

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

CALORTECIN 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 Betorantien alueella, kaupungin keskustasta n. 3 km kaupungin keskustasta Kalannin suuntaan. Betorantien alueella on runsaasti teollisuutta, mm. rautavalimo ja soijatehdas. Alue rajoittuu osin asemakaavoittamattomaan alueeseen.



25.3.2026

Kaavamuutos on käynnistynyt Calortec Oy:n hakemuksesta. Hakemuksessa on pyydetty Calortecin omistamalla alueella olevien tonttien rakennusoikeuden kasvattamista. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa tonttien rakennusoikeus on 1500 - 4000 kem². Rakentamistehokkuus näillä rakennusoikeuksilla on 8-11 % tonttien pinta-alasta, joka on teollisuustontille hyvin vähän.

Aloitusvaiheen jälkeen suunnittelualue on laajentunut käsittämään myös Calortecin omistamien alueiden välissä olevan tontin.

Kaavatyön tavoitteena on kasvattaa tonttien rakennusoikeutta. Muilta osin voimassa oleva asemakaava määräyksineen säilyy ennallaan.

Suunnittelutilanne



Ote kaavaindeksikartasta

Ak 0835 on hyväksytty 1.6.2015

Tontin kaavamääräys TYL-4:

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialue.

Korttelialueelle voidaan sijoittaa toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Myymäla- ja toimistotiloja varten saa käyttää enintään 30 % sallitusta rakennusoikeudesta.

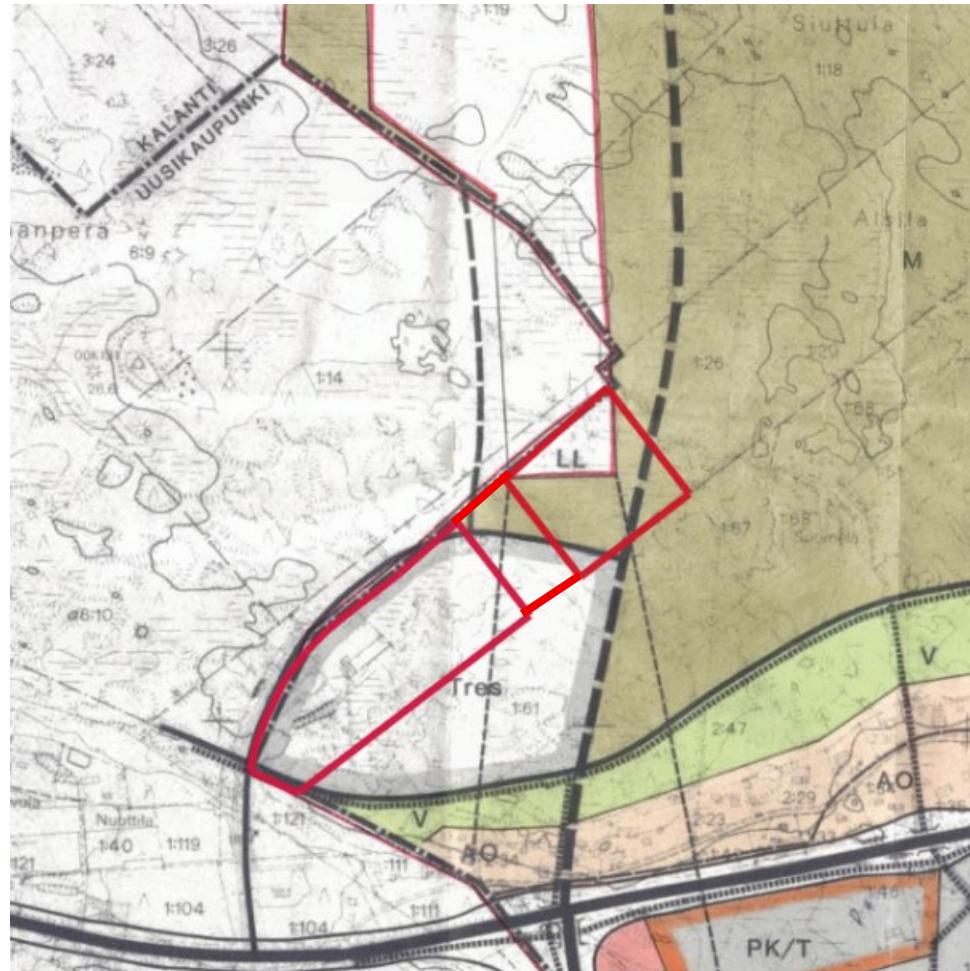
Autopaikkoja on varattava yksi toimisto- ja tuotantotilojen kerrosalan 100m² kohden ja yksi myymälätilojen 50 m² kohden.

Yleiskaava

Alue sijaitsee 14.12.1992 hyväksytyn Kirkonseutu-Orivo -yleiskaavan alueella. Tämä yleiskaava on vanhentunut ja alue sisältyy 31.3.2025 hyväksy-

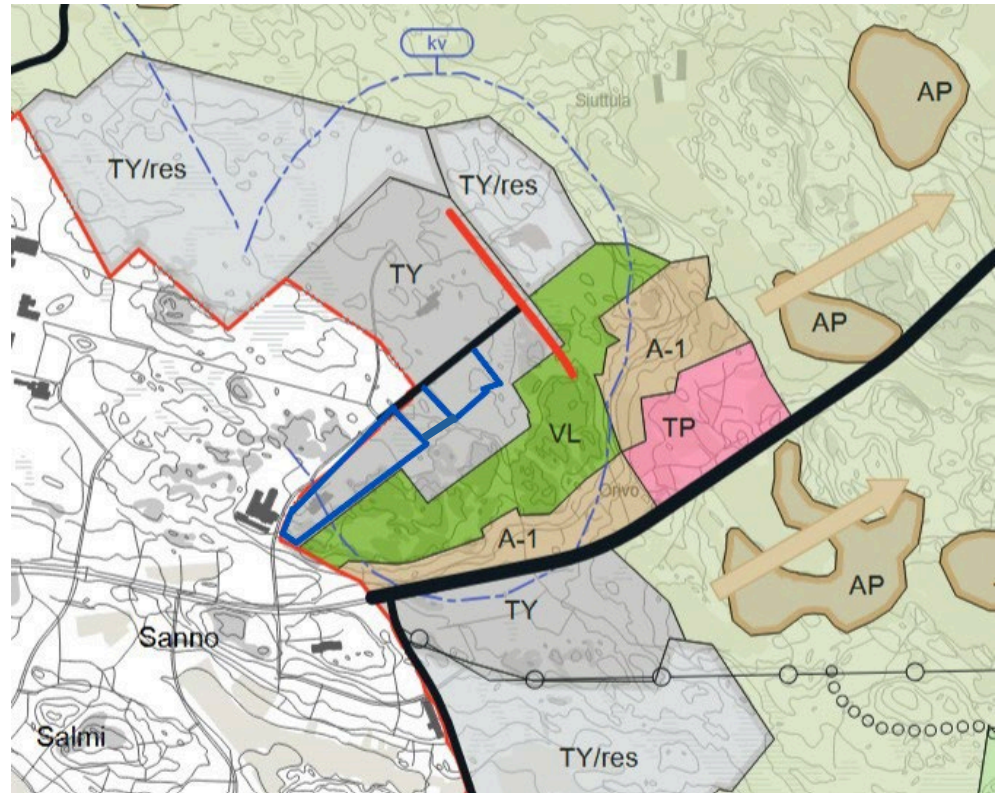


tyn Kalannin osayleiskaavan alueeseen. Kalannin osayleiskaava ei ole vielä voimassa.



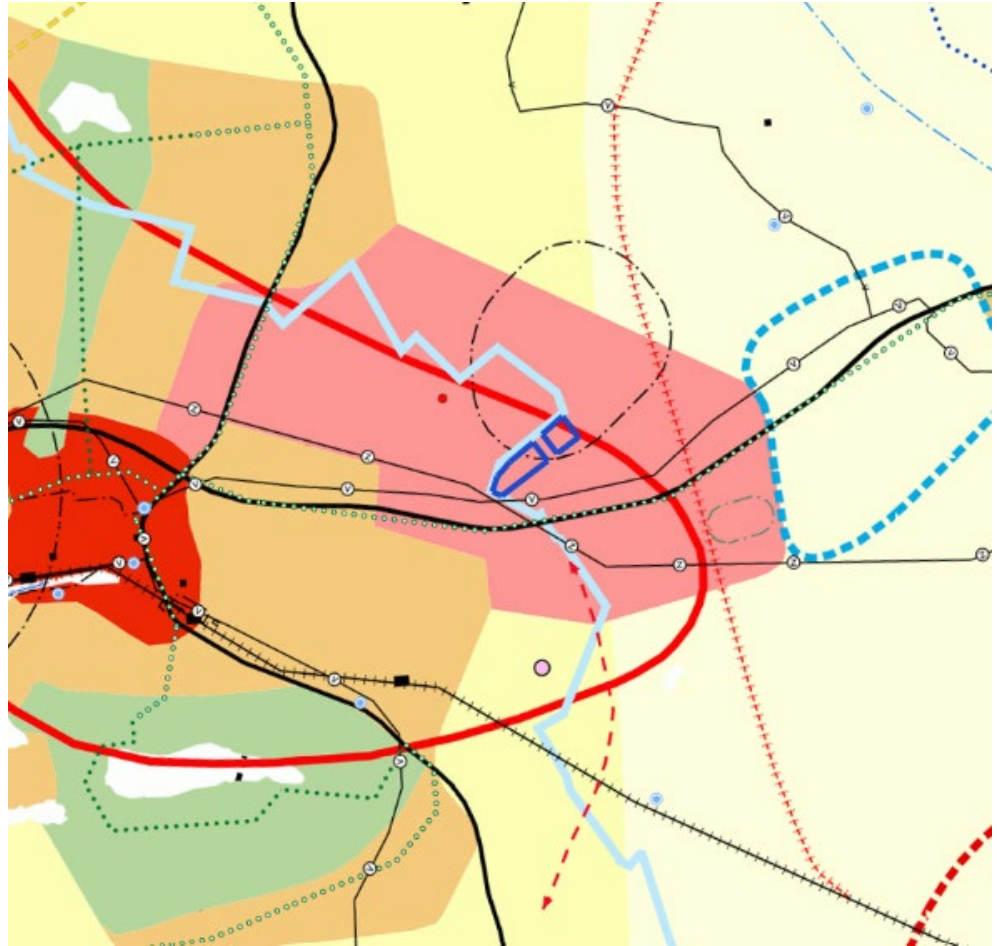
Ote yleiskaavasta Kirkonseutu-Orivo.

T	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.
res	RESERVIALUE.
LL	LENTOLIIKENTEN ALUE.
---	LENTOKENTÄN KORKEUSRAJOITUSALUE.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.



Ote Kalannin osayleiskaavasta

Suunnittelualue on Kalannin osayleiskaavassa osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY. Merkinällä on osoitettu nykyiset teollisuusalueet lähiympäristöineen ja laajenemisalueineen



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 työpaikatoimintojen 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.

25.3.2026

Selvitykset ja selvitystarpeet

Asemakaavan muutostarve kohdistuu vain yhteen asiakokonaisuuteen, joten muutokset voidaan tehdä 1.5.2017 voimaan tulleen alueidenkäyttölain 50.2 § mukaisella vaiheasemakaavalla. Myös vaikutusten arviointi rajataan koskemaan kyseisen asiakokonaisuuden kannalta olennaisia kysymyksiä.

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.

25.3.2026

Prosessin vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireille tulo

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 16.4.2026 ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu pp.kk.2026.

Valmistelu

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n, jota täydennetään tarvittaessa kaavatyon 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	Huhtikuu 2026	Kesäkuu 2026	Elo/syyskuu 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
Lounais-Suomen elinvoimakeskus Lupa- ja valvontavirasto	Lausunto	Lausunto	Tiedoksi
Tukes		Lausunto	
Varha		Lausunto	Tiedoksi
Lehdistö	Kuulutus	Kuulutus	Kuulutus
Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet	Mielipide OAS:sta	Kirjallinen muistutus ehdotuksesta	Muutoksenhakuoikeus Turun Hallinto-oikeuteen