

KALANNIN KESKUSTAAJAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS AK 20106

Asemakaavan selostus, joka koskee 30.05.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.



Kaava-alue pohjoisesta kuvattuna (2021)

Asemakaavan muutos koskee:

Uudenkaupungin Kalannin keskustan asemakaava-alueiden kiinteistöjä 895-434-3-50, 895-434-6-27, 895-434-6-31, 895-434-6-33, 895-434-6-28, 895-434-3-2, 895-434-2-16, 895-434-2-28, 895-434-3-98, 895-434-3-49, 895-434-2-117, 895-434-2-116, 895-434-2-100, 895-434-2-95, 895-434-2-39, 895-434-2-38, 895-434-2-34, 2-23, 2-21, 895-434-2-18, 2-15, 895-434-2-13, 895-434-2-11, 895-407-7-0, 895-407-5-19, 895-407-1-218, 895-407-1-210, 895-407-1-159, 895-407-1-157, 895-407-1-87, 895-407-1-85, 895-407-1-84, 895-407-1-83, 895-407-1-82, 895-407-1-81, 895-407-1-80, 895-407-1-47, 895-407-1-46, 895-407-1-45, 895-407-1-42 ja 895-407-1-1 kaupunginosan kortteleissa 192 (osa), 201,202 (osa), 213, 218 (osa) sekä lähivirkistysaluetta, puistoa, maa- ja metsätalousaluetta, leikkikenttää, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä liikenne- ja katualuetta

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.

Vireille tulo: kaupunginhallituksen päätös 2.9.2019

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto __.__.2023, ___ §

Sisällysluettelo:

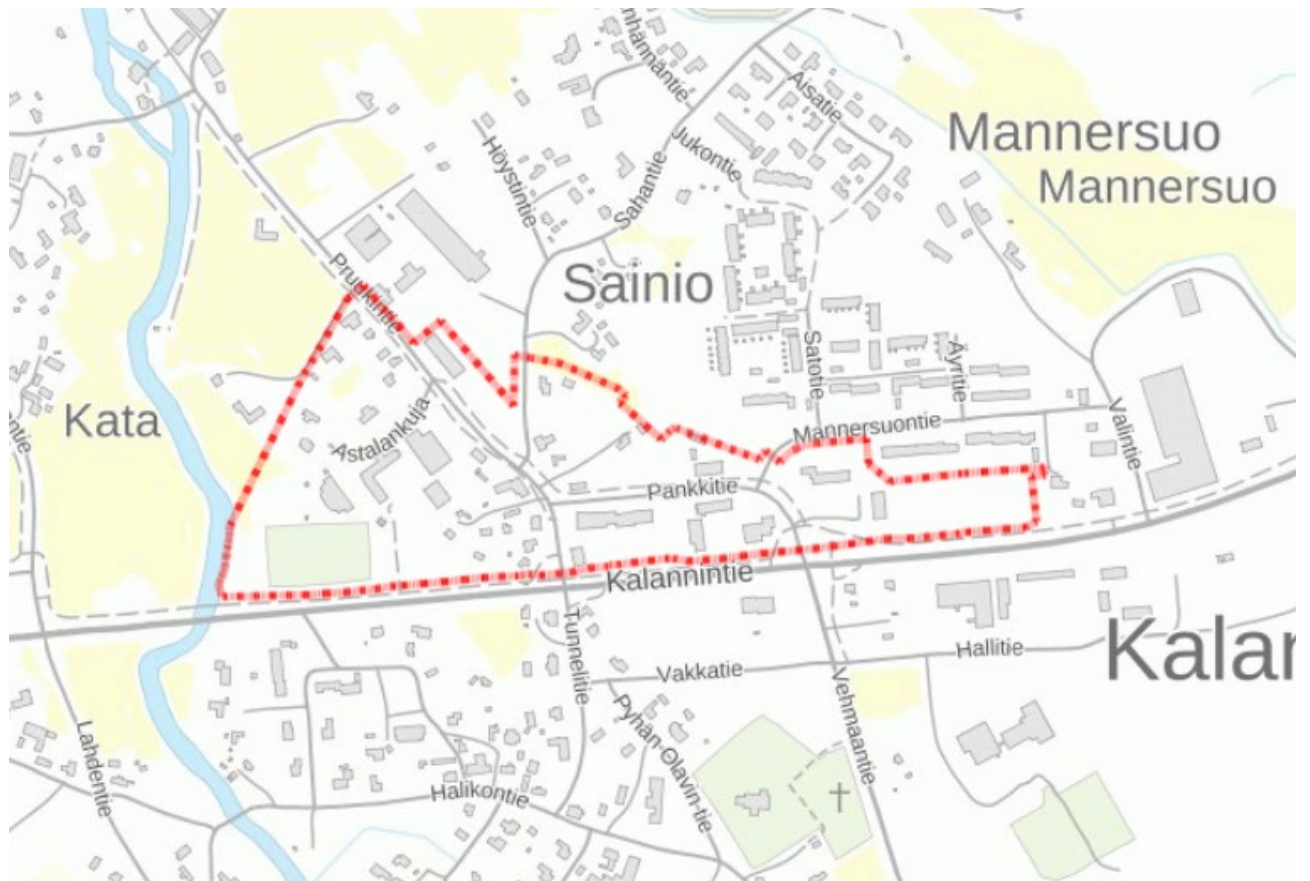
| | |
|---|----|
| Tiivistelmä | 4 |
| Asemakaavan tavoitteet | 4 |
| Kaavaprosessin vaiheet | 4 |
| Asemakaavan muutos | 4 |
| Asemakaavan toteuttaminen | 5 |
| 1. Lähtökohdat..... | 6 |
| 1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista..... | 6 |
| 1.1.1 Alueen yleiskuvaus..... | 6 |
| 1.1.2 Luonnonympäristö..... | 6 |
| 1.1.3 Rakennettu ympäristö..... | 7 |
| 1.2 Suunnittelutilanne | 11 |
| 1.2.1 Maakuntakaava | 11 |
| 1.2.2 Yleiskaava | 12 |
| 1.2.3 Asemakaava..... | 14 |
| 1.2.4 Rakennusjärjestys | 17 |
| 1.3 Pohjakartta..... | 17 |
| 1.4 Maanomistus | 18 |
| 2. Asemakaavan tavoitteet | 19 |
| 2.1 Yleiset tavoitteet..... | 19 |
| 2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet | 19 |
| 2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet | 20 |
| 3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi..... | 21 |
| 3.1 0-vaihtoehto | 21 |
| 3.2 Asemakaavan työluonnokset..... | 21 |
| 3.3 Luonnosvaihtoehdon valinta | 22 |
| 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet..... | 23 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve..... | 23 |
| 4.2 Suunnittelun vaiheet | 23 |
| 4.2.1 Aloitus | 23 |
| 4.2.2 Asemakaavaluonnos | 23 |
| 4.2.3 Asemakaavaehdotus | 23 |
| 4.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö | 25 |
| 5. Asemakaavan kuvaus | 26 |
| 5.1 Kaavan rakenne..... | 26 |
| 5.2 Aluevaraukset..... | 26 |
| 5.2.1 Korttelialueet..... | 26 |
| 5.2.2 Muut alueet | 27 |
| 5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset..... | 27 |
| 5.4 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin..... | 28 |
| 5.5 Kaavan vaikutukset..... | 28 |
| 5.4 Nimistö | 31 |
| 6. Asemakaavan toteutus..... | 31 |

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. Rakennusinventointikohderaportit; Turun Museokeskus/ Kalannin osayleiskaavainventointi 2017
2. Pruukintien mäntykujan kuntokartoitus ja hoitosuositukset; Firma Lotta Lindholm 2020
3. Katusuunnitelma Pankkitie – Pruukintie / Ramboll Oy 2021



Kaava-alueen sijainti.

Tiivistelmä

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa keskustassa Pankkitien -Pruukintien yleisen tien alue katualueeksi ja näin mahdollistaa katualueen parannus Pankkitiellä ja Pruukintiellä. Samalla tarkastellaan kaavamuutosalueen liittymäjärjestelyjä sekä kävelyn ja pyöräilyn reittejä ja tutkitaan pysäköintipaikkojen ja katualueen riittävyyttä.

Kaavamuutoksella todetaan nykyinen maankäyttö ja päivitetään käyttötarkoituserkinnät vastaamaan toteutunutta rakentamista. Kaavaprosessilla tutkitaan myös alueen arvokohteiden suojelutarpeet ja alueen kehittämismahdollisuudet.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos tuli vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 2.9.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.6. – 13.7.2020 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty asemakaava-alueen laajennuttua. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana jätettiin 3 mielipidettä.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu katusuunnitelmaa. Katusuunnitelmaa on esitelty 4. ja 5.6.2020 pienryhmille järjestetyillä kävelykierroksilla.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 13.10.-14.11.2022. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta jätettiin 5 kpl huomautuksia.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot mm. Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen maakuntamuseolta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Kalannin keskustaajaman asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 23.2-27.3.2023. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin 2 kpl muistutuksia.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __. __.2023.

Asemakaavan muutos

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 13,7 ha. Asemakaavan muutoksella muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), erillispientalojen korttelialuetta (AO), Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), palvelurakennusten korttelialuetta (P), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), opeustuomintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YY, lähivirkistysaluetta (VL), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), auto- paikkojen korttelialuetta (LPA) sekä katualuetta ja yleisen tien aluetta (LT).

Kaavassa osoitetaan Pankkitien ja Pruukintien alue katualueeksi; katualuevarauksen laajentaminen mahdollistaa kadun parantamisen. Samalla tarkastellaan kaavamuutosalueen liittymäjärjestelyjä sekä kävelyn ja pyöräilyn reittejä ja tutkitaan pysäköintipaikkojen ja katualueen riittävyyttä.

Kaavamuutoksella todetaan nykyinen maankäyttö ja päivitetään käyttötarkoituserkinnät vastaamaan toteutunutta rakentamista

Asemakaavan toteuttaminen

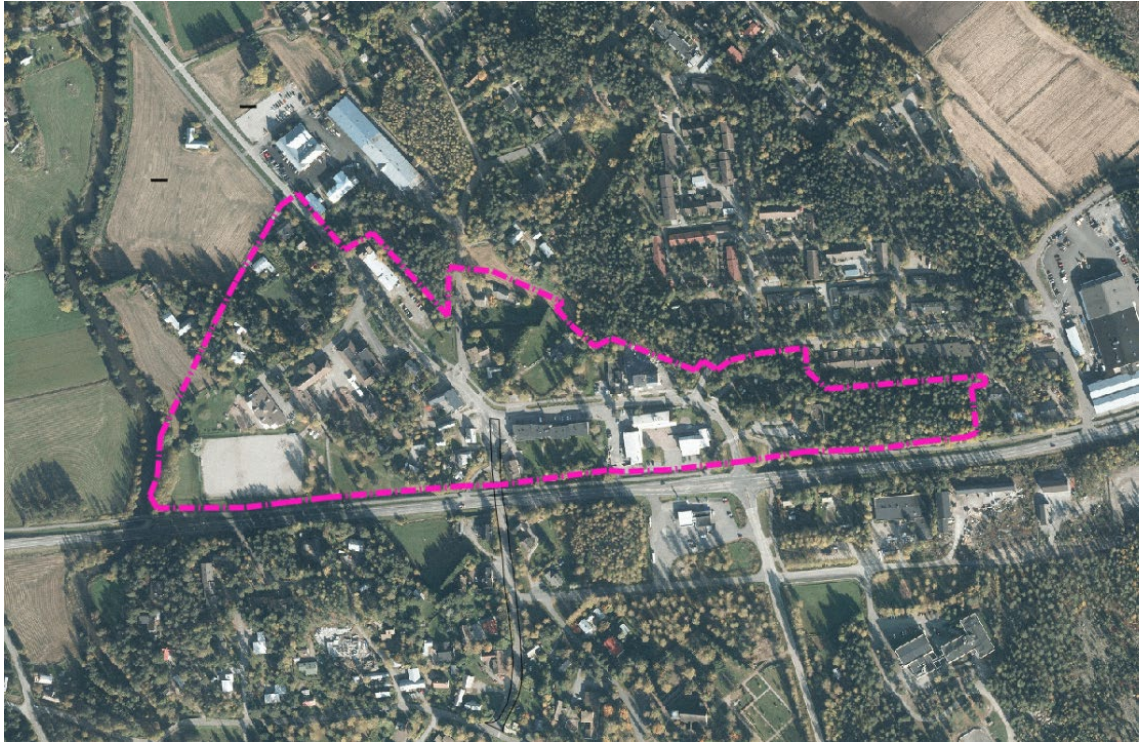
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Kadusta on laadittu myös katusuunnitelma, joka asetetaan nähtäville keväällä 2023. Maantien siirtymisestä kaupungin kaduksi neuvotellaan myös ELY-keskuksen kanssa.

1. Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Kalannin keskustassa, Pankkientien ja Pruukintien alkuosan molemmin puolin. Kaava-alueita rajaa lännessä Sirppujoki ja etelässä Kalannintie eli kantatie 43.



Ilmakuva (2018) suunnittelualueesta.

1.1.2 Luonnonympäristö

Alue on entisen kuntakeskuksen keskustaajama. Sirppujoki virtaa kaava-alueen länsipuolella ja kerää alueen hulevedet. Sirppujoki on määritelty veden hankinnan kannalta tärkeäksi vesistöksi. Pruukintien varrella on näyttävä kilpikaarnamännystä muodostuva kujanne, joka on rauhoitettu luonnonmuistomerkinä 1960. Omakotitonttien piha-alueet ovat vehreitä. Entisen kunnantalon, Kalantitalon itäpuolinen alue on havumetsää.



Kilpikaarnamännyt muodostavat Pruukintiellä näyttävän kujanteen

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen rakennukset on inventoitu Varsinais-Suomen maakuntamuseon toimesta (Kalannin osayleiskaavainventointi 2017).

Pankkitien – Pruukintien alue ympäristöineen kattaa merkittävän osan Kalannin keskustajamasta. Keskustassa on useita 1920-1930 rakennettuja asuinrakennuksia sekä kaksi 1950-luvulle tyypillistä rapattua asuin-liikerakennusta.



1920-luvun asuinrakennus puutarhoineen, Pruukintie 10



Tunnelitie 9 kaksikerroksinen rapattu rakennus on nykyään asunto- ja toimistokäytössä



Rakennuksen koristeelliset metallikaiteet

Koulua vastapäätä sijaitseva paloasema torneineen on 1940-1950 -luvulta. Rakennusta on myöhemmin laajennettu matalammalla autotalliosalla. Lisärakennuksessa sijaitsee nykyään pizzeria. Paloasemarakennuksen tontti rajoittuu Pruukintien kilpikaarnamäntykujaan.



Paloasema

Entisen Kalannin kunnan kunnanvirasto ja siihen liittyvä asuntolarakennus rakennettiin 1960-luvulla. Pankkitien varteen rakentui myös kaksikerroksinen asuin/liiketalo.



Entisen Kalannin kunnan kunnanvirasto, Kalantitalo, on rakennettu 1960-luvulla.



Keskustaajamaa pohjoisesta, taustalla kantatie 43

Liikenne

Keskustaajaman halkaisee Pankkitie -Pruukintie, joka on valtion omistuksessa oleva yleisen tien alue. Tie, siihen liittyvät jalankulku- ja pyörätiet sekä tien varrella olevien kiinteistöjen pysäköintialueet ovat jäsentymättöminä jääne menneiltä vuosikymmeniltä. Pankkitien – Tunnelitien risteysalue on laaja torimainen aukio, joka näyttäytyy yhtenä tilana Pankkitien varrella olevan liikerakennuksen pysäköintialueen kanssa. Teiden päällysteet ovat pahoin vaurioituneet ja alueen yleisilme kaipaa kohentamista.

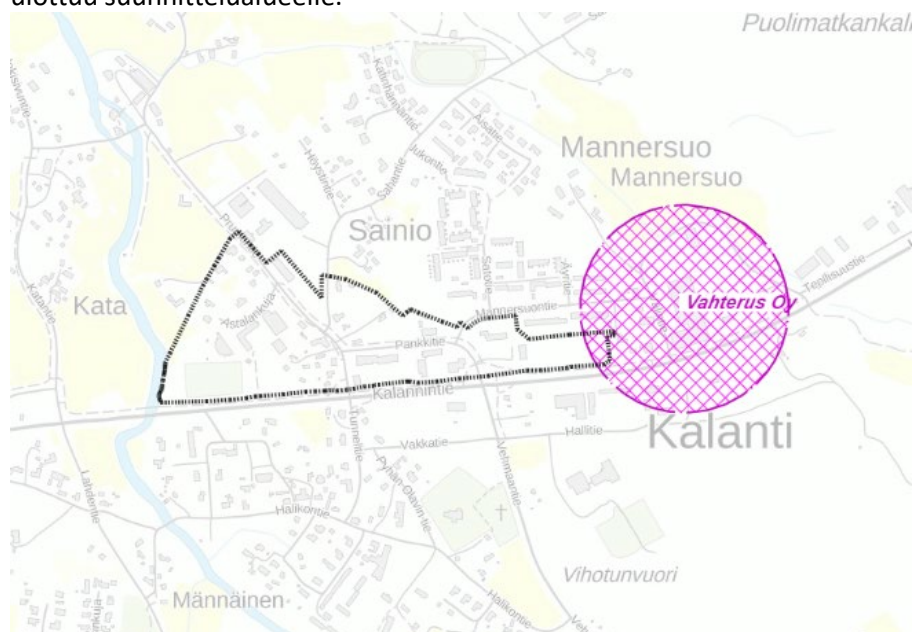
Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisen huollon piirissä

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue rajautuu etelässä kantatie 43:een, joka on pääväylä Uudestakaupungista Laitilan kautta valtatielle 8 sekä sisämaahan.

Keskustan lähistöllä sijaitsee Vahterus Oy:n konepaja. Vahterus Oy:n konsultointivyöhyke ulottuu suunnittelualueelle.



Vahterus Oy:n konsultointivyöhyke

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. Kohdealue osoitettu punaisella

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

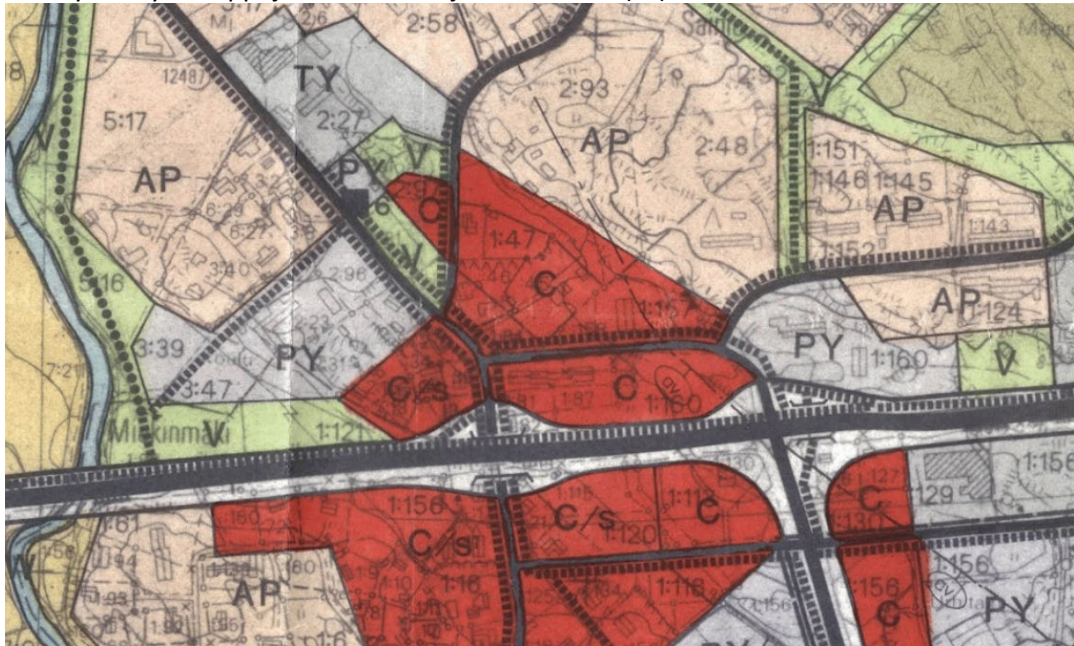
Kaava-alueen poikki kulkee ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Kaava-alue rajautuu lännessä Sirppujokeen, johon on osoitettu seudullisesti merkittävä melontareitti.

Kaava-alue on lähes kokonaan pintaveden muodostumisaluetta (Sirppujoki). Siihen liittyvä suojelumääräys: Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

1.2.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 14.12.1992 hyväksytty Kalanti kirkonseutu-Orivo osayleiskaava, jonka mukaan kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C), osin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), osin julkisten palvelujen aluetta (PY), ja osin virkistysaluetta (V). Kohdealue kuuluu myös myös Sirppujoen vesiensuojelualueeseen (av).



Ote Kalannin kirkonseutu-Orivo osayleiskaavasta.

Kalannin seudun osayleiskaavatyö on paraikaa valmistella. Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 19.8. - 20.9.2021 välisen ajan. Kaava-alueen aluevaraus- ja kohdemerkintöjä ovat:

Keskustatoimintojen alue (C)

Keskustaajaman monimuotoisella asuinalueella sallitaan kaikki asumiselle tarpeelliset julkiset ja yksityiset palvelut, virkistysalueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liike- ja toimistorakentaminen sekä ympäristöä häiritsemätöntä teollisuutta.

Pientalojen asuntoalue (A-1)

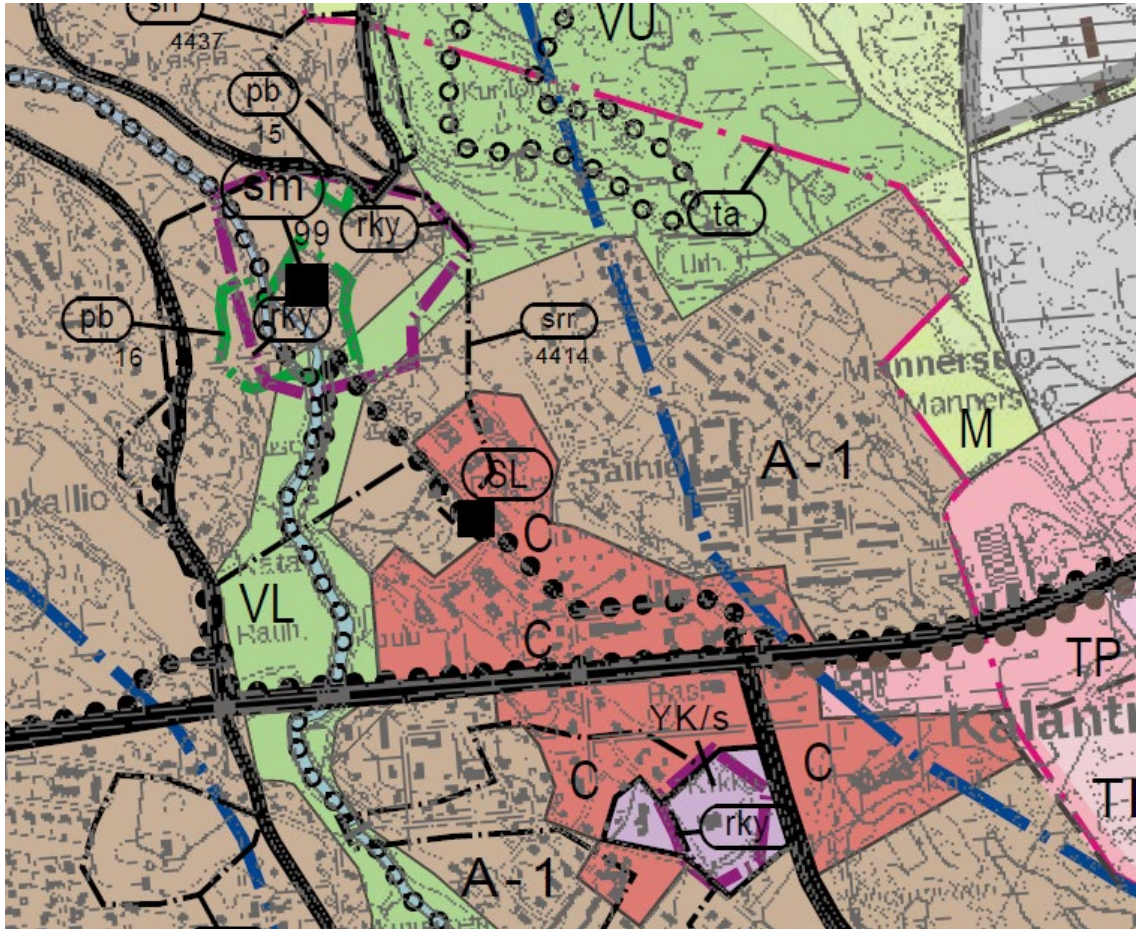
Alue sisältää kaikki asumiselle tarpeelliset virkistysalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Lähivirkistysalue (VL)

Luonnonsuojelukohde (SL)

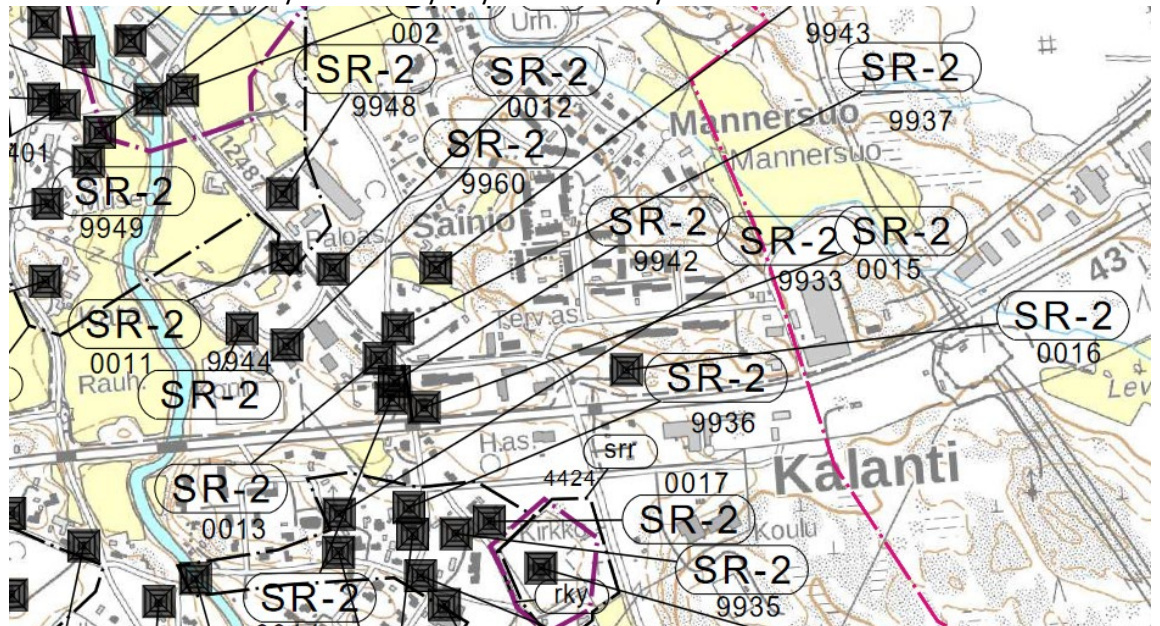
Suojavyöhyke (sv)

Makeanvedenaltaan Sirppujoen suojavyöhyke



Ote Kalannin valmisteilla olevasta osayleiskaavasta.

Valmisteilla olevan osayleiskaavan yhteydessä on tehty rakennusinventointi 2017.



Yleiskaavan osasuurennos taajama-alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävistä rakennuksista ja alueista.

1.2.3 Asemakaava

Asemakaava-alueella on voimassa seuraavat asema/rakennuskaavat:

- **Kalanti, kirkonseudun rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, vahvistettu 30.12.1986**

RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET:

AO/s-, AL/s-, AM/s-, YS/s-, YY/s-, YM/s-, YK/s-, TY/s- JA LH/s-KORTTELIALUEET:

ALUEELLA OLEVAT RAKENNUKSET OVAT PIHAPIIREINEEN KYLÄKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA TÄRKEITÄ EIKÄ RAKENNUKSIA SAA PURKAA ILMAN PAKOTTAVAA SYYTÄ. RAKENNUKSISSA SUORITETTAVIEN KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN TULEE OLLA SELLAISIA, ETÄ RAKENNUSTEN KYLÄKUVAN KANNALTA MERKITTÄVÄ LUONNE SÄILYY. MIKÄLI TÄMÄN PYRKIMYKSEN VASTAISESTI ON RAKENNUKSISSA AIKAISEMMIN SUORITETTU RAKENNUSTOIMENPITEITÄ, ON RAKENNUS KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN YHTEYDESSÄ PYRITTÄVÄ KORJAAMAAN JOKO ENTISTÄEN TAI MUULLA RAKENNUKSEEN JA YMPÄRISTÖÖN SOVELTUVALLA TAVALLA.

UUDISRAKENNUSTEN PÄÄASIALLISENA JULKISIVUMATERIAALINA TULEE KÄYTTÄÄ PUUTA, JOKA MAALATAAN PEITTOMAALAIN, RAKENNUKSESSA ON KÄYTETTÄVÄ HARJAKATTOA, JONKA KALTEVUUDEN TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 30° JA ENINTÄÄN 45°. KIRKKOIDEN MAALAAMATTOMIEN KATEAINEIDEN KÄYTTÖ ON KIELLETTY. KÄTÖN REUNAT TULEE MUOTOILLA SITEN, ETÄ JULKISIVUPINTA JATKUU KATKEAMATTOMANA LINJANA SEINÄN JA VESIKÄTÖN LEIKKAUSKOHTAAN. RAKENNUKSEN POHJARATKAISUN TULEE OLLA MUODOLTAAN SUORAKAIDE, JOHON VOI LIITTYÄ KEVEITÄ RAKENNELMIA KUTEN KUISTEJA. JULKISIVUT TULEE JAKENNÖIDÄ SITEN, ETÄ YHTÄMITTAISEN JULKISIVUN ENIMMÄISPITUUS ON ENINTÄÄN 20 M. RAKENNUKSEN SOKKELIN KORKEUDEN TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 30 CM JA ENINTÄÄN 60 CM VALMIISTA MAANPINNASTA SEINÄVERHOUKSEN ALAPINTAAN.

MUUT RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET:

RAKENNETTAESSA 4 M LÄHEMMPÄ NAAPURIN RAKENNUSPAIKAN RAJAA EI RAJAN PUOLEISISSA SEINÄSSÄ SAA OLLA IKKUNOITA ALLE 180 CM:N KORKEUDELLA LATTIATASOSTA. RAKENNUKSET ON SIJOITETTAVA VÄHINTÄÄN 2 M:N PÄÄKÄN NAAPURIN RAJASTA. MIKÄLI NAAPURIT SOPIVAT JA ESITTÄVÄT YHTENÄISEN SUUNNITELMAN, VOI RAKENNUSLAUTAKUNTA SALLIA RAJALLE RAKENTAMISEN.

AP-, AR-, AO- JA AO/s KORTTELIALUEILLA ON JOKAISELLA ASUNNOLLA OLTAVA TARKOITUKSENMUKAISESTI NÄKYSUOJATTU 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:**RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET:****AL/s, AM/s JA AO/s-KORTTELIALUEET:**

ALUEELLA OLEVAT RAKENNUKSET OVAT PIHAPIIREINEEN KYLÄKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA TÄRKEITÄ EIKÄ RAKENNUKSIA SAA PURKAA ILMAN PAKOTTAVAA SYYTTÄ. RAKENNUKSISSA SUORITETTAVIEN KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN TULEE OLLA SELLAISIA, ETTÄ RAKENNUSTEN KYLÄKUVAN KANNALTA MERKITTÄVÄ LUONNE SÄILYY. MIKÄLI TÄMÄN PYRKIMYKSEN VASTAISESTI ON RAKENNUKSISSA AIKAISEMMIN SUORITETTU RAKENNUSTOIMENPITEITÄ, ON RAKENNUS KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN YHTEYDESSÄ PYRITTÄVÄ KORJAAMAAN JOKO ENTISTÄEN TAI MUULLA RAKENNUKSEEN JA YMPÄRISTÖÖN SOVELTUVALLA TAVALLA.

UUDISRAKENNUSTEN PÄÄASIAALLISENA JULKISIVUMATERIAALINA TULEE KÄYTTÄÄ PUUTA, JOKA MAALATAAN PEITTOMAALAIN. RAKENNUKSESSA ON KÄYTETTÄVÄ HARJAKATTOA, JONKA KALTEVUUS TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 30° JA ENINTÄÄN 45°. KIRKKAIDEN MAALAAMATTOMIEN KATEAINEIDEN KÄYTTÖ ON KIELLETTY. KATON REUNAT TULEE MUOTOILLA SITEN, ETTÄ JULKISIVUPINTA JATKUU KATKEAMATTOMANA LINJANA SEINÄN JA VESIKÄTÖN LEIKKAUSKOHTAAN. RAKENNUKSEN POHJARATKAISUN TULEE OLLA MUODOLTAAN SUORAKAIDE, JOHON VOI LIITTYÄ KEVEITÄ RAKENNELMIA KUTEN KUISTEJA. JULKISIVUT TULEE JÄSENÖIDÄ SITEN, ETTÄ YHTÄMITTAISEN JULKISIVUN ENIMMÄISPITUUS ON ENINTÄÄN 20 M. RAKENNUKSEN SOKKELIN KORKEUDEN TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 30 CM JA ENINTÄÄN 60 CM VALMIISTA MAANPINNASTA SEINÄVERHOUKSEN ALAPINTAAN.

MUUT RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET:

RAKENNETTAESSA 4 M LÄHEMÄKSI NAAPURIN RAKENNUSPAIKAN RAJAA EI RAJAN PUOLEISISSA SEINÄSSÄ SAA OLLA IKKUNOITA ALLE 180 CM:N KORKEUDELTA LATTIATASOSTA. RAKENNUKSET ON SIJOITETTAVA VÄHINTÄÄN 2 M:N PÄÄHÄN NAAPURIN RAJASTA. MIKÄLI NAAPURIT SOPIVAT JA ESITTÄVÄT YHTENÄISEN SUUNNITELMAN, VOI RAKENNUSLAUTAKUNTA SALLIA RAJALLE RAKENTAMISEN.

AP-, AR- JA AO-KORTTELIALUEILLA ON JOKAISELLA ASUNNOLLA OLTAVA TARKOITUKSEN MUKAISESTI NÄKÖSUOJATTU ASUNTOON VÄLITTÖMÄSTI LIITTYVÄ MAANTASOSSA OLEVA ULKO-OLESKELUTILA. RAKENTAMATTA JÄÄVÄT RAKENNUSPAIKAN OSAT, JOITA EI KÄYTETÄ AJOTEINÄ EIKÄ PYSÄKÖINTIIN, 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 ASUNTOPAIKKA KERROSALAN 35 M² KOHTI.

TEOLLISUUSLAITOKSET JA VARASTOT:

1 AUTOPAIKKA 2 TYÖNTEKIJÄÄ KOHTI.

Kalanti, kirkonseudun rakennuskaavan muutos, Kauppilan alue, vahvistettu 21.2.1992:

Erinäisiä rakennuskaavamääräyksiä:

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asunnot: 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti
- liikkeet ja toimistot: yksi autopaikka kutakin kerrosalan 60m² kohti
- teollisuuslaitokset ja varastot: yksi autopaikka kutakin kerrosalan 100m² kohti
- yleiset rakennukset: yksi autopaikka kutakin kerrosalan 75m² kohti
- autopaikat on erotettava liikenne-, rakennuskaavatie- ja piha-alueista istutuksin tai aidalla.

Rakennukset tulee toteuttaa julkisivumateriaalien ja väritusten sekä kattomuodon suhteen kortteleittain tai rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

AO-korttelialueilla saa rakennuspaikalle rakentaa enintään kaksi asuntoa, joiden tulee olla samassa rakennuksessa.

AR-korttelialueilla tulee kullakin asunnolla olla oma, aidalla tai istutuksin näkösuojattu yhtenäinen piha-alue.

Liikennealueella on liittymien pitäminen kielletty muissa kuin kaavassa osoitetuissa kohdissa.

AK-, AKR- ja AR-korttelialueilla on leikki- ja oleskelu-alueeksi varattava vähintään 10m² kutakin asuinkerrosalan 100m² kohti.

Alue on kaavoitettu erillispientalojen-, (AO), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (YS) korttelialueeksi, hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH) sekä lähivirkistysalueeksi (VL), leikkikenttäalueeksi (VK), urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU) ja maatalousalueeksi (MT). Kaava-alueeseen kuuluu myös katu- ja liikennealuetta.



Ote ajantasa-asemakaavasta, kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.



Kaavaindeksikartta

1.2.4 Rakennusjärjestys

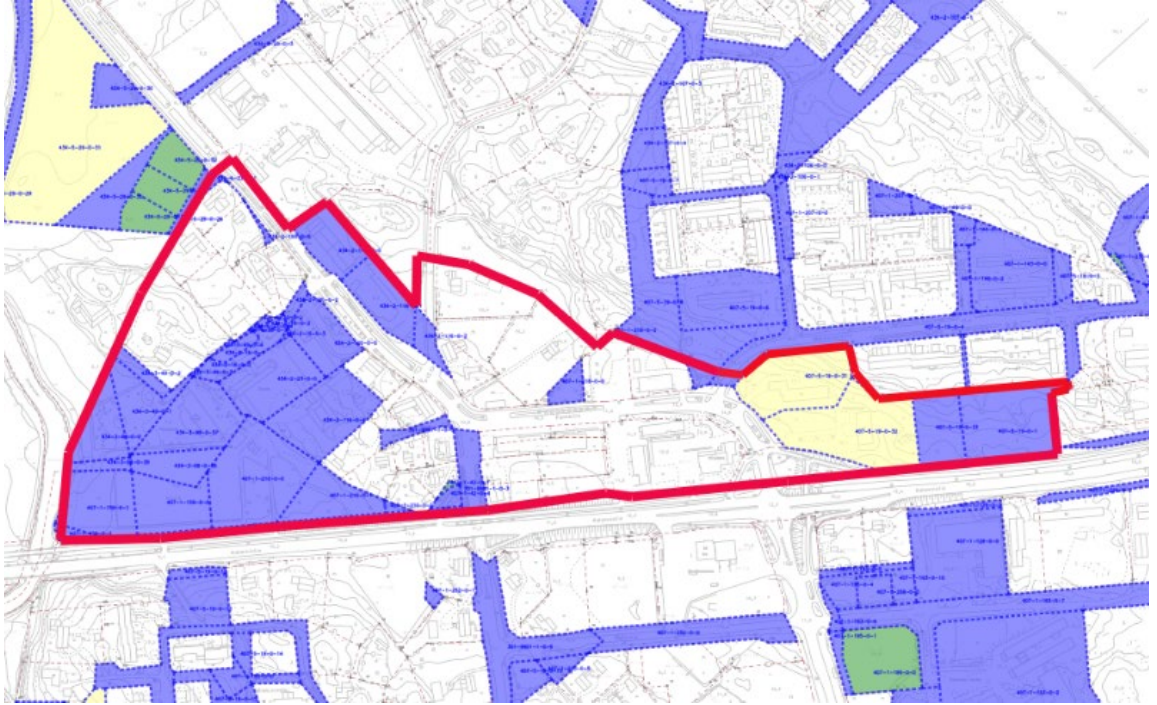
Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 §52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

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. Alueen poikki kulkeva Pankkitie ja Pruukintie ovat valtion omistuksessa.



Ote maanomistuskartasta: siniset alueet ovat kaupungin omistuksessa, vaaleankeltaiset alueet on kaupunki vuokrannut.

2. Asemakaavan tavoitteet

2.1 Yleiset tavoitteet

Kalannin liikekeskustan läpi kulkeva Pankkitien kunto on varsinkin päällysteen osalta heikko. Tien liittymäalueet ovat paikoin laajoja ja sekavia, myös kevyen liikenteen reittien turvallisuudessa ja käytettävyydessä on puutteita. Kadun yleisilme on vaisu - elävän ja vireän kirkonkylän pääraitin tulisi olla toimiva, viihtyisä ja ympäristöönsä sopiva.

Pankkitie on nykyisin maantiealuetta, joka on valtion omistuksessa ja hoidossa. Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa keskustassa Pankkitien -Pruukintien yleisen tien alue katualueeksi ja näin mahdollistaa katualueen parannus Pankkitiellä ja Pruukintiellä.

Samalla kaavamuutoksessa mahdollistetaan uuden kerrostalon rakentaminen alueelle muutama vuosi sitten rakennetun kerrostalon viereen.

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). Alueen länsirajalla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Kaavaluonnoksen ratkaisu toteuttaa maakuntakaavaa, koska asemakaava tukee ja täydentää maakuntakaavassa määriteltyjä taajamatoimintoja.

Yleiskaavasta johdetut tavoitteet

Kaava-alueella on voimassa 14.12.1992 hyväksytty Kalanti kirkonseutu-Orivo osayleiskaava, jonka mukaan kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP,) julkisten palvelujen aluetta (PY) ja osin virkistysaluetta (V). Voimassa oleva asemakaavatilanne vastaa pitkälti yleiskaavaa. Entisen kunnanviraston tontin merkintä yleisten palvelujen alueena ei ole enää ajankohtainen.

Ehdotusvaiheessa olevassa osayleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta on laajennettu, koska yleisille palveluille varattujen alueiden tarve on vähentynyt. Moni aiemmin julkisena tuotettu palvelu on nykyään yksityisen palveluntarjoajan tuottamaa.

Yleiskaavan tarkkuus huomioiden voidaan todeta, että vireillä oleva asemakaavatyö tukee alueen osayleiskaavan mukaista rakentamista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavan tavoitteet on määritelty seuraavasti:

Tarkastellaan kaavamuutosalueen liittymäjärjestelyjä sekä kävelyn ja pyöräilyn reittejä ja tutkitaan pysäköintipaikkojen ja katualueen riittävyyttä.

Kaavamuutoksella todetaan nykyinen maankäyttö ja päivitetään käyttötarkoituksimerkinnot vastaamaan toteutunutta rakentamista. Kaavaprosessilla tutkitaan myös alueen arvokohtien suojelutarpeet ja alueen kehittämismahdollisuudet.

Kaava-alueeseen sisältyy v. 2017 vireille tullut Pankkitie 3 asemakaavan muutos. Pankkitie 3 kaavaprosessi on aloitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla v. 2017: ”Kaavamuutosta on lähdetty suunnittelemaan yksityisen aloitteesta. Suunnittelun lähtökohtana on saada lisää asuintilaa Kalannin ydinkeskustaan. Kaavamuutoksen myötä mahdollistetaan kerrostalojen rakentaminen alueelle. Uudessa kaavassa alueelle rakennettaisiin vähintään neljäkerroksinen asuinkerrostalo.”

Pankkitie 3 on otettu osaksi tämän kaavan aluetta, OAS:issa määritellyt tavoitteet ovat edelleen ajankohtaisia.

Muut tavoitteet

Kaavatyön aikana on tunnistettu tarve laatia ohjeistusta Pruukintien kilpikaarnamäntykujan kunnostamiseksi.

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 yleissuunnitelma Pankkitie-Pruukintie – katualueen parantamiseksi välillä kantatie 43 –Tunnelitie - Astalankuja (Ramboll Oy 2021).

Aloituvaihe

Aloituvaiheessa tehtiin asukkaiden ja maanomistajien kanssa pienryhmissä kävelykierroksia alueella. Kävelykierroksilla kuultiin osallistujien mielipiteitä ja toiveita.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme kirjallista mielipidettä. Mielipiteet ja kaavoittajan vastineet niihin ovat selostukseen liitteenä.

Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä oloaikana saatiin 5 huomautusta kaava-alueen kiinteistöjen omistajilta.

Osallisten luonnosvaiheen tavoitteet käsitellään tarkemmin selostuksen liitteellä, jossa on tiivistelmä lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä vastineet niihin.

3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi

3.1 0-vaihtoehto

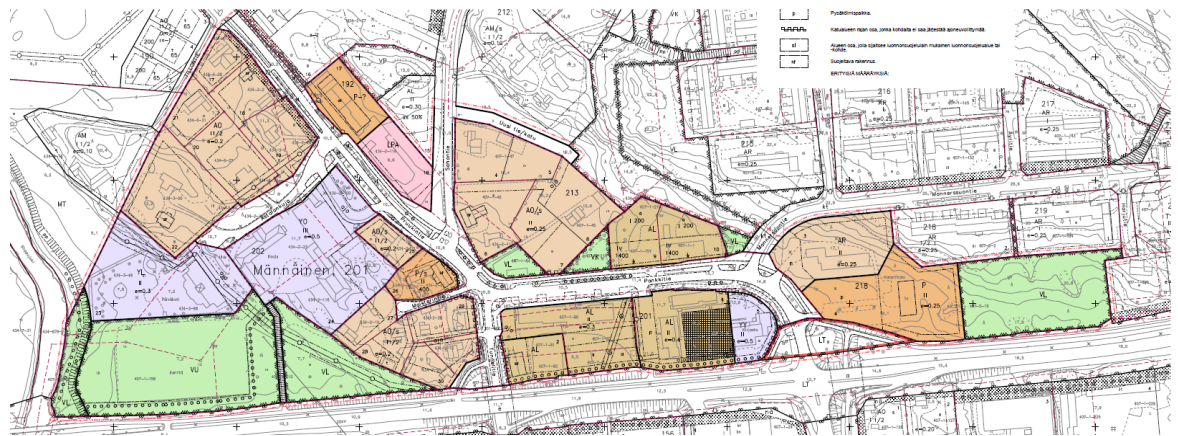
0-vaihtoehdoksi kutsutaan vaihtoehtoa, jossa asemakaavan muutosta ei ensinkään tehdä ts. alue rakennetaan voimassa olevan asemakaavan mukaan.

Kaava-alue on jo nykyisellään osin rakentunut voimassa olevan asemakaavan vastaisesti. Voimassa olevassa asemakaavassa Pankkitien /Pruukintien alue on maantiealuetta, joka on valtion omistuksessa ja hoidossa.

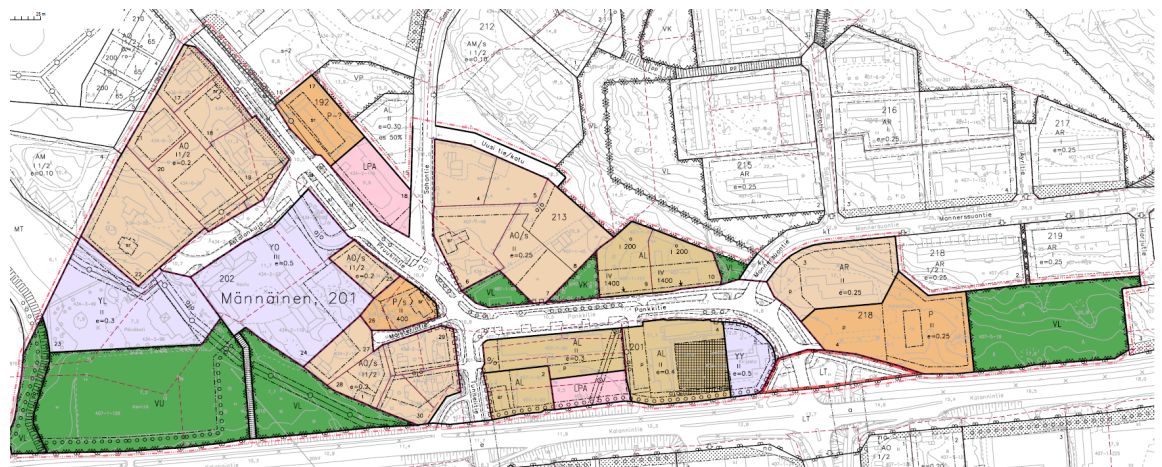
0-vaihtoehto ei mahdollista keskusta-alueen liikennejärjestelyjen toteuttamista eikä anna edellytyksiä alueen maankäyttötarpeiden kokonaisvaltaiseen yhteensovittamiseen.

3.2 Asemakaavan työluonnokset

Asemakaavan luonnosratkaisua on tutkittu ja hiottu työluonnosten avulla.



15.3.2021 päivätyn työluonnoksen pohjalta on käynnistetty keskustelua kaavaratkaisuun sisällöstä.



24.3.2022 päivätysssä työluonnoksessa on Pankkitie 4 eteläpuolelle lisätty pysäköintialue liiketalon käyttöä varten.

3.3 Luonnosvaihtoehdon valinta

Kaavaluonnosvaihtoehdoksi on edellä kuvatun kehittäytymisen ja maanomistajien kanssa käydyn keskustelun pohjalta valikoitunut vaihtoehto, jossa Pankkitien liikerakennukselle, kirjastolle sekä mahdollisesti Pankkitie 4 pysäköinnille osoitetaan oma korttelialueensa. Lisäksi kaatusuunnitelmassa on huomioitu ja osoitettu Pankkitie 4:n autoille pysäköintialue kadulle. Liiketalokiinteistön torialue on osoitettu myös torina, jolloin pari vuotta sitten aloitettu toritoiminta voisi edelleen kehittyä ja elävöittää aluetta. Kirjastolle on osoitettu oma tonttinsa.

3.4 Luonnoksesta ehdotukseksi

Kaavaluonnosta on kehitetty lausuntojen ja huomautusten perusteella siten, että Pankkitien liikerakennukselle ja kirjastolle osoitettu pysäköintiin varattu korttelialue kt 43 varrella on osoitettu viheralueeksi. Kadun varteen suunnitellut pysäköintipaikat on erotettu kadusta pysäköintialueeksi.

Kallionsivuksi nimetty katu on asukkaiden toiveesta poistettu ja alueelle suunnitellut uudet ohjeelliset rakennuspaikat poistettu.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kalannin keskustaajaman tiestön kunto on varsinkin päällysteen osalta huono. Teiden liittymäalueet ovat paikoin laajoja ja sekavia, myös kevyen liikenteen reittien turvallisuudessa ja käytettävyydessä on puutteita.

Pankkitien varrelle on toteutettu IV-kerroksinen kerrostalo poikkeamispäätöksellä ja kaavan ajantasaistaminen nykyistä käyttöä vastaavaksi on tarpeen.

4.2 Suunnittelun vaiheet

4.2.1 Aloitus

Asemakaavoitus on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä 2.9.2019. Vireille tulosta on kuulutettu 11.6.2020. Pankkitie-Pruukintie kaavatyon osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.6. – 13.7.2020 välisen ajan.

4.2.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 13.10. -14.11.2022. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta jätettiin 5 huomautusta.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen maakuntamuseolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja TUKESilta.

Luonnoksesta saadut huomautukset, lausunnot ja niihin annetut vastineet on esitetty erillisellä liitteellä.

4.2.3 Asemakaavaehdotus

Luonnosvaiheen jälkeen, kun asemakaavaluonnos on valmisteltu asemakaavaehdotukseksi, on kaavaan tehty seuraavat tarkistukset:

Lausuntojen perusteella kaavamääräyksiä ja tonttien rakennusaloja on tarkasteltu ja täydennetty.

Kaavaehdotuksesta on poistettu Kallionsivu- niminen katu eikä kortteliin 213 osoiteta lisää rakennuspaikkoja.

Kantatien varrella oleva pysäköintialue on poistettu ja alue on varattu viheralueeksi, samalla sille 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.

Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 23.2-27.3.2023.

Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin 2 kpl muistutuksia.

Muistutuksessa 1 on esitetty 2 töyssyn poistamista Pruukintieltä.

Muistutuksessa 2 on vaadittu suojelumerkinnän poistamista kiinteistön asuinrakennukselta. Tontille johtava liittymä esitetään merkittäväksi kaavaan. Lisäksi on esitetty mäntykujanteeeseen kuuluvien puiden poistamista tontilla olevan ulkorakennuksen vierestä, koska puut vahingoittavat rakennusta. Tontin kohdalla olevaa katuvalaistusta tulisi parantaa ja kiinteistön kohdalle pitäisi lisätä hidastetöyssy.

Kaavanlaatijan vastineena muistutuksiin todetaan yhteisesti, että katualueella olevien töyssyjen tarpeellisuus ja sijainti kuuluvat katusuunnitelmassa ratkaistaviin asioihin. Myöskään valaistus ei kuulu asemakaavoituksessa käsiteltäviin asioihin.

Asemakaavassa ei ole osoitettu tonttiliittymien paikkoja, mutta tontin kohdalla ei esim. ole liittymäkieltoa Pruukintielle, joten liittymän sijoittaminen nykyiselle paikalla on kaavan mukaan sallittua. Liittymän paikka vahvistuu katusuunnitelmassa.

Rakennusinventoinnissa Pruukintie 12 rakennus on arvostettu paikallisesti arvokkaaksi. Rakennusinventoinnin laatii ja rakennuksen arvotuksen päättää museokeskuksen asiantuntija, inventoinnin lähtötietoja kerätään maastohavainnoilla ja haastatteluilla.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ovat antaneet ehdotuksesta lausuntonsa.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa suositellaan edelleen paikallisesti arvokkaiden kohteiden osoittamista sr-merkinnällä. Rakennusaloja on tarkistettava, jotta ei mahdollisteta rakentamista kiinni suojeltuun rakennukseen. Lisäksi kaavamääräyksissä tulisi selkeästi todeta, sisältykö sr-kohteiden rakennusala kunkin alueenosan rakennusoikeuteen.

Liikenteen osalta ELY-keskus suosittelee pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteen merkitsemistä asemakaavaan varsinkin yhtiömuotoisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten yhteydessä.

Ilmastovaikutusten arviointia on täydennettävä.

Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnossa todetaan, että paikallisesti ja maisemallisesti merkittäviksi luokitellut kohteet on asianmukaisesti huomioitu sr- ja /s-merkinnöillä.

Lausunnossa tuodaan esiin, että Männäisten koulua ja Kalantitaloa ei ole huomioitu suojeltavina kohteina. Männäisten vanhimmat koulurakennukset tulisi merkitä sr-merkinnällä historiallisesti, rakennushistoriallisesta ja taajamakuvallisesti arvokkaina rakennuksina. Kalantitalo olisi entisenä kunnantalona hyvä huomioida paikallishistoriallisesti merkittävänä kohteena.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo katsoo lisäksi, että sr-kaavamääräyksen tulee olla muodossa:

Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksissa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan

joko entistäen tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla. Suojellun rakennuksen muutostöitä suunniteltaessa on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Kaavanlaatijan vastine lausuntoihin:

Kaikkien paikallisesti arvokkaiden rakennusten osoittaminen sr-merkinnällä ei ole tarkoituksenmukaista. Esimerkiksi Männäisten koulun rakennuksista osa on käyttökiellossa sisäilma-ongelmien takia. Kalantitalo on kotiseutuyhdistyksen omistuksessa; kotiseutuyhdistys pyrkii kehittämään ja edistämään Kalannin torin ja keskusta-alueen toimintaa. Tavoitteena on luoda Kalannin keskusta-alueesta kulttuurin, kaupan ja muun toiminnan avoin kohtaamispaikka. Kalantitalon rakennus on olennainen osa keskusta-aluetta ja sen arvo määrittyy parhaiten toimintojen säilymisellä, ei rakennuksen suojelemisella.

Joihinkin suojeltuihin rakennuksiin on jo aiemmin rakennettu kiinni lisärakennuksia. Näiden olemassa olevien rakennusten osalta rakennusala on sijoitettava siten, että rakennukset jäävät rakennusalojen sisäpuolelle.

Kaavamääräyksiin on lisätty maininta siitä, sisältyykö suojellun rakennuksen rakennusala rakennusoikeuteen.

Sr- merkinnän kaavamääräystä muutetaan vastuumuseon esittämällä tavalla.

Pyöräpysäköinnin osalta toteuttamisvelvoitteen osoittamista asemakaavan ei nähdä välttämättömänä.

4.2.4 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 2.9.2019 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaisille, alueen kiinteistön omistajille sekä suunnittelualueeseen rajoittuville naapureille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupunkisuunnittelun verkkosivuilla 11.6.2020 alkaen.

Kaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 13.10. -14.11.2022 kaupunkisuunnittelun osastolla, Passarissa sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavaluonnoksesta jätettiin 5 huomautusta.

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen maakuntamuseolta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Kalannin Pankkitie-Pruukintien alueen asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 23.2-27.3.2023. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin 2 kpl muistutuksia.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 13,75 ha. Asemakaava muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR), erillispientalojen korttelialueesta (AO), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL), palvelurakennusten korttelialueesta (P), yleisten rakennusten korttelialueesta (Y), kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YL), lähivirkistysalueesta (VL), leikkipuistosta (VK), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta (VU), katualueesta, yleisen tien alueesta (LT) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA).

Keskustan alueen pientalotonttien kortteleita on merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Kaava-alueeseen sisältyy kaksi uutta asuinliiketonttia, joihin on mahdollista rakentaa IV-kerroksinen kerrostalo. Toinen tonteista on rakentunut.

5.2 Aluevaraukset

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

Korttelialueita on yhteensä 8 ha ja korttelialueilla on rakennusoikeutta yhteensä 20984 k-m². Keskimääräiseksi rakentamistehokkuudeksi alueelle saadaan 0,27.

Puisto – sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta on yhteensä 2,85 ha ja katualueita n. 2, 25 ha.

5.2.1 Korttelialueet

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Olemassa oleva Kalantitalon entinen asuntola osoitetaan rivitaloalueeksi sen todellisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

AO erillispientalojen korttelialueet

Alueella on useita vanhoja AO-tontteja, joille saa rakentaa 1½-kerroksiset rakennukset. Rakentamistehokkuus on 0.2. Osalla rakentuneista tonteista on merkintä /s. Vanhan keskustajamamiljöön ympäristö on säilytettävä, siten ettei maisema oleellisesti muutu.

Sahantien varrella on AO- tontit, joille saa rakentaa II-kerroksiset rakennukset. Tehokkuusluku 0,25.

AL Asuin- liikerakennusten korttelialue

Pankkitien pohjoispuolelle on osoitettu kaksi kerrostalotonttia, joihin saa rakentaa IV-kerroksisen kerrostalon.

P Palvelurakennusten korttelialue

Kalantitalon (ent. kunnantalo) alue on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi, joka mahdollistaa erilaisten palvelujen sijoittumisen.

Palvelurakennusten korttelialueeksi on osoitettu myös hoivakodin alue ja paloaseman tontti.

Y Yleisten rakennusten korttelialue

Alueelle mahdollistetaan päiväkotij- ja koulurakennusten sijoittaminen.

YY kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueella sijaitsee kirjasto

LPA autopaikkojen korttelialue

Liiketalon taakse on kaavoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle saa sijoittaa viereisen tontin / tonttien autopaikkoja.

5.2.2 Muut alueet**Lähivirkistysalue (VL)**

Sirppujoen rantakaistaleelle ja Kalantitalon itäpuolelle on voimassaolevan asemakaavan tapaan osoitettu lähivirkistysalue (VL). Sirppujoen varrelle on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Lähivirkistysalue (VL-1)

Pankkitien pohjoispuolella olevalle puistoalueelle sallitaan jätepisteen sijoittaminen

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU)

Päiväkodin ja KT 43 välisellä alueella sijaitseva pelikenttäalue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi

Leikkikenttä (VK)

Pankkitien varrella oleva leikkikenttäalue on osoitettu asemakaavassa leikkikentäksi.

Katualueet

Kaava-alueeseen sisältyy Tunnelitien, Maisterintien, Astalankujan ja Sahantien katualueita. Aiemmin liikennealueena olleet Pankkitie ja Pruukintie merkitään kaava-alueen osalta katu-alueeksi.

Pruukintiellä sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla luonnonmuistomeriksi rauhoitettu mäntykuja. Kohde on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu. Kaavahankkeen yhteydessä on mäntykujan säilyttämiseksi teetetty hoitosuosituksen.

5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset sekä rakentamistapamääräykset käyvät ilmi kaavakartalta ja sen määräysten selitysosasta.

5.4 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 ja elinvoimaista kulttuuriympäristöä.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Pankkitie-Pruukintien alue sijoittuu Kalannin keskustataajamaan, Kalannintien pohjoispuolelle. Kaavahanke edistää parantaa keskustan elinvoimaisuutta osoittamalla tilaa sekä asumiselle että palveluille.

Yhdyskuntateknisen huollon toiminta on otettu huomioon aluevarauksin.

Tehokas liikennejärjestelmä

Kaava ei vaaranna valtakunnallisen liikennejärjestelmän eikä paikallisen liikenteen toimivuutta. Kaavaratkaisu perustuu alueelle jo rakennettuun tie- ja katuverkkoon ja se selkeyttää alueen kunnossapitovastuita.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavavalmistelussa on huomioitu erityisesti liikenneturvallisuus. Liikennealueen muuttaminen katualueeksi antaa kaupungille mahdollisuuden suunnitella ja toteuttaa keskustaaajaman liikennejärjestelyt siten, että kävely ja pyöräily huomioidaan nykyistä paremmin.

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 merkittävää virkistyskäyttötarvetta. Sirppujoen varsi on merkitty lähivirkistysalueeksi, alueella on myös joen suuntainen kevyen liikenteen yhteys. Kaavahanke ei estä seudullisten ulkoilureittien syntymistä.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavaratkaisut eivät vaaranna valtakunnallisesti merkittävien energian siirtoverkostojen toimivuutta. Kaava ei vaikeuta uusiutuvan energiatuotannon toteuttamista Uudenkaupungin seudulla.

5.5 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa verrataan ensisijaisesti asemakaavan muutoksen vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan. Asemakaavan muutoksen vaikutusten kannalta on merkittävää, että aiemmin liikennealueeksi osoitettuja teitä osoitetaan katualueeksi. Osa keskustan alueen asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueista muutetaan erillispientalojen korttelialueiksi.

Korkeampaa rakentamista osoitetaan Pankkitien varren AL-tonteille, kerrosluku IV.

Asuin-, liike-, toimisto- ja kirjastorakennusten korttelialue jaetaan AL- ja YY- kortteleiksi. AL-korttelin osa varataan torialueeksi; torille kulkemista ja pysäköintiä selkeytetään.

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 on vanhan kuntakeskuksen aluetta. Kalannin keskustan alue sijoittuu liikenteellisesti hyvin saavutettavalle alueelle Kalannintien läheisyyteen Uudenkaupungin keskustan ja Laitilan välille. | + |
| Yhdyskuntarakenteen eheys | Alue on suhteellisen tiiviisti rakentunut, osa tonteista on pinta-alaltaan varsin isoja. Yhdyskuntarakenteen eheyden kannalta on edullista osoittaa keskusta-alueelle täydennysrakentamista. | + |
| Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta | | |
| Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus | Asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia liikennemääriin. Liikenneturvallisuus paranee, koska liikennejärjestelyt selkeytyvät. | + |
| Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta | | |
| Yhdyskuntatekninen huolto | Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun infraverkostoon. Tietyin kohdin kaavan mahdollistama rakentaminen edellyttää uuden kadun rakentamista. | 0 |
| Kaavatalous | Kaava-alue sijoittuu jo rakennettujen infraverkoston piiriin, joten alueen rakentaminen on kaavataloudellisesti edullista. | + |
| Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta | | |
| Luonnon monimuotoisuus | Kaava-alueella on luonnonsuojelulla suojeltu luontokohde, jolle on laadittu kaavaprosessin yhteydessä hoitosuositukset. Kaavamääräyksissä kiinnitetään huomiota olemassa olevan puuston ja kasvillisuuden säilyttämiseen. | 0 |
| Vesistön suojelu ja riskienhallinta | Kaava-alueen hulevedet johtuvat katualueiden tuntumassa kaupungin viemäriverkostoon ja reuna-alueilla Sirppujokeen. | 0 |

| | | |
|---|--|---|
| Ilmastokes- tävyys | Olemassa olevaa infrastruktuuria ja rakennuskantaa pystytään hyödyntämään. Vanhoille rakennuksille uusia käyttötarkoituksia. Kasvullinen ala säilyy nykyisellään. Alueen toiminnot ovat monipuolisia ja kävelyetäisyydeltä löytyvät palvelut. Alueen sijainnista johtuen autolla liikkumiseen ei kaavalla voida vaikuttaa. Kaava mahdollistaa uudisrakentamisen, joka kuluttaa luonnonvaroja. | 0 |
| Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta | | |
| Maisema ja kaupunkikuva | Kohdealue sijaitsee maisemallisesti merkittävällä paikalla valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi arvioidun Männäisten ruukin alueen lähistöllä. Keskustaajamassa on rakenteellista kerrostumaa eri aikakausilta. Kaavamääräysten tavoitteena on varmistaa uudisrakentamisen laadukas toteuttaminen rakennettuun ympäristöön sopeutuvalla ja sitä kunnioittavalla tavalla sekä ohjata korjausrakentamista niin, että vanhojen rakennusten keskeiset arvot ja ominaispiirteet säilyvät. | + |
| Kulttuuri- perintö | Kalannin keskustan luoteispuolella sijaitsee Männäisten vanha ruukkiympäristö. Ruukkialue on rakennuksineen ja joen kera kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas ympäristö. Kohde on Museoviraston suojeluma historiallinen teollisuuskohde (tunnus 1000018296). Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäänneksiä. | 0 |
| Rakennettu ympäristö | Kaava-alueen rakennukset on inventoitu Varsinais-Suomen maakuntamuseon toimesta. Museon informaatioportaalin mukaan suunnittelealueella on useita vanhoja rakennuksia, jotka on arvioitu paikallisesti merkittäviksi. Kaikille vanhoille rakennuksille ei ole annettu suoranaista suojelumerkintää, mutta rakennuskortteleita merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s-6). Kaavamääräyksessä on annettu vanhojen arvoraakennusten muutos ja korjaustöitä koskevia määräyksiä. | 0 |
| Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta | | |
| Ympäristö- häiriöt | Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä. | 0 |
| Sosiaalinen ympäristö | Kaavan sosiaaliset vaikutukset kohdistuvat keskustan toimivuuteen ja asumisviihtyvyyteen. Kaava mahdollistaa keskustaajaman huonokuntoisten liikenneyhteyksien parantamisen ja edistää alueen elinvoimaisuutta ja palveluiden säilymistä. | 0 |
| Virkistys | Sirppujoen rantavyöhykkeen lähivirkistysalue on kaava-alueella virkistyskäytön kannalta tärkein elementti. Kaavahanke ei sulje Kalannin kirkonseutu-Orivon osayleiskaavassa eikä Kalannin vireillä olevassa osayleiskaavassa merkittäviä ulkoiluyhteyksiä. | - |

5.4 Nimistö

Asemakaavan muutos ei sisällä uutta nimistöä.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistuu sen saatua lainvoiman. Kaupunki aloittaa katualueen kunnostustyön talousarviossa myönnettävien määrärahojen puitteissa. Lisäksi tarvitaan sopimus Ely-keskuksen kanssa.

Alueen täydennysrakentaminen tapahtuu maanomistajien kiinnostuksen mukaan.

Uusikaupunki 30.5.2023

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

KALANNIN KESKUSTA AJAMAN ASEMAKAAVAMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Suunnittelualue

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Kalannin keskustaajamassa Pankkitien, Tunnelitien ja Pruuksintien varrella. Kaavamuutosalue rajautuu etelässä kantatiehen (Kt43) sisältäen Kalannin liikekeskustan, yhtenäiskoulun ja Kalantalon alueet sekä Pankkitiehen pohjoispuolella rajoittuvat asuinalueet.

Kaavamuutos on suunniteltu laadittavaksi Männäisten kylässä (434) tiloille Tyynelä 3:50, Peltorinne 6:27, Suikkiila 6:31, Suvela 6:33, Mökki 6:28, Hakala 3:2, Tyynelä II 2:16, Kulmala 2:28, Vähäkudila 3:98, Koulupelto 3:49, Kotokallio 2:117, Leikkikenttä 2:116, Mäntykuja 2:100, Nurmela 2:95, Rantala 2:39, Tammela 2:38, Kauppala II 2:34, Kansakouluntontti 2:23, Kauppala 2:21, Perälä 2:18, Aaltola 2:15, Väällä 2:13 ja Vuorela 2:11 sekä Harikkalan kylässä (407) tiloille Liiketalo 7:0, Halikko 5:19, Vileninvainio 1:218, Puisto 1:210, Kurjenvainio 1:159, Luottola II 1:157, Keskus-Kalanti IV 1:87, Keskus-Kalanti III 1:85, Annala 1:84, Keskus-Kalanti II 1:83, Säästölä 1:82, Keskus-Kalanti I 1:81, Keskus-Kalanti V 1:80, Hiekkala 1:47, Kallionsivu 1:46, Honkaranta 1:45, Annala 1:42 ja Pruuksipuisto 1:1.

Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa yleisen tien alue katualueeksi ja mahdollistaa katualueen parannus Pankkitiellä ja Pruuksintiellä.

Samalla tarkastellaan kaavamuutosalueen liittymäjärjestelyjä sekä kävelyn ja pyöräilyn reittejä ja tutkitaan pysäköintipaikkojen ja katualueen riittävyyttä.

Kaavamuutoksella todetaan nykyinen maankäyttö ja päivitetään käyttötarkoituksimerkinnot vastaamaan toteutunutta rakentamista. Kaavaprosessilla tutkitaan myös alueen arvokohteiden suojelutarpeet ja alueen kehittämismahdollisuudet.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan Uudenkaupungin Sanomissa ja Vakka-Suomen Sanomissa sekä seuraavissa paikoissa:

- Passarissa osoitteessa Rauhankatu 10
- verkkosivuilla osoitteessa uusikaupunki.fi/kaavoja-nahtavilla

Kaavan laatimisen yhteydessä pidetään mahdollisesti kuulemistilaisuuksia.

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
- asiantuntijaviranomaiset

Vaikutusten arviointi

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.

Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualue on sekä yksityisessä että kaupungin omistuksessa.

Alue on asemakaavoitettu. Alueella on voimassa 30.12.1986, 30.6.1989 ja 21.2.1992 hyväksytyt rakennuskaavat.

Rakennuskaavoissa kyseinen alue on määritelty erillispientalojen (AO), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL), asuin-, liike-, toimisto- ja kirjistorakennusten (ALY), hallinto- ja virastorakennusten (YH) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) korttelialueeksi sekä puistoalueeksi (VP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja leikkikentäksi (VK). Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös katu- ja liikennealuetta.

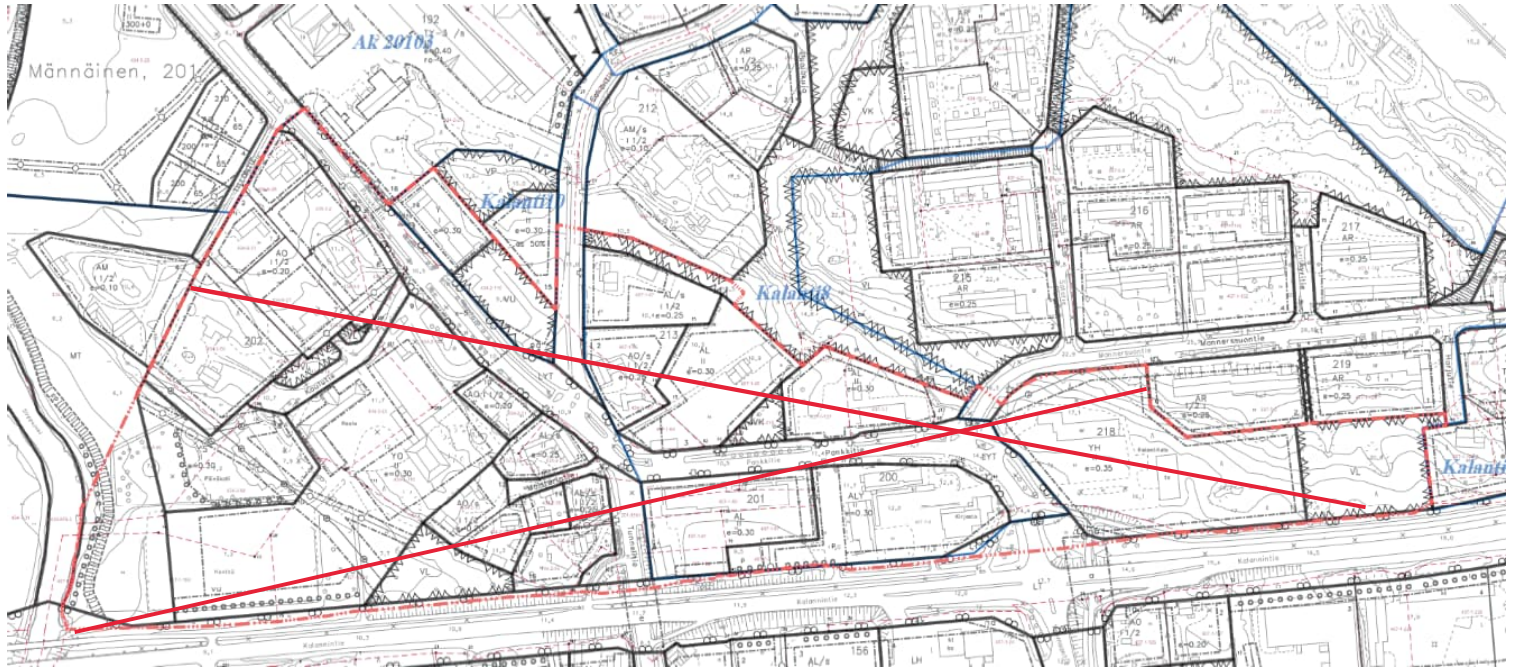
Kalannin kirkonseudun ja Orivon osayleiskaavassa vuodelta 1992 alue on merkitty käyttötarkoitukseltaan keskustatoimintojen alueeksi (C), julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY) ja virkistysalueeksi (V). Alue on myös Sirppujoen vesien suojelualuetta (av) ja alueella sijaitsee suojelukohde mäntykuja.

Vakka-Suomen maakuntakaavassa, joka on vahvistettu vuonna 2013, alue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja alueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Lisätietoja

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

| Aikataulu | kesä 2020 | syksy 2022 | talvi 2022 | kevät 2023 |
|--|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Vaiheet Tiedottaminen osallisille | Aloitus, OAS | Luonnos nähtävillä 30 päivää | Ehdotus nähtävillä 30 päivää | Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa |
| Kaupunkilaiset ja muut kiinnostuneet | kävelykierrokset | Kuulutus | Kuulutus | Kuulutus |
| Alueen maanomistajat | Kirje | Kirje | Kirje | Kirje |
| Kaava-alueeseen rajoittuvien tonttien maanomistajat | Kirje | Kirje | Kirje | Kirje |
| Alueen ulkopaikkakuntalaiset maanomistajat | Kirje | Kirje | Kirje | Kirje |
| Varsinais-Suomen liitto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY Varsinais-Suomen Maakuntamuseo | OAS tiedoksi | Lausunto | Lausunto | Tiedoksi |
| Aluepalopäällikkö | OAS tiedoksi | Lausunto | Tiedoksi | Tiedoksi |
| Lehdistö | Kuulutus | Kuulutus | Kuulutus | Kuulutus |
| Kaupunkilaisen vaikutusmahdollisuudet | Mielipide OAS:sta ja mahdollisuus esittää mielipiteitä kävelykierroksella | Kirjallinen mielipide luonnoksesta | Kirjallinen muistutus ehdotuksesta | Muutoksenhakuoikeus Turun Hallinto-oikeuteen |
| | | | | |



POISTOKARTTA


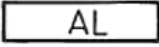

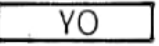


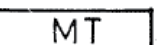







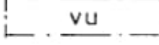
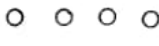

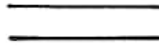
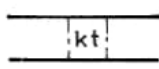
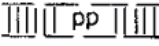
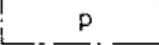
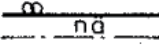
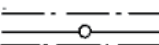
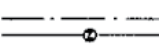
Asemakaavan muutos koskee:

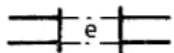
Mäninäin, 201. kaupunginosan korttelin 192 tontteja 14 ja 15 (Y, AL), korttelia 200 (ALY), korttelia 201 (AL), korttelia 202 (AO), 8 (YS), 9 (YO) ja 11 (AL), korttelin 213 tontteja 1, 3, 4 (AL) ja tonttia 2 (AO), korttelin 218 tonttia 1 (YH) sekä virkistys-, maatalous-, ja liikennealueita (VL, MT, LYT, LT).



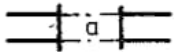
POISTOKARTAN MÄÄRÄYKSET:

Alueen rakennuskaavat ovat vahvistuneet 30.12.1986, 30.6.1989 ja 21.2.1992

| | |
|---|---|
|  | ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. |
|  | ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. |
|  | HALLINTO- JA VIRASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. |
|  | OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. |
|  | SOSIAALITOINTA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. |
|  | LÄHIVIRKISTYSALUE. |
|  | MAATALOUSALUE. |
|  | KAUTTAKULKU- JA SISÄÄNTULOTIE SUOJA- JA NÄKEMÄALUEINEEN. |
|  | YLEINEN TIE VIERIALUEINEEN. |
|  | KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA. |
|  | ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA. |
|  | OHJEELLINEN ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA. |
|  | OHJEELLINEN RAKENNUSPAIKAN RAJA. |
| 137 | KORTTELIN NUMERO. |
| 2 | RAKENNUSPAIKAN NUMERO. |
| VAKKATIE | RAKENNUSKAAVATIE NIMI. |
| 1000 | RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ. |
| I | ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA A RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN. |
| I 1/2 | MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTA A, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN YLÄPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI. |
| e=0.30 | TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN. |
|  | RAKENNUSALA. |
|  | URHEILU- TAI PALLOILUKENTTÄALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA. |
|  | ISTUTETTAVA PUURIVI. |
|  | ISTUTETTAVA ALUEEN OSA. |
|  | RAKENNUSKAAVATIE. |
|  | KOKOOJATIE, JOLLE PÄÄSY ON SALLITTU AINOASTAAN KUN SE ON KAAVASSA ERIKSEEN OSOITETTU. MÄÄRÄYS EI KOSKE MAATALOUSLIITTYMÄÄ. |
|  | OHJEELLINEN JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA. |
|  | PYSÄKÖIMISPAIKKA. |
|  | YLEISEN TIEN NÄKEMÄALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA. |
|  | JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. |
|  | SÄHKÖLINJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. |



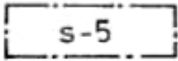
ERITASORISTEYS.



LIIKENNEALUEEN ALITTAVA JALANKULKUTIE.



AJONEUVOLIITTYMÄN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI. LIIKENNEALUEELLE TAI KOKOOJATIELLE EI OLE PÄÄSYÄ PAITSI ERIKSEEN OSOITETUISSA LIITTYMÄKOHDISSA. MÄÄRÄYS EI KOSKE MAATALOUSLIITTYMÄÄ.



ALUEEN OSA, JOLLA SIJAITSEE LUONNONSUOJELULAIN NOJALLA LUONNONMUISTOMERKIKSI RAUHOITETTU PUUKUJANNE.

/s

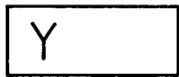
ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. ALUEELLA RAKENTAMISESTA ON ANNÉTTU ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ.



ASUIN-, LIIKE-, TOIMISTO- JA KIRJASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



LEIKKIKENTTÄ.



Yleisten rakennusten korttelialue.



Urheilu- ja virkistyspalvelualue.

RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET:

AO/s-, AL/s-, AM/s-, YS/s-, YY/s-, YM/s-, YK/s-, TY/s- JA LH/s-KORTTELIALUEET:

ALUEELLA OLEVAT RAKENNUKSET OVAT PIHAPIIREINEEN KYLÄKUVAN SÄILYMISEN KANNALTA TÄRKEITÄ EIKÄ RAKENNUKSLIA SAA PURKAA ILMAN PAKOTTAVAA SYYTÄ. RAKENNUKSISSA SUORITETTAVIEN KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN TULEE OLLA SELLAISIA, ETTÄ RAKENNUSTEN KYLÄKUVAN KANNALTA MERKITTÄVÄ LUONNE SÄILYY. MIKÄLI TÄMÄN PYRKIMYKSEN VASTAISESTI ON RAKENNUKSISSA AIKAISEMMIN SUORITETTU RAKENNUSTOIHENPITEITÄ, ON RAKENNUS KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN YHTEYDESSÄ PYRITTÄVÄ KORJAAMAAN JOKO ENTISTÄEN TAI MUULLA RAKENNUKSEEN JA YMPÄRISTÖÖN SOVELTUVALLA TAVALLA.

UUDISRAKENNUSTEN PÄÄASIAALLISENA JULKISIVUMATERIAALINA TULEE KÄYTTÄÄ PUUTA, JOKA MAALATAAN PEITTOMAALAIN, RAKENNUKSESSA ON KÄYTETTÄVÄ HARJAKATTOA, JONKA KALTEVUUDEN TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 30° JA ENINTÄÄN 45°. KIRKKAIDEN MAALAAMATTOMIEN KATEAINEIDEN KÄYTTÖ ON KIELLETTY. KÄTÖN REUNAT TULEE MUOTOILLA SITEN, ETTÄ JULKISIVUPINTA JATKUU KATKEAMATTOMANA LINJANA SEINÄN JA VESIKÄTÖN LEIKKAUSKOHTAAN. RAKENNUKSEN POHJARATKAISUN TULEE OLLA MUODOLTAAN SUORAKAIDE, JOHON VOI LIITTYÄ KEVEITÄ RAKENNELMIÄ KUTEN KUISTEJA. JULKISIVUT TULEE JÄSENÖIDÄ SITEN, ETTÄ YHTÄMITTAISEN JULKISIVUN ENIMMÄISPITUUS ON ENINTÄÄN 20 M. RAKENNUKSEN SOKKELIN KORKEUDEN TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 30 CM JA ENINTÄÄN 60 CM VALMIISTA MAANPINNASTA SEINÄVERHOUKSEN ALAPINTAAN.

MUUT RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET:

RAKENNETTAESSA 4 M LÄHEMMÄKSI NAAPURIN RAKENNUSPAIRAN RAJAA EI RAJAN PUOLEISISSA SEINÄSSÄ SAA OLLA IKKUNOITA ALLE 180 CM:N KORKEUDELLE LATTIATASOSTA. RAKENNUKSET ON SIJOITETTAVA VÄHINTÄÄN 2 M:N PÄÄKÄN NAAPURIN RAJASTA. MIKÄLI NAAPURIT SOPIVAT JA ESITTÄVÄT YHTENÄISEN SUUNNITELMAN, VOI RAKENNUSLAUTAKUNTA SALLIA RAJALLE RAKENTAMISEN.

AP-, AR-, AO- JA AO/s KORTTELIALUEILLA ON JOKAISELLA ASUNNOLLA OLTAVA TARKOITUKSEN- MUKAISESTI NÄKUSUOJATTU ASUNTOON VÄLITTÖMÄSTI LIITTYVÄ MAANTASOSSA OLEVA ULKO- OLESKELUTILA. RAKENTAMATTA JÄÄVÄT RAKENNUSPAIRAN OSAT, JOITA EI KÄYTETÄ AJOTEINÄ EIKÄ PYSÄKÖINTIIN, 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 TYÖNTEKIJÄÄ KOHTI.
OPPIlaitokset: 1 AUTOPAikka KERROSALAN 200 M² KOHTI.
LASTEN PÄIVÄKOTI: 1 AUTOPAikka 2 TYÖPAIKKAA KOHTI.
KIRKKO, URHEILUTALO: 1 AUTOPAikka 10 ISTUNAPAIKKAA KOHTI.

Erinäisiä rakennuskaavamääräyksiä:

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- yleiset rakennukset: yksi autopaikka kutakin kerrosalan 75m² kohti
- autopaikat on erotettava liikenne-, rakennuskaavatie- ja piha-alueista istutuksin tai aidalla.

Rakennukset tulee toteuttaa julkisivumateriaalien ja väritusten sekä kattomuodon suhteen kortteleittain tai rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

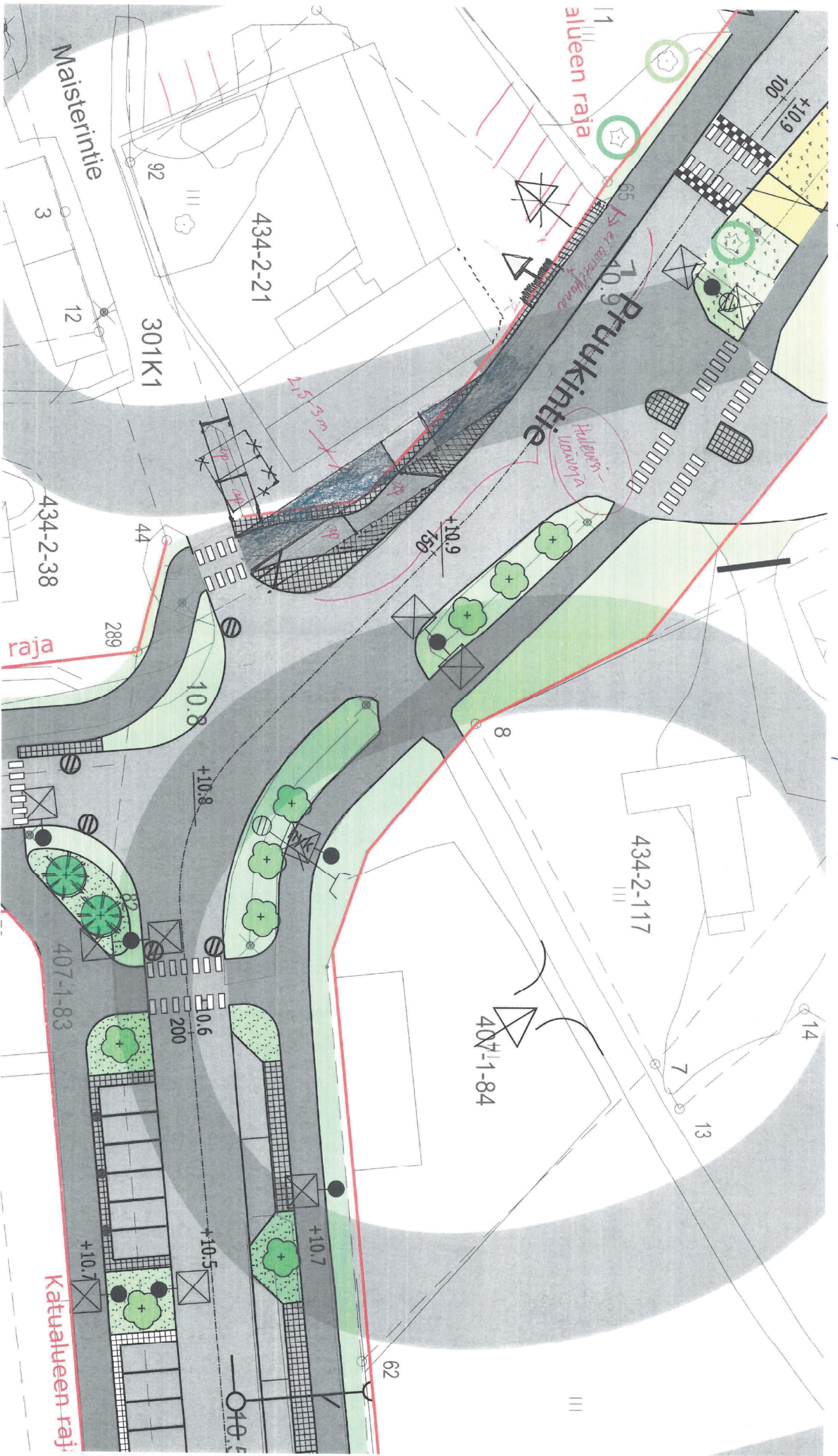
Huomioibvat:

- Kaukokuksen sijainti
- Ruudun kien ajittimien sijainti
- Mahdollisuus kahteen n-parkkaan kahtualueella (katu:n linjassa)

Soittuunetta 3.7.2020
1679/1002.03/2020



H. Lehtinen
Kaupunkisuunnittelija



Käntösuojien
omistajat
434-2-34
434-2-21

Lähettäjä: Kirjaamo Uusikaupunki <kirjaamo@uusikaupunki.fi>

Lähetetty: keskiviikko 10. kesäkuuta 2020 11.16

Vastaanottaja: Annakaarina Lamminpää <annakaarina.lamminpaa@uusikaupunki.fi>; Henriikka Lohtaja <henriikka.lohtaja@uusikaupunki.fi>

Aihe: VL: Kalannin kirjasto ja Pankkitie

Lähettäjä: Mari Rintala <mari.rintala@uusikaupunki.fi>

Lähetetty: tiistai 9. kesäkuuta 2020 16.59

Vastaanottaja: Kirjaamo Uusikaupunki <kirjaamo@uusikaupunki.fi>

Aihe: Kalannin kirjasto ja Pankkitie

Hei,

Nyt kun Pankkitietä aletaan kunnostamaan ja alueelle tehdään muutoksia, niin kirjaston henkilökunnalla olisi yksi toive.

Kirjaston "parkkipaikkaa" on todella vaikea löytää. Jonkinlaisia opasteita siis kaivataan. Hienointa tietysti olisi, jos kirjastolle pääsisi ilman, että pitää kiertää kaupan takaa, mutta se ei varmastikaan onnistu ilman suurempia töitä.

Ystävällisin terveisin

Mari Rintala

Informaatikko

Kalannin kirjasto

Tiina Eloranta

Subject: FW: Kalannin keskustajaman asemakaavamuutos, Kallionsivu 1:46


Vastaanottaja: Kirjaamo Uusikaupunki <kirjaamo@uusikaupunki.fi>
Aihe: Kalannin keskustajaman asemakaavamuutos, Kallionsivu 1:46

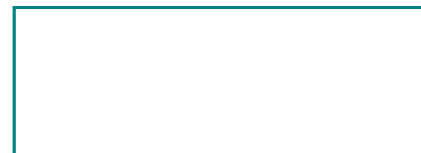
Viitaten puhelinkeskusteluihin Lamminpää, Lohtaja ja Kivistö

Hei,
tässä vielä mielipiteemme Kalannin keskustan asemakaavamuutoksesta kirjallisena, kuten sovimme puhelinkeskusteluissa.

Suunnitelmassa on tonttimme (Kallionsivu 1:46) tieliittymä siirretty kauemmas Sahantielle. Tämä siirto vaikuttaa mielestämme heikentävästi liikenneturvallisuuteen. Uudesta liittymäkohdasta olisi heikko näkyvyys risteysalueelle. Auto pitäisi ajaa tielle asti, jotta näkyvyys olisi riittävä. Tämä luonnollisesti aiheuttanee vaaratilanteita.

Lisäksi talomme (yli 100-vuotta vanha) ja sen toiminnot on rakennettu tontille siten, että autotalli ja sisäänkäynti on nykyisen liittymän puolella. Jos liittymä siirtyy ehdotettuun paikkaan, pitäisi talomme "kääntää toisinpäin". Pääsy autotalliin edellyttäisi suojaavan kuusiaidan kaatamista, useiden vanhojen omenapuiden kaatamista ja tien rakentamista pihan läpi. Tästä aiheutuisi luonnollisesti paljon kustannuksia ja puutarha menisi käytännössä katsoen pilalle. Jos tekisimme uuden sisäänkäynnin toiselle puolelle, tästä aiheutuisi n. metrin maantäyttö tontin korkeuseron vuoksi.

Näiden syiden vuoksi toivomme, että liittymämme saa pysyä nykyisellä kohdalla. Jos haluatte tulla tutustumaan tonttiimme, se sopii hyvin. Ottakaa yhteyttä ja sovitaan sopiva aika.



Luonnos: huomautukset ja vastineet

| | kiinteistö | huomautus | kaavanlaatijan vastine |
|---|--------------------------------|---|--|
| 1 | 895-434-2-21, 895-434-2-34, | Mahdollistaako P-6 merkintä hoitokoti- päiväkot-, majoitus-, kahvila- ja toimistotilat? | Palvelurakennusten korttelialueelle voi sijoittaa kysytyt toiminnot |
| | | Tontille rakennusala pienelle talousrakennukselle ja rakennusalan kasvattaminen vastaamaan jo olemassa olevia rakennuksia | Rakennusalan rajoja tarkistettu ja rakennusoikeuden määrää kasvatettu |
| | | Pysäköintipaikkoja kadun varteen tontin edustalle | Ratkaistaan katusuunnitelmassa |
| 2 | | Astalankujan liittymän molemmin puolin olevat hidastetöyssyt pois | Ratkaistaan katusuunnitelmassa |
| 3 | 895-407-1-80 | Katualueelta poistetaan pyörätie, sallitaan jalankulku. Parkkipaikkoja lisää poistamalla kaksi istutusta | Ratkaistaan katusuunnitelmassa, osoitetaan uusi LPA |
| | 895-407-1-84 | VL- merkintä muutetaan LPA-alueeksi. 895-407-1-87 alueelle rakennusoikeutta jätekatokselle | VL- muutetaan LPA- alueeksi, rakennuspaikalle osoitetaan jätekatokselle paikka |
| | 895-407-7-0 | Kiinteistölle osoitettu LPA toivotaan säilyvän VL- alueena | LPA vaihdetaan VL-alueeksi |
| 4 | 895-407-1-45 | Tontille ei saa osoittaa kahta rakennuspaikkaa | Ohjeellinen rakennuspaikka poistetaan kaavasta |
| 5 | 895-434-2-93 | Uusi tieyhteys Kallionsivu poistettava kaavasta, naapuritonttien jakaminen useammaksi tontiksi ei kannattavaa | Katu (Kallionsivu) poistettu kaavasta tarpeettomana |

| | | Lausunnot | Kaavanlaatijan vastine |
|--|------------|--|---|
| | Tukes | Vahterus Oy:n konsultointivyyöhykettä pienennetään siten, että uusi konsultointivyyöhyke ulottuu kaavamuutoksen osalta vain lähivirkistysalueelle. Ei huomautettavaa kaavaluonnoksesta | - |
| | ELY-keskus | Selostusta tulee täydentää voimassa olevien asemakaavojen käyttötarkoituksien ja määräysten osalta | Käyttötarkoituksimerkinnot lisätään selostukseen |
| | | Paikallisesti ja maisemallisesti arvokkaat rakennukset: /s merkintä riittää maisemallisesti arvokkaille kohteille, paikallisesti arvokkaat kohteet osoitettava sr-merkinnällä. Saman arvoluokan kohteet merkittävä samalla tavalla | Aluemarkintä /s on sopivampi alueen käytön kannalta, osa rakennuksista huonokuntoisia. Koulun rakennuksissa sisäilmaongelmia, ei voi laittaa suojeltaviksi. Kalantalon omistaa kotiseutuyhdistys, joka säilyttää rakennuksen. |
| | | sr-merkinnän määräyksen täydentäminen; lisättävä velvoite lausunnon pyytämistä museoviranomaiselta muutostita suunniteltaessa. Lisättävä maininta "Rakennusta ei saa purkaa". | Lisätään maininta "Rakennusta ei saa purkaa" |
| | | Kiinteistöjen muiden rakennusten rakennusalueiden rajat tulee rajata irti suojeltujen rakennusten rakennusaloista | Muutetaan |
| | | AK-korttelialueen suunnittelun tarkentaminen; pysäköinti, leikkialue, hulevedet | Ei tarpeellinen, ratkaistaan lupakäsittelyn yhteydessä. Korttelin vieressä leikkikenttä. |
| | | Liikenteen nykytilan kuvaus selostukseen | |
| | | Pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta määräyksiä asemakaavaan | Ei katsota tarpeelliseksi |
| | | Rakennuksia perustettaessa happamat sulfaattimaat käsiteltävä asianmukaisesti ja estettävä niiden ympäristövaikutukset. | Lisätään yleisiin määräyksiin |
| | | Ilmastovaikutusten arviointia täydennettävä | Täydennetään |



Uudenkaupungin kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
kirjaamo@uusikaupunki.fi
saila.wilenius@uusikaupunki.fi
leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

Viite: Lausuntopyyntö 6.10.2022

**Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Kalannin keskustaajaman asemakaavan
muutosluonnos Pankkitien, Pruukintien ja Tunnelitien kohdalla, AK20106,
Uusikaupunki**

Uudenkaupungin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausuntoa Uudenkaupungin kaupungin asemakaavan valmisteluaineistosta koskien Kalannin keskustaajaman asemakaavan muutosta.

Lausuntopyyntö koskee 23.9.2022 päivättyä kaavaluonnosta.

Suunnittelualue sijaitsee Kalannin keskustassa, Uudenkaupungin keskustaajaman itäpuolella. Kaava-alueita rajaa lännessä Sirppujoki ja etelässä kantatie 43. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa keskustassa Pankkitien -Pruukintien yleisen tien alue kutualueeksi ja näin mahdollistaa katualueen parannus Pankkitiellä ja Pruukintiellä. Samalla tarkastellaan kaavamuutosalueen liittymäjärjestelyjä, kävelyn ja pyöräilyn reittejä sekä katualueen ja pysäköinnin riittävyyttä. Kaavamuutoksella todetaan toteutunut maankäyttö sekä tutkitaan alueen arvokohteiden suojelutarpeet ja alueen kehittämismahdollisuudet.

SUUNNITTELUTILANNE

Yleiskaava

Voimassa olevassa Kalanti Kirkonseutu-Orivo yleiskaavassa (hyv. 14.12.1992) suunnittelualueeseen kohdistuu merkinnät C (keskustatoimintojen alue), AP (pientalovaltainen asuntoalue), PY (julkisten palvelujen alue) ja V (virkestysalue). Kohdealue kuuluu myös Sirppujoen vesiensuojelualueeseen (av).

Vireillä olevassa Kalannin seudun osayleiskaavassa (ehdotus oli nähtävillä 19.8-20.9.2021) kaavamuutosalueelle on osoitettu keskustoimintojen aluetta (C), pientalojen asuntoaluetta (A-1), lähivirkistysaluetta (VL), luonnonsuojelukohde (SL) ja makeanvedenltaan Sirppujoen suojavyöhyke (sv).

10.11.2022

Asemakaava

Alueella on voimassa kolme (vahv. v. 1986, 1989 ja 1992) asemakaavaa. Muutettavissa asemakaavoissa alue on osoitettu erillispientalojenkorttelialueeksi (AO), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), asuin-, liike-, toimisto- ja kirjastorakennusten korttelialueeksi (ALY), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS), hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH) sekä lähivirkistysalueeksi (VL), leikkikenttäalueeksi (VK), urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU) ja maatalousalueeksi (MT). Kaava-alueeseen kuuluu myös katu- ja liikennealuetta.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Asemakaavamuutoksen selostusta tulee voimassa olevien asemakaavojen käyttötarkoituksimerkintöjen- ja määräysten osalta täydentää.

Kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueella sijaitsee useita rakennuksia, jotka on Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon rakennusinventointitietokannassa (MIP) joko paikallisesti että maisemallisesti arvokkaiksi arvoitettuja. Kaavassa osoitettu /s -merkintä voidaan katsoa riittäväksi suojelumerkinnäksi maisemallisesti arvokkaiden kohteiden kohdalla, mutta paikallisesti arvokkaat kohteet on syytä osoittaa merkinnällä sr. Kaavaluonnoksessa esimerkiksi kiinteistöt Tammela (895-434-0002-0038) ja Väliä (895-434-0002-0013) on osoitettu merkinnällä /s, vaikka kohteet on arvoitettu paikallisesti arvokkaiksi kohteiksi. Lisäksi paikallisesti arvokkaille kiinteistöille Halikko (ent. Kalantitalo) ja Kansakouluntontti (Männäisten koulu) ei ole osoitettu mitään suojelumerkintää. Kiinteistöt Tammela, Väliä, Halikko ja Kansakouluntontti on arvoitettu paikallisesti arvokkaiksi SR-2 kohteiksi myös valmisteilla olevan Kalannin osayleiskaavan yhteydessä 2017 tehdyssä rakennusinventoinnissa. Asukkaiden tasapuolisen kohtelun toteutumiseksi olisi saman arvoluokan kohteet myös asemakaavassa merkittävä samalla tavalla.

Asemakaavaluonnoksen sr -merkinnän määräystä tulee täydentää. Määräykseen tulee suunnittelumääräysten lisäksi lisätä velvoite lausunnon pyytämistä museoviranomaiselta suojellun rakennuksen muutostöitä suunniteltaessa. Sr -määräyksessä tulee yksiselitteisyyden vuoksi olla maininta ”Rakennusta ei saa purkaa”.

Rakennusalueiden rajat eivät ole kaikilta osin yksiselitteisiä. Erityisesti suojeltujen rakennusten osalta tulee huomioida, että kiinteistöjen muiden rakennusalueiden rajat tulee rajata irti suojeltujen rakennusten rakennusaloista, jotta suojeltuun rakennukseen kiinni rakentamista ei mahdollisteta.

10.11.2022

ELY-keskus katsoo, että kulttuuriympäristön suojelun osalta kaavamuutosta tulee vielä kehittää.

Rakentaminen

AK-korttelialueen (kortteli 213, tontit 9 ja 10) suunnittelua on vielä hyvä tarkentaa pysäköinnin, leikkialueen sijainnin ja hulevesien käsittelyn ja imeyttämien osalta. Hulevesien huomioimista on syytä miettiä kaavamuutosalueella laajemminkin (esimerkiksi koko kortteli 213). Hulevesiä tulisi pyrkiä viivyttämään ja imeyttämään jo syntypaikalla. Kaavamuutosalueella olisi hyvä harkita hulevesien imeyttämistä siltä osin kuin se on mahdollista.

Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota asemakaavatasoiseen, tarkempaan suunnitteluun, esimerkiksi rakennusalojen osalta.

Liikenne

Kaavaselostusta on hyvä täydentää liikenteen nykytilan kuvauksella kaavan lähtökohdat osiossa, koska kaavan keskeinen tavoite liittyy liikenteeseen. Kaavan tavoitteeksi on asetettu Pankkitien ja Pruukintien maantietalueen kaavoittaminen katualueeksi. Myös kaavaselostuksen kohtaan maanomistus on hyvä lisätä valtio tietalueen omistajana.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä autopaikoista yhtiömuotoisen asumisen ja palvelurakennusten korttelialueille. ELY-keskus huomauttaa, että autopaikkojen lisäksi myös pyöräpysäköinnin toteuttamisveloitteesta on hyvä antaa määräyksiä asemakaavassa. Varmistamalla laadukkaat ja riittävät pyöräpysäköintipaikat tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa laadullisia määräyksiä sääsuojan lisäksi myös runkolukittavuudesta. Määräykset pyöräpysäköinnin toteutuksesta asemakaavassa johtavat todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin.

Ohjeita ja esimerkkejä pyöräpysäköintivelvoitteen määrittämiseksi määrällisesti ja laadullisesti löytyy mm. Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s. 194 (https://julkaisut.vayla.fi/pdf11/vo_2020-18_pyoraliikenteen_suunnittelu_web.pdf) tai pyöräliikenteen suunnitteluohjeesta: <https://pyoraliikenne.fi/pyorapysakoinnin-suunnitteluohje/#pysakointitarpeen-maarittely>.

Happamat sulfaattimaat

Mikäli rakennuksia perustettaessa havaitaan happamia sulfaattimaita, on ne käsiteltävä asianmukaisesti ja estettävä niiden vesistövaikutukset.

10.11.2022

VARELY/2781/2020

Luonnonympäristö

Mäntykuja on asemakaavassa huomioitu riittävällä tavalla.

Luonnonsuojelun osalta ei ole huomautettavaa luonnokseen.

Muuta huomioitavaa

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutuksia ei ole eritelty kaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä. Vaikutusten arviointia on näiltä osin syytä täydentää.

Esimerkiksi ilmastokestävän kaavoituksen työkalun, KILVAN, avulla voi arvioida maankäytön suunnittelun ratkaisujen ilmastokestävyttä.

[Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista – KILVA \(windows.net\)](#)

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojelu- ja vesiyksikön sekä liikenne- ja infrastruktuurivastuun alueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin kaavaluonnokseen lausuttavaa.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Riikka Elo

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
ELY-keskus, Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuun alue, Lamminpää

Tämä asiakirja VARELY/2781/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/2781/2020 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Elo Riikka 11.11.2022 09:28

Ratkaisija Rauhala Risto 11.11.2022 13:15

Uudenkaupungin kaupunki

kirjaamo@uusikaupunki.fi
leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi
saila.wilenius@uusikaupunki.fi

Uudenkaupungin kaupungin lausuntopyyntö 7.10.2022

Asia

Kalannin keskustaajaman asemakaavan muutos AK 20106

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut Uudenkaupungin kaupungin lausuntopyyntöön, joka koskee Kalannin keskustaajaman asemakaavan muutosta. Asemakaavassa tarkastellaan aluetta, joka sijaitsee Kalannin keskustassa, Pankkitien ja Pruukintien alkuosan molemmin puolin. Kaava-aluetta rajaa lännessä Sirppujoki ja etelässä Kalannintie eli Kantatie 43. Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Kaava-alue on sekä yksityisessä että kaupungin omistuksessa. Kaavamuutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Tavoitteena on muuttaa keskustassa Pankkitien-Pruukintien yleisen tien alue katualueeksi ja näin mahdollistaa alueelle katualueen parannus. Kaavamuutoksella todetaan nykyinen maankäyttö ja päivitetään käyttötarkoituksimerkinnot vastaamaan toteutunutta rakentamista. Kaavaprosessilla tutkitaan myös alueen arvokohteiden suojelutarpeet ja alueen kehittämismahdollisuudet.

Aiemmin liikennealueeksi osoitettuja teitä osoitetaan katualueeksi. Osa keskustan alueen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueista muutetaan erillispientalojen korttelialueiksi. Pankkitien varrella oleville AL-tonteille osoitetaan korkeampaa rakentamista (kerrosluku IV).

Pankkitien varrelle on toteutettu IV-kerroksinen kerrostalo poikkeamispäätöksellä ja kaavan ajantasaistaminen nykyistä käyttöä vastaavaksi on tarpeen. Kaava-alueeseen sisältyy kaksi uutta asuinliiketonttia, joihin on mahdollista rakentaa IV-kerroksinen kerrostalo. Toinen tonteista on rakentunut.

Kalantitalon (ent. kunnantalo) alue on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi, joka mahdollistaa erialaisten palvelujen sijoittumisen. Palvelurakennusten korttelialueeksi on osoitettu myös hoivakodin alue ja paloaseman tontti. Kalantitalon entinen asuntola osoitetaan rivitaloalueeksi. Alueelle mahdollistetaan päiväkotij- ja koulurakennusten sijoittaminen. Alueella sijaitsee myös kirjasto.

Lausunto

Suunnittelualue sijaitsee osittain Tukesin valvonnassa olevan Vahterus Oy:n (Valintie 1, Kalanti) konsultaatiovyöhykkeellä (500 m). Laitos on laajuudeltaan lupalaitos. Laitoksella käytetään vaaralliseksi luokiteltavia kemikaaleja peittämiseen.

7.11.2022

384/36/2022

Lausuntoa varten kysyttiin toiminnanharjoittajalta arviota mahdollisista onnettomuusvaikutuksista. Peittauksessa käytetään fluorivety- ja typpihappoa. Laitoksella on myös laboratorionkäytössä ammoniakkaa. Kyseiset kemikaalit tuodaan laitokselle pienastioissa eikä niitä varastoida suuria määriä. Toiminnanharjoittajan arvion mukaan mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset eivät ulotu laitosalueen ulkopuolelle.

Kaavamuutosalueelta on laitosalueelle n. 90 m. Lähimpänä muutettavasta kaavasta on lähivirkistysalue (VL), palvelurakennusten korttelialue (P) 220 m sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) 280 m.

Onnettomuusvaikutusten perusteella Tukes muuttaa laitoksen konsultointivyöhykkeeksi 200 m (ennen 500 m). Uusi konsultointivyöhyke ulottuu kaavamuutoksen osalta vain lähivirkistysalueelle (VL).

Tukesilla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

Lisätietoja

Jenni Ahponen (jenni.ahponen@tukes.fi, +358 295 052 138)

Allekirjoitukset

Tämän lausunnon on ratkaissut ylitarkastaja Sara Lax ylitarkastaja Jenni Ahposen esittelystä.

Sara Lax
ylitarkastaja

Jenni Ahponen
ylitarkastaja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien henkilöllisyyden ja allekirjoituksen ajankohdan voi varmistaa erilliseltä allekirjoitussivulta allekirjoitusta klikkaamalla. Asiakirjan aitous voidaan todentaa sähköisesti. Jos asiakirjaa muutetaan jälkikäteen, allekirjoitus ei ole enää kelvollinen. Sähköinen asiakirja on alkuperäiskappale, eikä allekirjoituksen oikeellisuutta voi varmistaa paperitulosteesta. Alkuperäisen sähköisen asiakirjan voi tarvittaessa pyytää Tukesin kirjaamosta.

Tiedoksi

Vahterus Oy

Aihe:

VL: Kalannin keskustaajaman asemakaavamuutosluonnos, huomautus

Liitteet:

895-434-2-21&34.pdf



Hei.

Haluaisin kommentoida kiinteistöjen omistajana kiinteistöjen 895-434-2-21 ja 895-434-2-34 osalta Kalannin keskustaajaman asemakaavamuutosluonnosta. Liitteenä on lisäksi liitekuva ko. tonttien osalta selventämään tekstiä.

a. Rakennuksessa on ollut vanhusten hoitokoti, mutta juuri tällä hetkellä siinä ei ole hoitokotitoimintaa. Haluaisin varmistaa, että mikäli tulevaisuudessa kiinteistössä toimisi esimerkiksi hoitokoti, päiväkotia, majoitustila (pieni hotelli), kahvila, toimistotiloja, tmv., niin ymmärtääkseni kaavamerkintä (P-6) mahdollistaa kaikki nuo?

b. Tontilla ei ole enää vuosiin ollut peltistä pientä autotallia, joten sen voisi kartoista poistaa tässä kohtaa (liitekartassa numeroituna 1).

c. Voisiko tontin 434-2-34 nurkassa on alue (t-merkintä), johon voisi mahdollisesti rakennettaa päärakennusta palvelevaa pienehköä talousrakennus? Talousrakennus, jossa olisi esim. varastoa, tilaa pihatyövälineille ja pihakalusteille, ym. Sellaista tilaa itse päärakennuksessa ei nyt oikein ole (liitekartassa numeroituna 2).

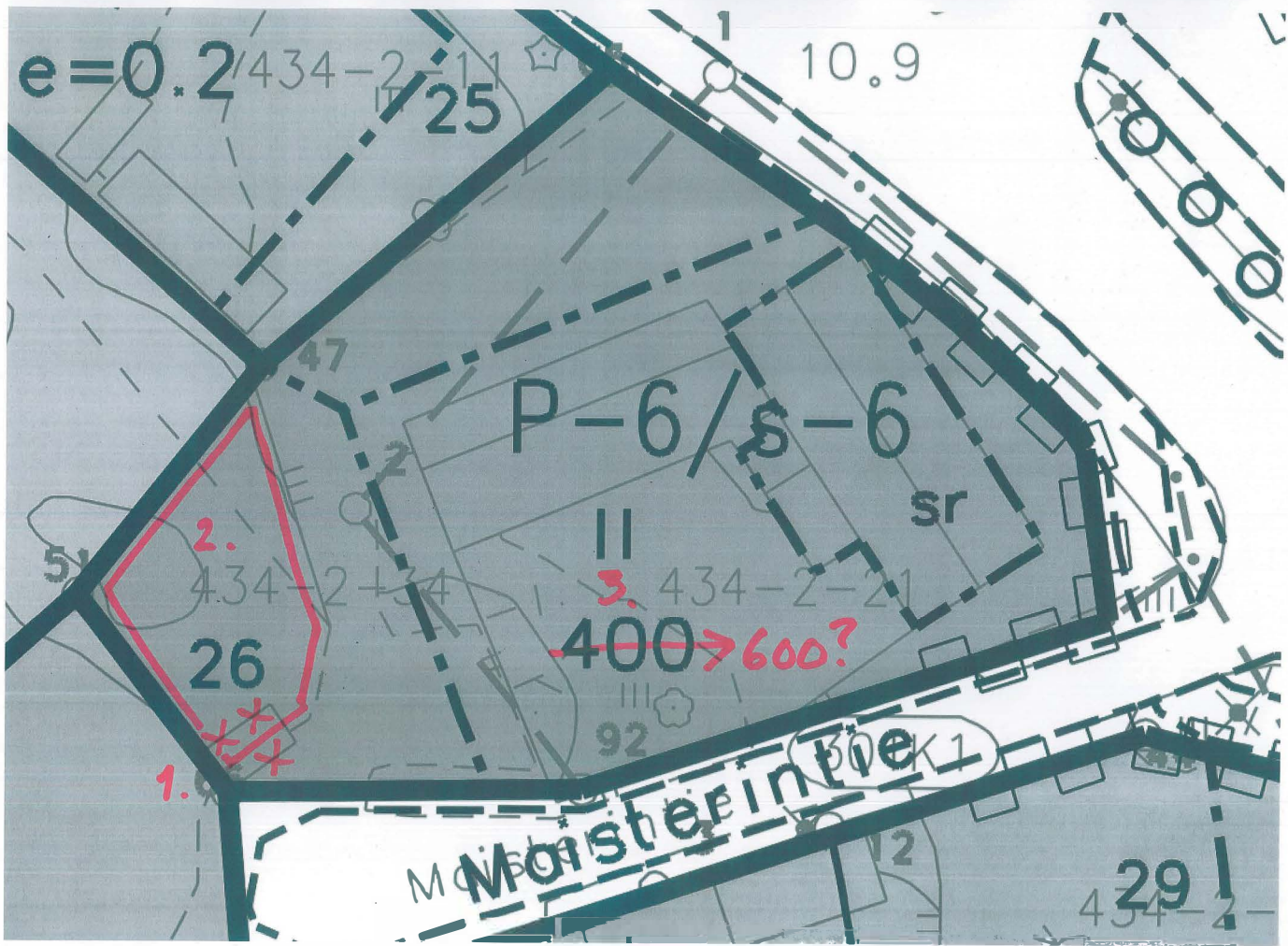
d. Rakennusoikeusmerkintä 400 k-m². Rakennuksen käytetty kerrosala on tällä hetkellä 578 k-m², joten eikö tuo kannattaisi muuttaa esim. 600 k-m² (liitekartassa numeroituna 3)?

e. Rakennuksen edustan ja päädyn Pruukintien ja Maisterintien osuudelle on merkitty katualueen rajausta johon ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Liittymää noihin kohtiin ei tule, mutta kommentoin aiemmin katusuunnitelmaluonnosta, että olisiko noille kohdille mahdollista saada pysäköimispaikkoja kadunvarteen?

Voisitko ystävällisesti kuitata, että viestini tuli perille, kiitos!







| | |
|--|---|
| Kaavan nimi | Asemakaavan muutos Pankkitie-Pruukintie-Tunnelitie |
| Alue, jota asiani koskee (esim. kiint.tunnus tai osoite) | Pruukintie M nn isten koulun liittym n kohdalla |
| Olen tyytymätön, koska | |
| Ehdotan muutokseksi seuraavaa | <p>Männäisten koulun toiminnan loppuessa ehdotan, että koulun luona olevat kaksi hidastetöyssyä, Astalankujan molemmin puolin poistetaan tarpeettomina.</p> <p>Pruukintiellä on nyt peräkkäin muutamien kymmenien metrien välein kolme töyssyä, joista kolmas, suurempi ennen Sahantien liittymää</p> <p>Tuo suurempi saisi jäädä paikoilleen, mutta muuttuneessa tilanteessa kaksi muuta ovat tarpeettomia ja aiheuttavat erityisesti maatalouskoneilla tarpeen hidastaa kävelyvauhtiin, jotta "kuljettaja ei putoa penkiltä" tai koneet vaurioidu</p> |

Sivuja yhteensä _____ kpl

Tarvittaessa jatkakaa lisäsivuilla

Liitteitä _____ kpl

Haluan, että minulle lähetetään tieto, kun valtuusto on hyväksynyt kaavan (rasti ruutuun)

Palautus Uudenkaupungin kaupunki
Kirjaamo
PL 20
23501 Uusikaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi

Asunto Oy Keskus-Kalanti
c/o Kalannin Tilipalvelu Oy
Pankkitie 4 B
23600 KALANTI
Y-tunnus 0224722-6

HUOMAUTUKSET LUONNOKSEEN

02-874135/tilitsto

Uudenkaupungin kaupunki
Hallinto- ja elinvoimapaalvelut, Kirjaamo
PL 20
23501 Uusikaupunki

kirjaamo@uusikaupunki.fi

Kalannin keskustaajaman asemakaavamuutosluonnos alue Pankkitien,
Tunnelitien ja Pruukintien varrella

Kiinteistön 407-1-80 kohdalta katualueelta poistetaan pyörätie, sallitaan jalankulku.
Lisätään parkkipaikkoja poistamalla kaksi pienempää istutusta.

Kiinteistö 407-1-84

VL merkintä muutetaan LPA-alueeksi.

Nykyiselle LPA-alueelle oikeus jätekatokselle.

Kiinteistölle 407-7-0 merkitty LPA-alue toivotaan säilyvän VL-alueena.





| | |
|--|---|
| Kaavan nimi | Asemakaavan muutos Pankkitie-Pruukintie-Tunnelitie |
| Alue, jota asiani koskee (esim. kiint.tunnus tai osoite) | Pruukintie 1, 23600 Kalanti |
| Olen tyytymätön, koska | Meidän tontti olisi jaettu kahteen osaan ja meille jäisi tontti, mihin tulisi tierasite ja tontille käynti myös meidän viheralueen läpi. Emmekä todellakaan ole myymässä tontistamme puolikasta kenellekään, siitä aiheutuu meille suuri yksityisyyden menetys. Muutoksesta aiheutuisi myös huomattavia kustannuksia meille (tien tekeminen yms.). Emme hyväksy miltään osin tätä kaavaehdotusta. |
| Ehdotan muutokseksi seuraavaa | Se kaavaluonnos, mikä on jaettu yleisökävelyiden yhteydessä 4.-5.6.2020 on kaikin puolin ok. |

Sivuja yhteensä 1 kpl

Tarviittaessa jatkakaa lisäsivuille

Litteitä _____ kpl

Palautus Uudenkaupungin kaupunki
Kirjaamo
PL 20
23501 Uusikaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi

| | |
|--|---|
| Kaavan nimi | Asemakaava Pankkitie-Pruukintie-Tunnelitie, Ak20106 |
| Alue, jota asiani koskee (esim. kiint.tunnus tai osoite) | Sahantie 5, Kalanti 895-434-2-93 |
| Olen tyytymätön, koska | <p>Kaavamuutosuunnitelman nyt tullessa ilmi lukee siellä, että asiasta olisi käyty keskustelua maanomistajien kesken. Tämä ei ole totta. Omistamamme kiinteistö on ennen kuulunut isälleni ja tammikuusta 2021 asti minulle ja puolisololleni. Kotiimme lähetetyssä tiedotteessa (5.10.2022), jossa ilmoitettiin asemakaavamuutosluonnoksen nähtävälle asettamisesta, ei mainittu laisinkaan Sahantietä. Koska suunnitelmissa oleva tie liittyy Sahantiehen olisi tämä tullut mainita nimeltä tiedotteessa. Koemme loukkaavana tehdä suunnitelmia ilman, että asiasta olisi keskusteltu ennen luonnoksen tekoa.</p> <p>Emme hyväksy suunnitelmaa, jossa aiotaan rakentaa tie (Kallionsivu)meidän viljelemällemme maalle. Tien rakennuttaminen vaikuttaisi oleellisesti piha-alueemme yksityisyyteen sekä rauhaan. Kyseinen ratkaisu heikentäisi merkittävästi omaisuutemme arvoa. Tarkoituksenamme on korjata ja ylläpitää ostamaamme kiinteistöä ja sen pihapiiriä. Olemme mm. uusineet kuluneen vuoden aikana pihapiirissä sijaitsevan ison ulkorakennuksen. Tila on ollut suvussamme pitkään, josta myös kartoissa merkintä (Sainio). Suunnittelun tieosuuden alle jäävä pelto-osuus tekisi myös lopusta peltomaasta arvottoman.</p> |
| Ehdotan muutokseksi seuraavaa | <p>Ehdotamme että jo olemassa olevia tieosuuksia korjattaisiin ja parannettaisiin mm. uusimalla pinnoitteita. Kalannin keskustaajamassa on mielestäni rauhallista ja vapaita jo olemassa olevia asuntoja on nytkin tyhjillään. En usko uudisrakentamisen olevan tarpeellista. Toivomme jo olemassa olevien kiinteistöjen kunnostamista tai tarvittaessa uusimista kokonaan.</p> <p>Naapurikiinteistöihin suunnitellut uudet rakennusmahdollisuudet lohkomalla uusia tontteja eivät ole mielestämme kannattavia, sillä emme usko maaseudulle hakeutuvien haluavan niin pieniä tiloja. Kaupunkitaajamissa nämä olisivat varmasti riittäviä, mutta sijaintinsa vuoksi uskomme niiden olevan epäkiinnostavia.</p> <p>Vaikka omistamamme kiinteistö sijaitsee keskustaajamassa miellämme silti sen sijaitsevan maalla ja suunnitelmissa oleva tieosuus muuttaisi tätä seikkaa.</p> |

 Sivuja yhteensä 1 kpl

Tarvittaessa jatkakaa lisäsivuilla

Liitteitä _____ kpl

| | |
|----------------------|---|
| Päiväys | |
| Allekirjoitus | |
| Nimen selvennys | |
| Osoite | |
| Puhelin | Kotiin _____ Työhön _____ |

Haluan, että minulle lähetetään tieto, kun valtuusto on hyväksynyt kaavan _____ (rasti ruutuun)



| | |
|-----------------|--|
| Palautus | Uudenkaupungin kaupunki Kirjaamo PL 20 23501 Uusikaupunki kirjaamo@uusikaupunki.fi |
|-----------------|--|

Saila Wilenius

Aihe:

VL: Kalannin kaava

[REDACTED]

Lähetetty: torstai 9. maaliskuuta 2023 17.08

Vastaanottaja: Kirjaamo Uusikaupunki <kirjaamo@uusikaupunki.fi>

Aihe: Kalannin kaava

Kalannin Pruukintiellä on kolme tyyssyä. Männäisten koskelta tultaessa paloaseman ja koulun välissä on kaksi aivan turhaa tyyssyä. Tyyssy Sahantien kohdalla on tarpeellinen.

Esitän, että kaksi tyyssyä poistetaan kaavasta.

Näin siksi, kun tulevaisuudessa näyttää Männäisten koulun toiminnan loppuvan.

[REDACTED]
tienkäyttäjä

Lähetetty Windowsin [Sähköposti](#)ista



| | |
|--|---|
| Kaavan nimi | Asemakaava Pankkitie-Pruukintie-Tunnelitie |
| Alue, jota asiani koskee (esim. kiint.tunnus tai osoite) | Pruukintie 12, 23600 Kalanti |
| Olen tyytymätön, koska | <p>Kaavamuutos suunnitelman nyt tullessa ilmi lukee, että asiasta olisi käyty keskustelua maanomistajien kesken, joka ei ole totta. Olemme ostaneet kiinteistön vuonna 2019 syyskuuta.</p> <p>Uudessa muutoksessa, meidän talomme kuuluisi suojeltuun rakennukseen, jonka arvo on huomattavasti huonompi, kuin ei suojeltu. Meidän rakennukset eivät mitenkään poikkea ympäristössä sijaitsevista rakennuksista, mitkä eivät ole suojeltuja, joten tämä on aivan väärä päätös.</p> <p>Meidän kiinteistön osoite numero on virheellinen.</p> <p>Tiedostoissa kerrottiin asunnon muuttuneen suojelluksi naapurin puheiden mukaan, mikä ei pidä paikkaansa, eikä tästä ole kirjallista näyttöä, että asia olisi näin.</p> <p>Meille ei ole suunniteltu omaa tie liittymää tontille, mikä ei näy kaavassa.</p> <p>Kaupungin omistamat (suojellut) männyt vahingoittavat minun ulkorakennusta ja haluamme, että tontin omistaja kaataa männyt meidän rakennuksen viereltä pois.</p> <p>Katuvalaistus on huono meidän talomme läheisyydessä.</p> <p>Ajoneuvot ajavat hidaste töyssyjen jälkeen/ennen todella kovalla nopeudella meidän talomme edessä ja se aiheuttaa vaaratilanteita meidän pihalta tullessaan/mennessään.</p> |
| Ehdotan muutokseksi seuraavaa | <p>Meidän rakennusta, ei kuulu merkitä suojelluksi.</p> <p>Kiinteistön osoite numero on 12.</p> |

Sivuja yhteensä 3 kpl

Tarvittaessa jatkakaa lisäisivuilla

Liitteitä _____ kpl

| | |
|----------------|-----------|
| Päiväys | 20.3.2023 |
| | |

Haluan, että minulle lähetetään tieto, kun valtuusto on hyväksynyt kaavan _____ (rasti ruutuun)



Palautus Uudenkaupungin kaupunki
Kirjaamo
PL 20
23501 Uusikaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi



| | |
|--|---|
| Kaavan nimi | Asemakaava Pankkitie-Pruukintie-Tunnelitie |
| Alue, jota asiani koskee (esim. kiint.tunnus tai osoite) | Pruukintie 12, 23600 Kalanti |
| Olen tyytymätön, koska | <p>Tiedostoissa kerrottiin asunnon muuttuneen suojelluksi naapurin puheiden mukaan, mikä ei pidä paikkaansa, eikä tästä ole kirjallista näyttöä, että asia olisi näin.</p> <p>Meille ei ole suunniteltu omaa tie liittymää tontille, mikä ei näy kaavassa.</p> <p>Kaupungin omistamat (suojellut) männyt vahingoittavat minun ulkorakennusta ja haluamme, että tontin omistaja kaataa männyt meidän rakennuksen viereltä pois.</p> <p>Katuvalaistus on huono meidän talomme läheisyydessä.</p> <p>Ajoneuvot ajavat hidaste töyssyjen jälkeen/ennen todella kovalla nopeudella meidän talomme edessä ja se aiheuttaa vaaratilanteita meidän pihalta tullessaan/mennessään.</p> |
| Ehdotan muutokseksi seuraavaa | <p>Naapureiden kannanottoja ei pidä kuunnella kaavamuutoksessa toisten omistamien asuntojen kohdalla.</p> <p>Liittymä merkittävä selkeästi kaavaan.</p> <p>Rakennusta vahingoittavat männyt ovat kaadettava pois.</p> |

Sivuja yhteensä 3 kpl

Tarvittaessa jatkakaa lisäsivuilla

Liitteitä _____ kpl

| | |
|----------------|-----------|
| Päiväys | 20.3.2023 |
| | |

Haluan, että minulle lähetetään tieto, kun valtuusto on hyväksynyt kaavan _____ (rasti ruutuun)



Palautus Uudenkaupungin kaupunki
Kirjaamo
PL 20
23501 Uusikaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi



| | |
|--|---|
| Kaavan nimi | Asemakaava Pankkitie-Pruukintie-Tunnelitie |
| Alue, jota asiani koskee (esim. kiint.tunnus tai osoite) | Pruukintie 12, 23600 Kalanti |
| Olen tyytymätön, koska | Katuvalaistus on huono meidän talomme läheisyydessä. Ajoneuvot ajavat hidaste töyssyjen jälkeen/ennen todella kovalla nopeudella meidän talomme edessä ja se aiheuttaa vaaratilanteita meidän pihalta tullessaan/mennessään. |
| Ehdotan muutokseksi seuraavaa | Valaistuksen lisäämistä meidän kohdalle. Meidän kiinteistön kohdalle pitää lisätä hidastetöyssy. |

Sivuja yhteensä 3 kpl

Tarvittaessa jatkakaa lisäsivuilla

Liitteitä _____ kpl

| | |
|----------------|-----------|
| Päiväys | 20.3.2023 |
| | |

Haluan, että minulle lähetetään tieto, kun valtuusto on hyväksynyt kaavan _____ (rasti ruutuun)



Palautus Uudenkaupungin kaupunki
Kirjaamo
PL 20
23501 Uusikaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi



Uudenkaupungin kaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi
saila.wilenius@uusikaupunki.fi
leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

Viite: Lausuntopyyntö 15.2.2023

Lausunto kaavaehdotuksesta, Kalannin keskustaajaman asemakaavan muutos Pankkitien, Pruukintien ja Tunnelitien kohdalla, AK20106, Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausuntoa Kalannin keskustaajaman asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lausuntopyyntö koskee 6.2.2023 päivättyä kaavaehdotusta.

ELY-keskus on antanut lausunnon 23.9.2022 päivättyyn luonnokseen 10.11.2022.

Suunnittelualue sijaitsee Kalannin keskustassa, Uudenkaupungin keskustaajaman itäpuolella. Kaava-aluetta rajaa lännessä Sirppujoki ja etelässä kantatie 43. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa keskustassa Pankkitien -Pruukintien yleisen tien alue katualueeksi ja näin mahdollistaa katualueen parannus Pankkitiellä ja Pruukintiellä. Samalla tarkastellaan kaavamuutosalueen liittymäjärjestelyjä, kävelyn ja pyöräilyn reittejä sekä katualueen ja pysäköinnin riittävyyttä. Kaavamuutoksella todetaan toteutunut maankäyttö sekä tutkitaan alueen arvokohteiden suojelutarpeet ja alueen kehittämismahdollisuudet.

SUUNNITTELUTILANNE

Yleiskaava

Voimassa olevassa Kalanti Kirkonseutu-Orivo yleiskaavassa (hyv. 14.12.1992) suunnittelualueeseen kohdistuu merkinnät C (keskustatoimintojen alue), AP (pientalovaltainen asuntoalue), PY (julkisten palvelujen alue) ja V (virkistysalue). Kohdealue kuuluu myös Sirppujoen vesiensuojelualueeseen (av).

Vireillä olevassa Kalannin seudun osayleiskaavassa (ehdotus oli nähtävillä 19.8-20.9.2021) kaavamuutosalueelle on osoitettu keskustoimintojen aluetta (C), pientalojen asuntoaluetta (A-1), lähivirkistysaluetta (VL), luonnonsuojelukohde (SL) ja makeanvedenltaan Sirppujoen suojavyöhyke (sv).

28.2.2023

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antama lausunto on käsitelty kaupunginhallituksessa, mutta luonnosvaiheen lausuntoon ei ole annettu vastinetta.

Kulttuuriympäristö

ELY-keskus toistaa kulttuuriympäristön huomioimisen osalta luonnosvaiheessa antamaansa lausuntoa; paikallisesti arvokkaat kohteet on syytä osoittaa sr-merkinnällä, ja rakennusalojen rajoja on syytä tarkistaa, jotta rakentamista kiinni suojeltuun rakennukseen ei mahdollisteta. Sr -määräystä on vielä syytä täydentää.

Määräyksissä tulee selkeästi todeta, onko sr-kohteiden jo käytetty rakennusoikeus sisällytetty kulloisenkin käyttötarkoitusalueen tai alueenosan merkittyyn rakennusoikeuteen.

Kaavaehdotuksesta tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.

Liikenne

ELY-keskus pitää valitettavana, että kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu pyöräpysäköintiä. **Autopaikkojen lisäksi myös pyöräpysäköinnin toteuttamisveloitteesta on hyvä antaa määräyksiä asemakaavassa yhtiömuotoisen asumisen, liike- ja toimistorakennusten, yleisten rakennusten ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten sekä palvelurakennusten korttelialueille.**

Varmistamalla laadukkaat ja riittävät pyöräpysäköintipaikat tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa laadullisia määräyksiä sääsuojan lisäksi myös runkolukittavuudesta. Määräykset pyöräpysäköinnin toteutuksesta asemakaavassa johtavat todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin.

Ohjeita ja esimerkkejä pyöräpysäköintiveloitteen määrittämiseksi määrällisesti ja laadullisesti löytyy mm. Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s. 194 (https://julkaisut.vayla.fi/pdf11/vo_2020-18_pyoraliiikenteen_suunnittelu_web.pdf) tai pyöräliikenteen suunnitteluohteesta: <https://pyoraliiikenne.fi/pyorapysakoinnin-suunnitteluohje/#pysakointitarpeen-maarittely>.

Kaavamerkinntät

Kaavan lukemista ja rakennusalojen hahmottamista helpottaisi, jos rakennusalojen rajat olisi merkitty hakasin varustetuilla alueenosamerkinnoilla.

28.2.2023

VARELY/2781/2020

Ilmastovaikutukset

Kaava mahdollistaa täydennysrakentamista alueelle. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen lähellä palveluita on ilmastokuormituksen minimoimiseksi järkevää.

Kaava myös mahdollistaa uudisrakentamista, mikä aiheuttaa aina hiilipiikin ja kuluttaa luonnonvaroja. Tämä tulee ilmastovaikutusten arvioinnissa selkeästi todeta.

Luonnonsuojelun osalta ei ole huomautettavaa ehdotukseen.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön sekä liikenne- ja infrastruktuurivastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin kaavaehdotukseen lausuttavaa.

Yksikön päällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Riikka Elo

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
ELY-keskus, Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue, Lamminpää

Tämä asiakirja VARELY/2781/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/2781/2020 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Elo Riikka 28.02.2023 08:02

Ratkaisija Rauhala Risto 28.02.2023 08:37



§ 23

Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aihetta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen

Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. Auran kunta: Aurajokirannan asemakaava (39/23.1.2023)
2. Kemiönsaaren kunta: Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus (144/3.2.2023)
3. Kemiönsaaren kunta: Kpäälämäen ranta-asemakaava (201/2.3.2023)
4. Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin läntisen saariston rantaosayleiskaavamuutos kiinteistöllä Pellas (202/2.3.2023)
5. Museovirasto: Vanhan asemakaava-alueen kajoamislupahakemus (47/30.1.2023)
6. Paraisten kaupunki: Nauvon Klockarbergenin yleisen tien alueen laajentamisen asemakaavanmuutos (178/14.2.2023)
7. Paraisten kaupunki: Nauvon Lövstrandsgrändin asemakaavanmuutosluonnos (179/15.2.2023)
8. Paraisten kaupunki: Sattmarkin ranta-asemakaava (219/9.3.2023)
9. Paraisten kaupunki: Solsidanin ranta-asemakaava (220/9.3.2023)
10. Paraisten kaupunki: Småskär-Sundskärin ranta-asemakaava Nauvon Lökholmissa (226/13.3.2023)
11. Paraisten kaupunki: Korppoo-Pensar ranta-asemakaava Korppoon Lillpensarissa (227/13.3.2023)
12. Paraisten kaupunki: Svartholmsgrundin ranta-asemakaava Nauvon Pensarissa (230/13.3.2023)
13. Paraisten kaupunki: Lamisön ranta-asemakaava ja Bånholmin ranta-asemakaavanmuutos Nauvon Nötössä (232/14.3.2023)
14. Pöytyän kunta: Yökkömäentien asemakaavamuutos ja laajennus (40/23.1.2023)
15. Raision kaupunki: Raision Kerttulanmäen asemakaavaluonnos (180/15.2.2023)
16. Satakuntaliitto: Satakunnan maakuntakaavan 2050 tavoiteluonnokset (4/3.1.2023)
17. Taivassalon kunta: Mussalon ranta-asemakaavanmuutos Skanssinrannassa (140/2.2.2023)
18. Taivassalon kunta: Tuomoisten ranta-asemakaavanmuutosluonnos (229/13.3.2023)
19. Uudenkaupungin kaupunki: Itälän ranta-asemakaava (139/2.2.2023)
20. Uudenkaupungin kaupunki: Kalannin keskustataajaman asemakaavanmuutos (186/15.2.2023)
21. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Tiesuunnitelman Maantien 181 parantaminen rakentamalla kiertoliittymä Saustilan ja Karunantien liittymään Sauvossa (147/7.2.2023)
22. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Turun Huhtamäen pohjavesialueen rajausmuutos (223/10.3.2023)

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja



Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille listauksen mukaisesti, ettei liitto anna asioista lausuntoa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksytään.

Tiedoksi

Lausuntoa pyytäneet tahot listauksen mukaisesti.

25.5.2023

Uusikaupunki, Kalannin keskustan asemakaavan muutos, Pankkitie – Pruukintie AK 20106

Valmistelija: Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/Kulttuuriperintöyksikkö/intendentti Paula Saarento

Uudenkaupungin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa 6.2.2023 päivätystä Kalannin Pankkitie-Pruukintie-Tunnelitie asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa keskustassa Pankkitien-Pruukintien yleisen tien alue katualueeksi ja näin mahdollistaa katualueen parannus Pankkitiellä ja Pruukintiellä. Samalla tarkastellaan kaavamuutosalueen liittymäjärjestelyjä sekä kävelyn ja pyöräilyn reittejä ja tutkitaan pysäköintipaikkojen ja katualueen riittävyttä. Kaavaprosessilla tutkitaan myös alueen arvokohteiden suojelutarpeet ja alueen kehittämismahdollisuudet.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Kalannin keskustassa, Pankkitien ja Pruukintien alkuosan molemmin puolin. Kaava-alueita rajaa lännessä Sirppujoki ja etelässä Kalannintie eli kantatie 43.

Kaava-alueella on tehty rakennusinventointi vuonna 2017 Kalannin osayleiskaavatyön yhteydessä. Alueella on useita 1920-1930-luvulla rakennettuja asuin- ja liikerakennuksia sekä kaksi 1940-50-luvulle tyypillistä asuin- ja liikerakennusta (Kauppala ja Säästölä), paloasema 1940-1950-luvulta sekä koulurakennus, jonka ulkoasu on 1950-luvulta ja vanhimmat osat 1870-luvulta. Alueella sijaitsee myös Kalannin entinen kunnantalo, Kalantitalo, 1960-luvulta.

Inventoinnissa paikallisesti merkittäviksi luokitelluista asuin- ja liikerakennuksista useimmat on huomioitu sr-merkinnällä. Inventoinnissa maisemallisiksi luokitellut kohteet on asianmukaisesti huomioitu /s-aluemerkinnällä ja samalle alueelle sijoittuvat myös paikallisesti merkittävät Tammelan ja Väliilän rakennukset.

Männäisten koulua ei ole huomioitu suojeltavana kohteena. Koulun 1874 valmistuneen osan on suunnitellut rkm David Lönnroth. Koulun rakennettiin lisäsiipi 1913. Rakennuksen rapatut julkisivut ovat 1950-lvulta, jolloin sitä laajennettiin seuraavan kerran. Rakennukseen tehtiin peruserparannus 1980-luvulla ja tuolloin rakennettiin myös uusi tiilirakennus.

Alueella sijaitseva Kalantitalo kertoo osaltaan Kalannin historiasta itsenäisenä kuntana, olisi hyvä huomioida paikallishistoriallisesti arvokkaana säilytettävänä kohteena.

Sr-merkinnän kaavamääräyksessä sanotaan:

Suojeltava rakennus. Suojellun rakennuksen muutostöitä suunniteltaessa on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Rakennusta ei saa purkaa.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo katsoo, että sr-kaavamääräyksen tulee olla muodossa:

Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säi-

lyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksissa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla. Suojellun rakennuksen muutostöitä suunniteltaessa on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Männäisten 1800-luvulta ja 1950-luvulta peräisin oleva koulurakennus on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja taajamakuvalisestisesti arvokas ja tulee huomioida kaavassa sr-merkinällä.

Alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

museopalvelujohtaja

Juhani Ruohonen

Kokoelmat ja kulttuuriperintö vastuualue
vastuualuepäällikkö

Maarit Talamo-Kemiläinen

Tiedoksi: Museovirasto, kirjaamo@museovirasto.fi
Varsinais-Suomen ELY-keskus,
kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi