

## Kalannin keskustaajaman asemakaavamuutos Pankkitien, Pruukintien ja Tunnelitien kohdalla

1679/10.02.03/2020

KHALL 01.06.2020 § 205

Kaupunginhallitus on päättänyt 2.9.2019 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä Kalannin keskustaajamassa Pankkitien ja Pruukintien sekä Tunnelitien ympäristössä. Kaavamuutos on esitelty vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa.

Kaavamuutosalue rajautuu etelässä kantatiehen 43 sisältäen Kalannin liikekeskustan, yhtenäiskoulun (Männäisten koulu) ja Kalantitalon alueet sekä Pankkitiehen pohjoispuolelle rajoittuvat asuinalueet.

Kalannin keskustaajaman läpi kulkevat Pankkitie ja Pruukintie ovat nykyisin valtion maanteinä ja asemakaavassa käyttötarkoituksmerkinnällä LYT eli yleinen tie vierialueineen. Kaavamuutosalue on vuosina 1986, 1989 ja 1992 hyväksytyissä rakennuskaavoissa osoitettu erillispientalojen (AO), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL), asuin-, liike-, toimisto- ja kirjastorakennusten (ALY), hallinto- ja virastorakennusten (YH) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) korttelialueeksi sekä puistoalueeksi (VP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja leikkikentäksi (VK). Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös katualuetta. Pruukintien varrella sijaitsee Kalannin mäntykuja, joka on suojeltu luonnonmuistomerkki.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa maantiealueen ottaminen kaupungin omistukseen ja hoitoon katuna sekä tutkia mahdollisuuksia parantaa liikennenympäristöä pysäköinnille, pyöräilylle ja kävelyille. Samalla tarkastellaan mahdollisuuksia keskustaajaman kehittämiseksi ja päivitetään kaava vastaamaan nykyistä käyttöä muuttamalla käyttötarkoituksmerkintöjä ja kaavamääräyksiä.

Kaavamuutos laaditaan samanaikaisesti katusuunnitelman kanssa.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 10 ha. Lopullinen asemakaavamuutoksen laajuus tarkentuu suunnittelun edetessä ja ratkaistaan kaavaluonnoksessa.

Lisätietoja

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén, puh. 050 074 3087  
Kaavasuunnittelija Annakaarina Lamminpää, puh. 050 370 5771

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää kuulla osallisia osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Kaupunginhallitus 03.10.2022 § 367

Valmistelija: Kiinteistöinsinööri Leena Viljanen  
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kalannin keskustaajaman asemakaavan muutoksen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 11.6. – 13.7.2020 välisenä aikana.

Asemakaavan muutoksen kanssa samanaikaisesti on laadittu katusuunnitelmaa Pankkitie-Pruukintie-Tunnelitien -alueelle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 3 mielipidettä. Mielipiteet koskivat osittain katusuunnitelmassa ratkaistavia asioita, mutta ne on pyritty huomioimaan myös kaavaluonnoksessa.

Kaupunkisuunnittelu on valmistellut luonnoksen asemakaavan muutokseksi. Luonnoksen kanssa samanaikaisesti on valmisteltu katusuunnitelmaa.

Alueen asemakaavassa osoitetaan Pankkitien ja Pruukintien alue katualueeksi; katualuevarauksen laajentaminen mahdollistaa kadun parantamisen. Samalla on suunniteltu kaavamuutosalueen liittymäjärjestelyjä sekä kävelyn ja pyöräilyn reittejä sekä varmistettu pysäköintipaikkojen riittävyyttä.

Pankkitien katualueen toteuttaminen asemakaavan ja katusuunnitelman mukaisesti vaatii tarvittavien maa-alueiden hankkimista kaupungin omistukseen kadunvarsikiinteistöiltä. Pruukintiellä sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla luonnonmuistomerkiksi rauhoitettu mäntykuja. Kaavahankkeen yhteydessä on mäntykujan säilyttämiseksi teetetty hoitosuositukset.

Kaavassa on osoitettu Sahantieltä alkava uusi katuosuus. Kadun rakentaminen tulee ajankohtaiseksi, kun alueen ohjeellisille uusille rakennuspaikoille ryhdytään rakentamaan.

Kaavamuutoksella todetaan nykyinen maankäyttö ja päivitetään käyttötarkoituserkinnät vastaamaan toteutunutta rakentamista. Pankkitien pohjoispuolella sijaitsevien AL- tonttien kerroslukua on kasvatettu ja rakennusten sijoittelusta annettu tarkemmat määräykset.

Kalantalon tontille mahdollistetaan erilaisten palveluiden, esim. liike- ja kulttuuritoiminnan ja toimistotilojen sijoittaminen. Entiselle asuntolalle osoitetaan oma rivitalotontti.

Männäisten koulun ja päiväkodin alueen tontit on säilytetty yleisten rakennusten korttelialueena.

Liikekeskuksen aluetta on pyritty selkeyttämään pysäköinti- ja ajoyhteyksillä. Korttelin käyttöön on osoitettu pysäköintitontti. Kaavaratkaisu kunnioittaa olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Keskustan alueen pientalotonttien kortteleita on merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Kortteleihin on ohjeellisena merkitty mahdollisuus myös täydennysrakentamiseen. Kirjastolle on myös osoitettu oma tontti.

Asemakaan muutoksella muodostuu Uudenkaupungin 201. kaupunginosan korttelit 192 (osa), 201, 202, 213, 218 (osa) sekä autopaikkojen korttelialuetta, katu- ja liikennealuetta, leikkikenttäaluetta, urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta, lähivirkistys-, ja suojaviheraluetta.

Alueen tonttijako on laadittu ohjeellisena.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n.13,7 a, josta korttelialuetta n. 8 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu 20984 k-m<sup>2</sup>, jossa suojeltujen rakennusten kerrosalaa ei ole laskettu rakennusoikeuteen.

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Kaupunginhallitus 13.02.2023 § 39  
738/10.02.03/2022

Valmistelija: kiinteistöinsinööri Leena Viljanen  
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Luonnos asemakaavamuutokseksi on ollut nähtävillä 13.10-14.11.2022 välisenä aikana. Luonnoksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta. Lausunnot on saatu Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Tukesilta.

Tukes on lausunnossaan päättänyt muuttaa Vahterus Oy:n konsultointiväyhykkeeksi 200 m entisen 500 m sijaan, joten uusi

konsultointivyöhyke ulottuu kaavamuutoksen osalta vain lähivirkistysalueelle (VL).

Varsinais-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan katsonut, että kulttuuriympäristön osalta kaavaluonnosta tulee vielä kehittää. Lausunnossa on kiinnitetty huomiota mm. asemakaava-alueella sijaitsevien rakennusten suojelumerkintöjen riittävyyteen erityisesti rakennusinventoinnissa paikallisesti arvokkaiksi arvoitettujen rakennusten osalta.

Sr- merkinnän määräystä esitetään täydennettäväksi siten, että siihen lisätään velvoite lausunnon pyytämisestä museoviranomaiselta rakennuksen muutostöitä suunniteltaessa sekä lisättävä merkintä ”Rakennusta ei saa purkaa”. Tonttien rakennusalueiden rajat tulee myös rajata irti suojeltujen rakennusten rakennusaloista.

Rakentamisen osalta esim. hulevesien käsittelyä tulisi suunnitella koko kaavamuutosalueella.

Liikenteen osalta ELY-keskus suosittelee autopaikkamääräysten ja pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitetta.

Lausuntojen perusteella kaavamääräyksiä ja tonttien rakennusaloja on tarkasteltu ja täydennetty. Autopaikkoja ja pyöräpysäköintiä koskevia määräyksiä ei katsota tarpeelliseksi lisätä asemakaavaan.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin 5 huomautusta. Huomautuksissa esitettiin Sahantieltä erkanevan Kallionsivuksi nimetyn katuyhteyden poistamista ja että korttelissa olevia tontteja ei ohjeellisella tonttijaolla saa osoittaa useammaksi rakennuspaikaksi. As Oy Keskus-Kalanti toivoi kaavaluonnoksessa tontin ja kantatien väliin osoitetun pysäköintialueen säilyttämistä viheralueena. Huomautuksissa esitetyistä asioista esim. työssyjen poistaminen ja pysäköintipaikkojen osoittaminen katualueelle ratkaistaan katusuunnitelmassa.

Huomautusten perusteella kaavaehdotuksesta on poistettu Kallionsivu- niminen katu eikä kortteliin osoiteta lisää rakennuspaikkoja.

Kantatien varrella oleva pysäköintialue on poistettu ja alue on varattu viheralueeksi, samalla sille on osoitettu rakennusala jätekatoksen sijoittamiselle.

As Oy Keskus-Kalannin edustalla olevasta katualueesta on osoitettu pysäköintialue taloyhtiön käyttöön ja Pankkitien pohjoispuolella olevan alueen LPA-merkintä on vaihdettu VL-alueeksi

Asemakaan muutoksella muodostuu Uudenkaupungin 201. kaupunginosan korttelit 192 (osa), 201, 202, 213, 218 (osa) sekä autopaikkojen korttelialuetta, katu- ja liikennealuetta,

leikkikenttäaluetta, urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta, lähivirkistys-, ja suojaviheraluetta.

Alueen tonttijako on laadittu ohjeellisena.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n.13,7 ha, josta korttelialueeksi on osoitettu n. 8,65 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu 21234 k-m<sup>2</sup>, jossa suojeltujen rakennusten kerrosalaa ei ole laskettu rakennusoikeuteen.

Asumiseen tarkoitettujen korttelien pinta-ala on yhteensä 5,1 ha, palvelurakentamiseen varattujen tonttien pinta-ala 1,02 ha, pysäköintitonttien n. 0,5 ha ja yleisten rakennusten korttelin ala 1,9 ha. Puisto- ja virkistysalueita on 2,85 h, katualueiden pinta-ala on 2,12 ha ja liikennealuetta 0,25 ha.

Esittelijä:	Kaupunginjohtaja Atso Vainio
Päätösehdotus:	Kaupunginhallitus päättää asettaa Pankkitie-Pruukintie-Tunnelitien alueen asemakaavan muutosehdotuksen virallisesti nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.
Päätös:	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---