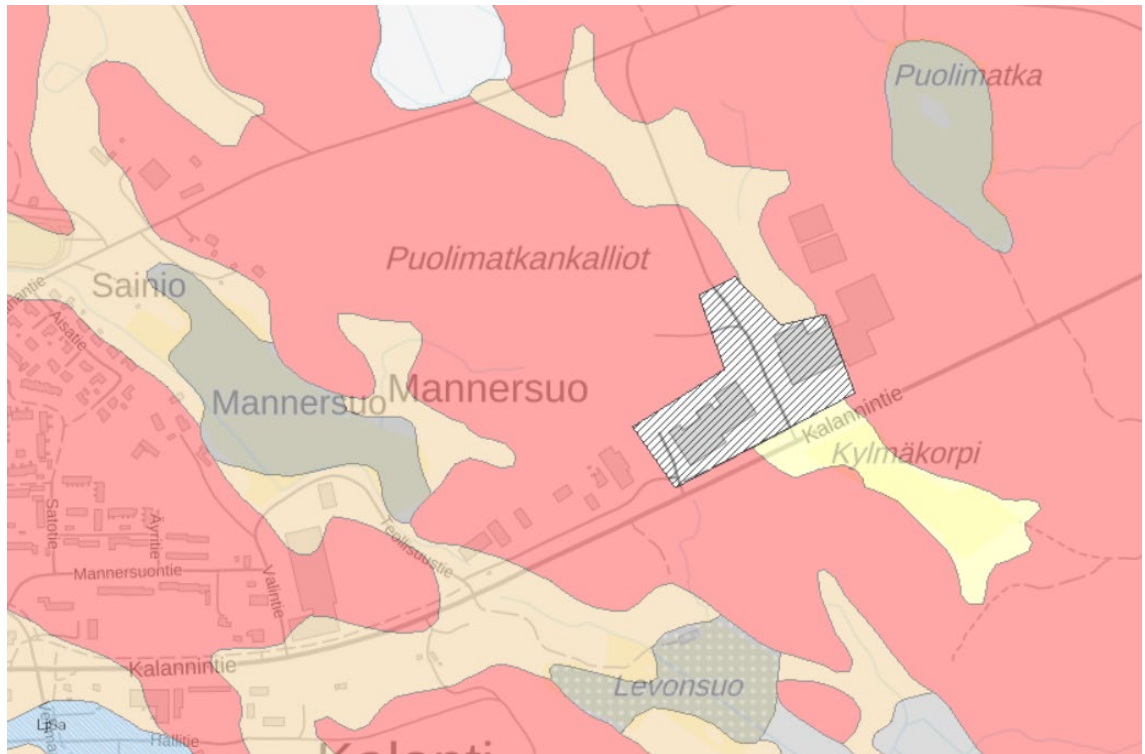


Ilmakuva 2025 suunnittelualueesta.

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 raskaasta liikenteestä ja traktori-perävaunu -yhdistelmistä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisen huollon piirissä.

Ympäristöhäiriöt

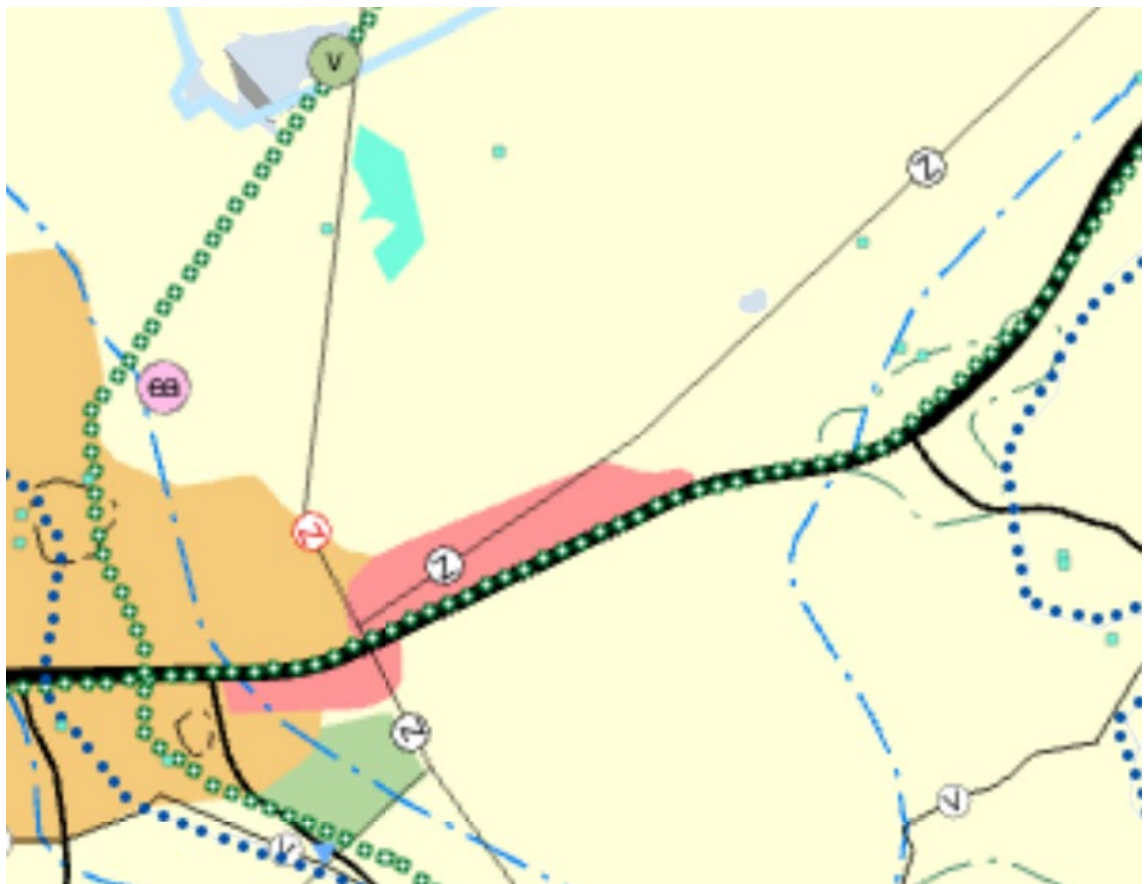
Suunnittelualue rajautuu etelässä kantatie 43:een, joka on pääväylä Uudestakaupungista Laitilan kautta valtatielle 8 sekä sisämaahan. Vahterus Oy harjoittaa konepajateollisuutta, monet suunnittelualueen kiinteistöistä ovat yrityksen hallinnassa. Vihannes-Laitila Oy harjoittaa vihannekauppaa. Tuotteet 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.

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.



Ote voimassa olevasta Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä Kalannin kohdalta.

Maakuntakaavan mukaan kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Merkinnällä on merkitty valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asuminen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työ-

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.

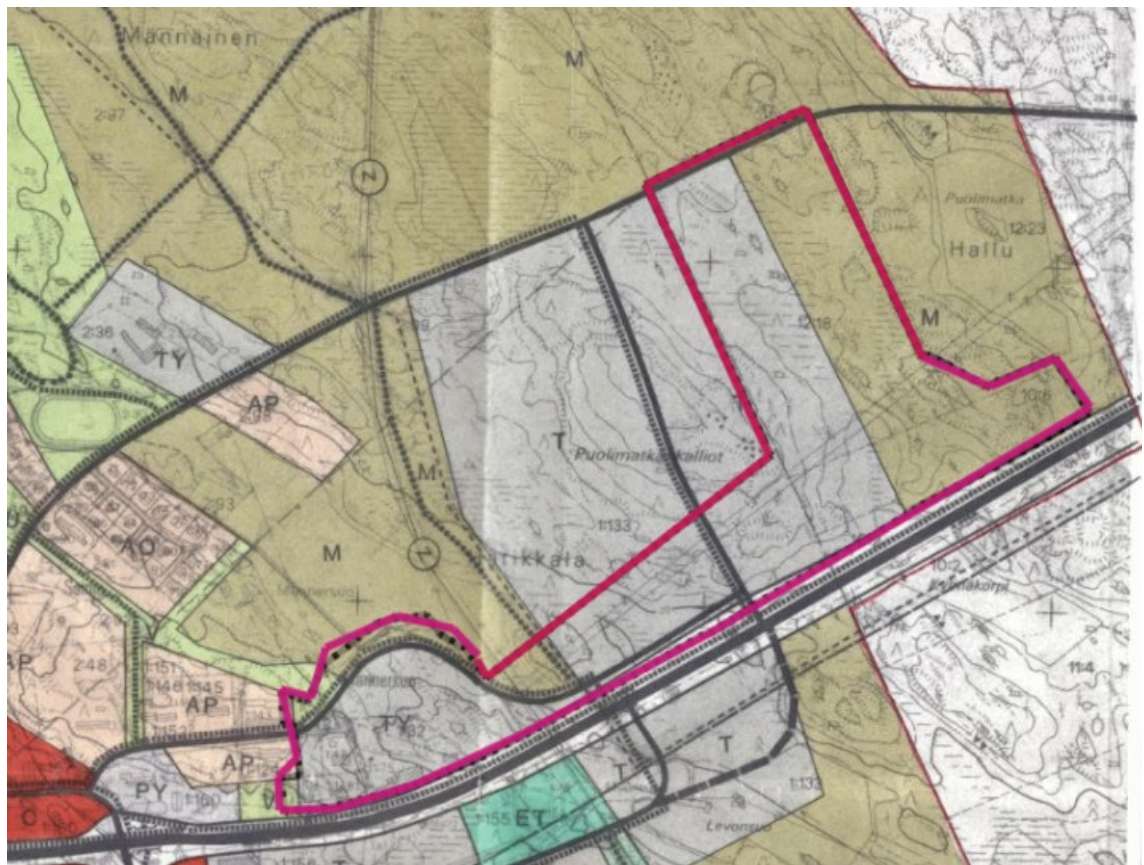
Itäosa suunnittelualueesta kuuluu työpaikka-alueeseen (TP). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen aluetta.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



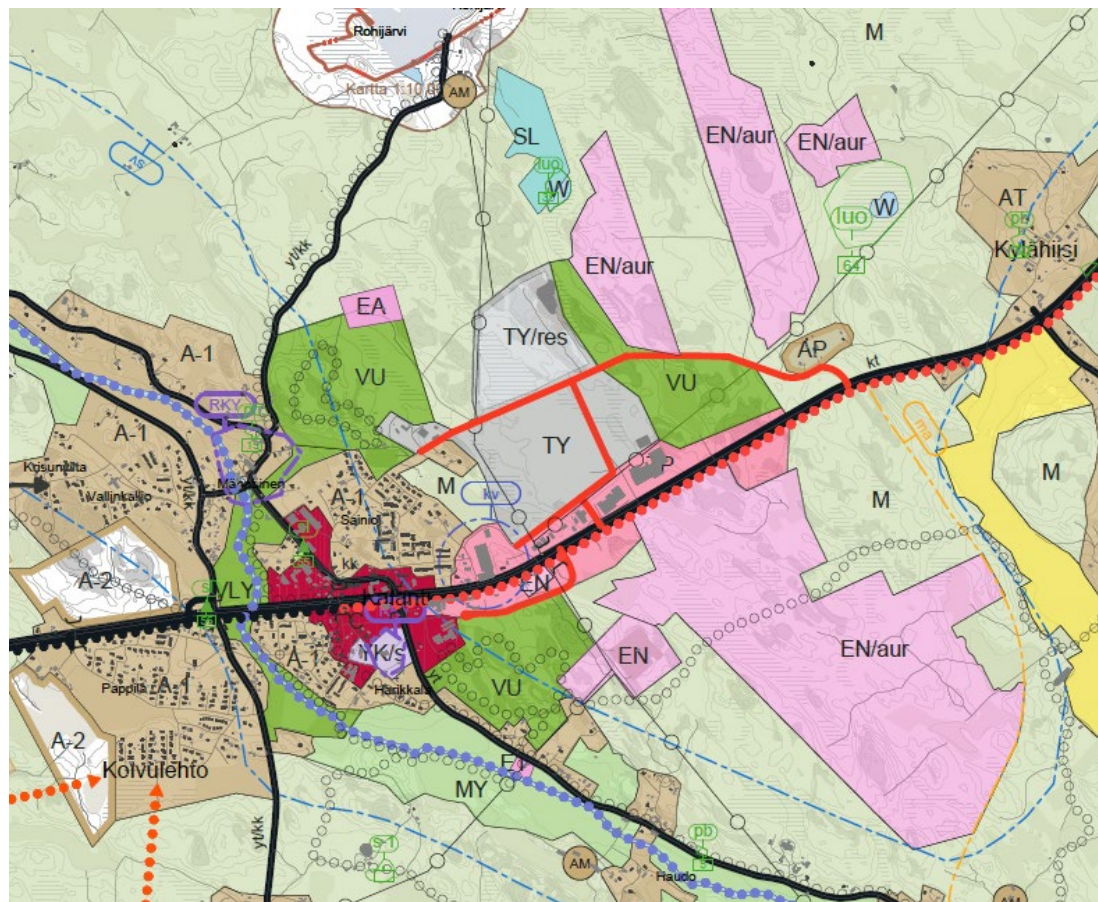
Ote Kalannin kirkonseutu-Orivo osayleiskaavasta.

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.

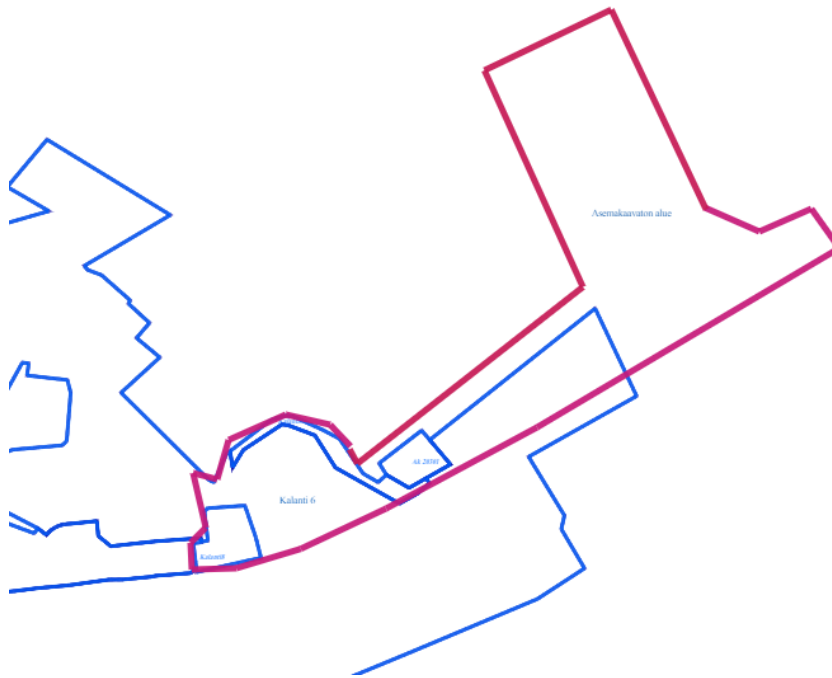
Kaavaehdotuksessa on osoitettu uuden yhdystien linjaus.



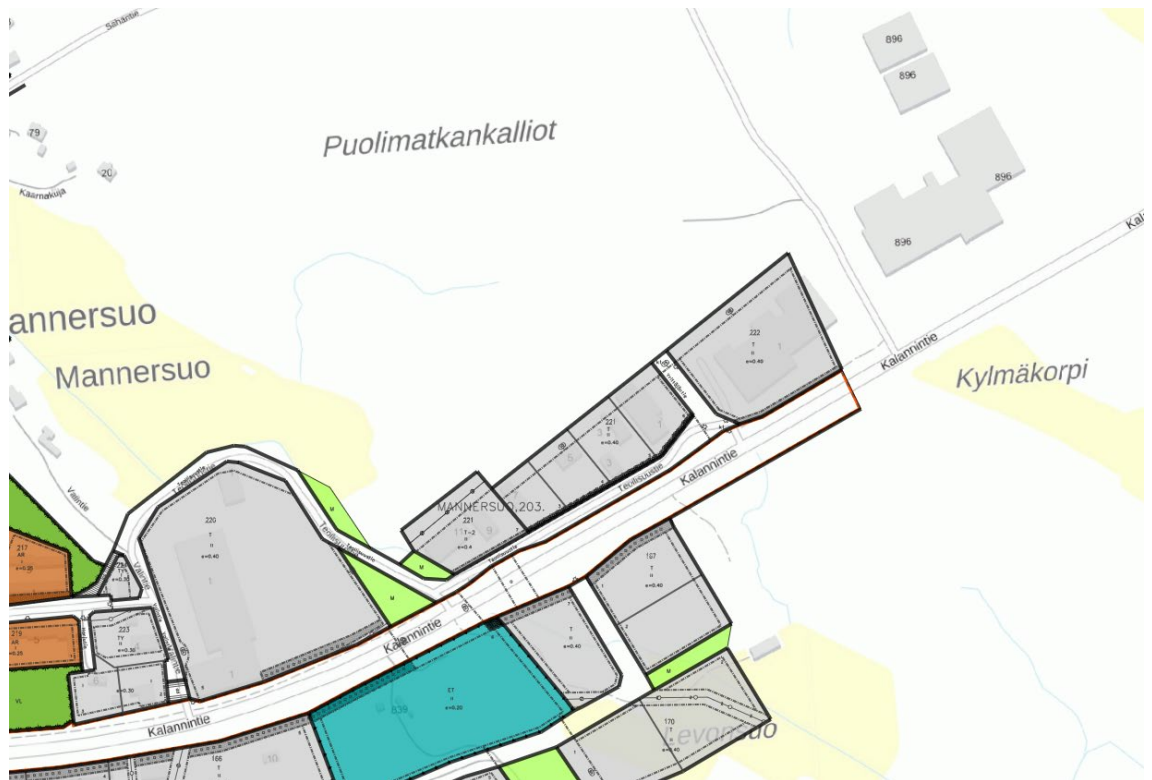
Ote Kalannin yleiskaavasta, hyväksytty 6/2025, ei lainvoimainen. Kaava-alue sinisellä.

1.2.3 Asemakaava

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

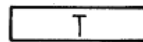


Kaavaindeksikartta

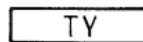


Ote ajantasa-asemakaavasta

- 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 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.

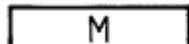
AUTOPAikkojen vähimmäismäärät ovat:ASUNNOT: 1 AUTOPAIKKA KERROSALAN 85 M² KOHTI, KUITENKIN VÄHINTÄÄN

1 AUTOPAIKKA ASUNTOA KOHTI.

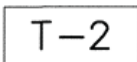
TOIMISTOT, LIIKEHUONEISTOT JA NIIHIN VERRATTAVAT:1 AUTOPAIKKA KERROSALAN 35 M² KOHTI.TEOLLISUUSLAITOKSET JA VARASTOT: 1 AUTOPAIKKA 2 TYÖNTEKIJÄN KOHTI.OPPILAITOKSET: 1 AUTOPAIKKA KERROSALAN 200 M² KOHTI.

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

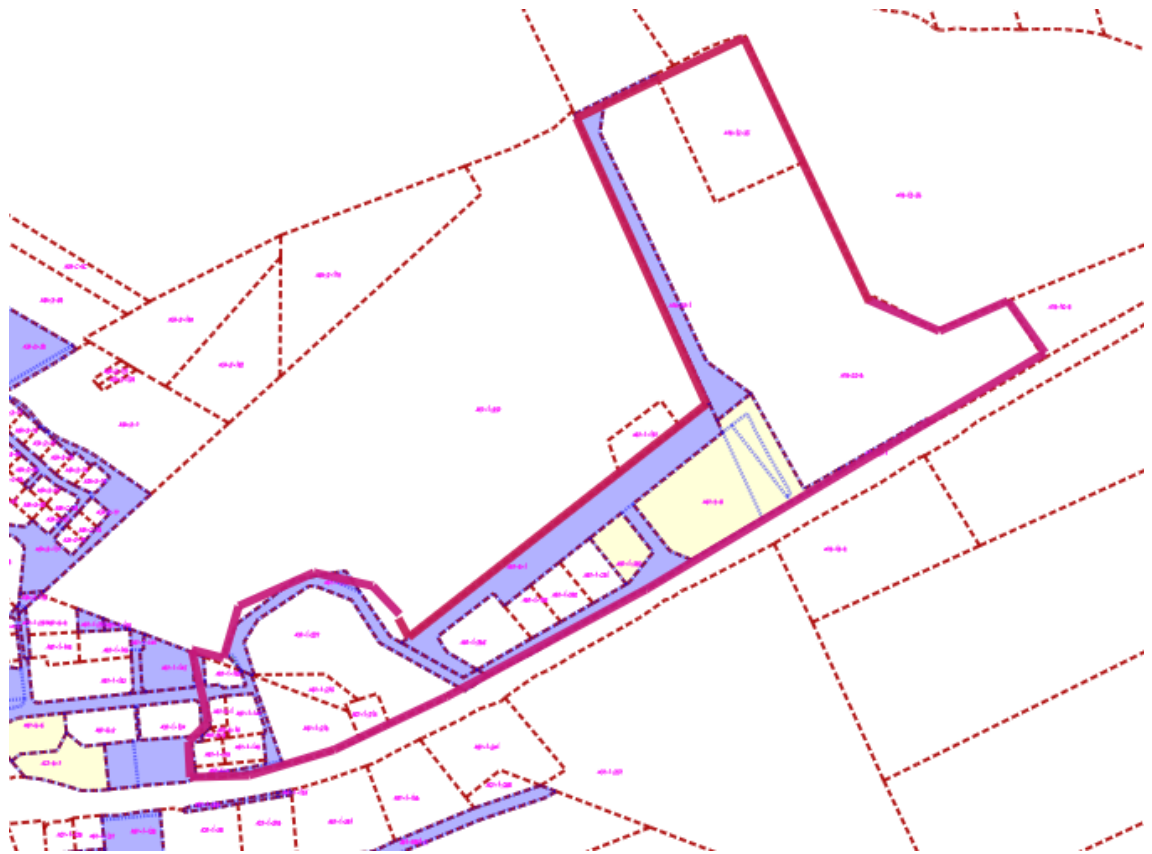
Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 §52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

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 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).

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, Yrittäjäntiellä 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 sammutusvedenottoaikojen 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

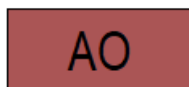
Aluevarausten pinta-alat ja rakennusoikeustiedot ilmenevät tarkemmin selostuksen liitteenä olevasta asemakaavan tilastolomakkeesta.

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

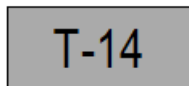
Puistoaluetta on yhteensä 0,07 ha ja katualueita n. 4,3 ha.

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

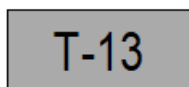
5.2.1 Korttelialueet



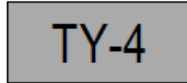
Erillispientalojen korttelialue.



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.

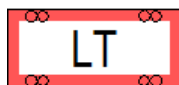


Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue
Autopaikkoja on varattava yksi kerrosalan 120 m² kohden

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.

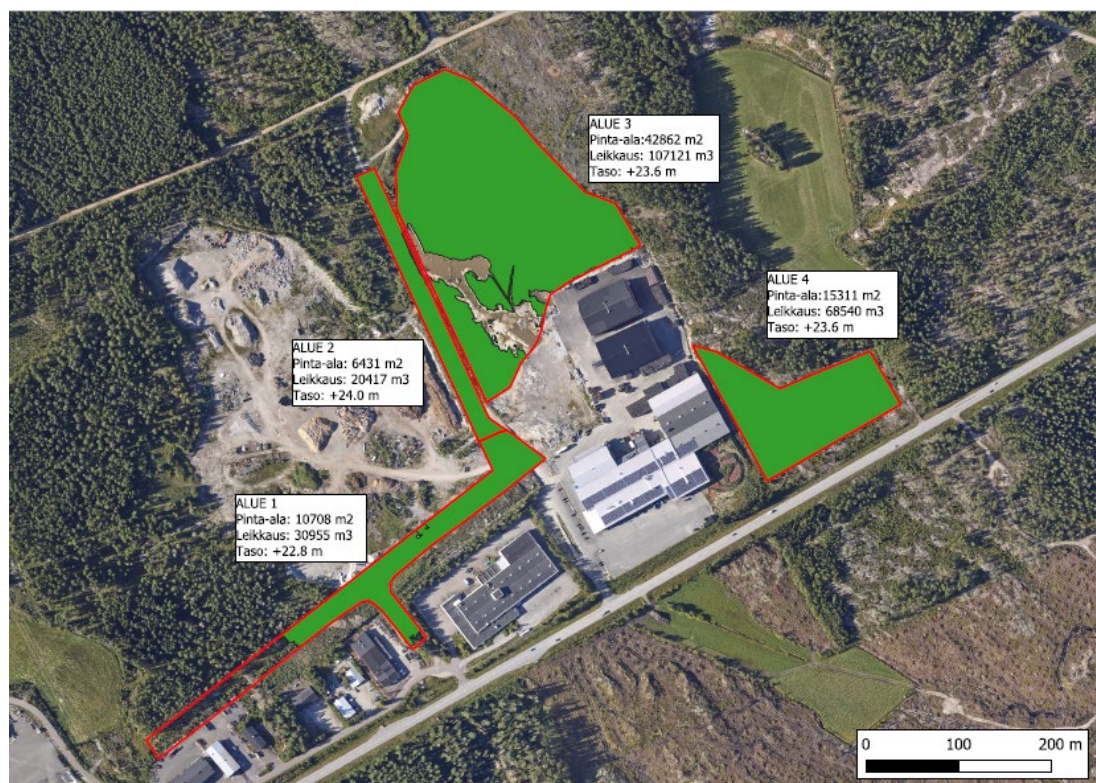
Puusto

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 riskienhallinta	Suunnittelualue sijaitsee fyysisesti makeanvedenltaan vedenmuodostumisalueen ulkopuolella. Hulevesien käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota, koska alueen ojaverkosto on yhteydessä Sirppujokeen.	-
Ilmastokes-tävyys	Olemassa olevaa infrastruktuuria ja rakennuskantaa pystytään hyödyntämään. Vanhat rakennukset jäävät käyttöön. Alueen toiminnot ovat monipuolisia ja kävelyetäisyydeltä löytyvät palvelut. 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 ympäristöön / muutoksen suunta		
Maisema ja kaupunkikuva	Kohdealue sijaitsee maisemallisesti näkyvällä paikalla, alueella on teollisuutta usealta eri vuosikymmeneltä. Lisärakentaminen muuttaa maisemaa. Sijainti kantatien varrella tuo rakentamisen näkyville. Suurin lisärakentamisen mahdollisuus sijoittuu olemassa olevan rakennuskannan taakse.	-
Kulttuuri-perintö	Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäänköksiä.	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 ympäristöhäiriöitä.	0
Sosiaalinen ympäristö	Kaava parantaa teollisuustoiminnan kasvuedellytyksiä ja parantaa liikenneturvallisuutta.	+
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