

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

OLYMPOKSEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

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 (AKL § 63).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.

Suunnittelualue ja kaavatyön tavoitteet



Suunnittelualue ilmakuvalla 2025

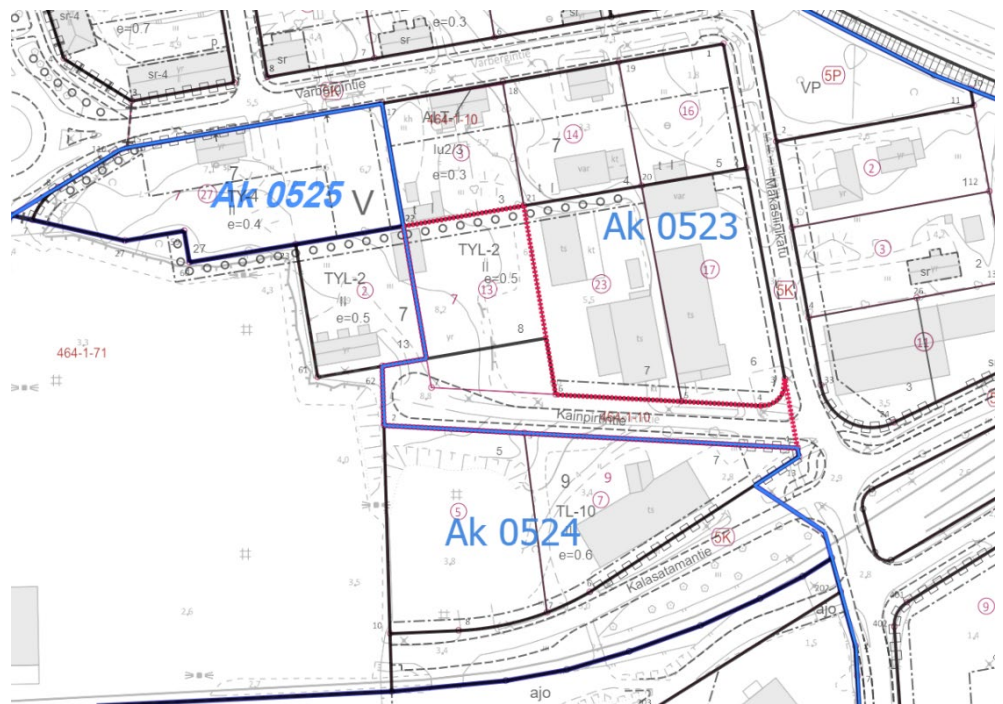
Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kainpirtin vanhalla pienteollisuusalueella, sataman tuntumassa. Alueen pohjoispuolella, Varbergintien varrella on vanhaa puutaloaluetta.



Kaavamuutos on käynnistynyt Troolari Olympoksen rakennushankkeen vuoksi. Kaavamuutosalueen tonttia 895-5-7-13 on pienennetty asemakaavan muutoksella v. 2016. Tuolloin Kainpirtintielle tarvittiin pysäköintitilaa alueella sijainneen VPK:n paviljongin käyttäjille. Paviljonki on sittemmin purettu ja sen tontti on nyt osa satama-aluetta, joten pysäköintialueen tarvetta ei enää ole.

Tällä kaavamuutoksella on tarkoitus palauttaa nykyisen kiinteistörekisteritontin koko alue asemakaavan mukaiseksi tonttialueeksi. Tontin käyttötarkoitusta ei suunnitella muutettavaksi.

Suunnittelutilanne



Ote kaavaindeksikartasta

Ak 0523 on hyväksytty 4.4.2016.
Tontin kaavamääräys TYL-2

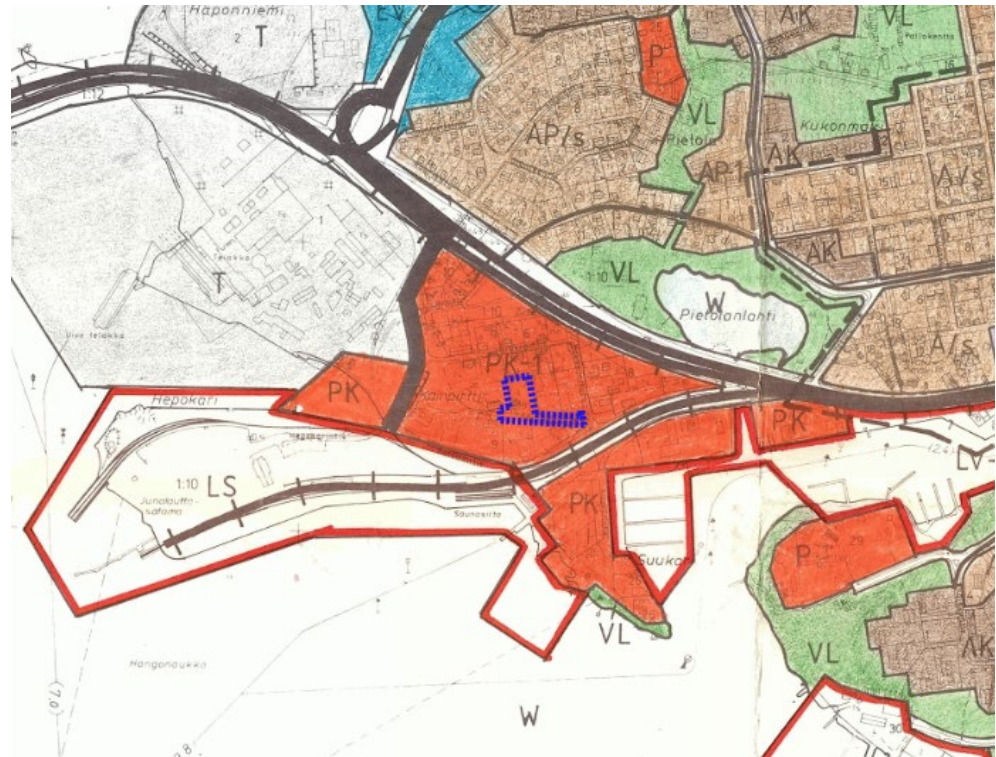
TYL-2

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa laitoksia, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Myymälä- ja toimistotiloja varten saa käyttää enintään 50 % tontille sallitusta rakennusoikeudesta. Alueelle saa rakentaa asuntoja kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten. Alueella jo olemassa olevia asuinrakennuksia saa korjata. Autopaikkoja on varattava yksi tuotanto- ja toimistotilojen kerrosalan 100 m² ja yksi myymälätilojen kerrosalan 50 m² kohden.

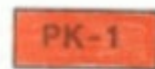


Yleiskaava

Uudenkaupungin yleiskaavassa, joka on vahvistettu 15.3.1994 alue on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PK-1.



Ote yleiskaavasta.



YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

PÄÄASIAKALLISESTI LIIKE- JA TOIMISTOTILOILLE VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIJOITTAA ALUEEN TOIMINNOILLE TARPEELLISET LIIKENNEVÄYLÄT JA -ALUEET, VIRKISTYSALUEET SEKÄ YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUEET.
ALUEEN KERROSALASTA SALLITAA ENINTÄÄN 25% VOIDAAN VARATA ASUMISELLE.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä

Maakuntakaava

Vakka-Suomen maakuntakaava on vahvistettu vuonna 2013, täydennetty taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavalla 2018 sekä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavalla 2021. Suunnittelualaue on maakuntakaavassa merkitty käyttötarkoituksella työpaikka-toimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan olemassa olevia ja kehittyviä työpaikka-alueita.

Merkintää on käytetty pääasiassa käyttötarkoitusta tarkentavissa muutoksissa sekä taajamarakenteeseen liittyvien uusien alueiden merkitsemisessä.

Suunnittelumääräys:

Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä

Suunnittelualaue on myös kaupunkikehittämisen kohdealueen aluerajauksen sisäpuolella.

Lisäksi suunnittelualaue sijaitsee Seveso III-direktiivin mukaisella konsultointivyöhykkeellä.

Selvitykset ja selvitystarpeet

Kaavaprosessin aikana laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan:

- kaupungin verkkosivuilla <https://uusikaupunki.fi/fi/kaavoja-vireilla>
- 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

AKL 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 (AKL 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 18.12.2025 ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 19.12.2025.

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.

Asemakaavan muutos on vaikutukseltaan vähäinen, joten kaava tulee kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Hallintosääntö 37 §

Ehdotusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen asemakaavoitettavalle alueelle laaditaan kaavaehdotus.

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtävillä yllä mainittuihin paikkoihin. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (AKL 65 §; MRA 27 §). Lisäksi ehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Hyväksyminen

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen.

Lisätietoja

Leena Arvela-Hellén, kaupunginarkkitehti
0500 743 087
leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

Aikataulu	Joulukuu 2025	Huhtikuu 2026	Kesäkuu 2026
Vaiheet Tiedottaminen osallisille	Vireilletulo OAS nähtävillä 14 päivää	Ehdotus nähtävillä 30 päivää	Hyväksyminen kaupunginhallituksessa
Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Alueen maanomistajat	Kirje	Kirje	Kirje
Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat		Kirje	Kirje
Alueen ulkopaikkakuntalaiset maanomistajat	Kirje	Kirje	Kirje
(Varsinais-Suomen ELY -keskus)1.1.2026 alk. Lounais-Suomen elinvoimakeskus	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Tukes		Lausunto	
Varha		Lausunto	Tiedoksi
Lehdistö	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	Muutoksenhakuoikeus Turun Hallinto-oikeuteen