

Kalannin keskustaajaman asemakaavamuutos Pankkitien, Pruukintien ja Tunnelitien kohdalla

1679/10.02.03/2020

KHALL 01.06.2020 § 205

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

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

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

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

Kaavamuutos laaditaan samanaikaisesti katusuunnitelman kanssa.

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

Lisätietoja

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

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää kuulla osallisia osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 03.10.2022 § 367

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alueen tonttijako on laadittu ohjeellisena.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n.13,7 a, josta korttelialuetta n. 8 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu 20984 k-m², jossa suojeltujen rakennusten kerrosalaa ei ole laskettu rakennusoikeuteen.

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 13.02.2023 § 39

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

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

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

konsultointivyöhyke ulottuu kaavamuutoksen osalta vain lähivirkistysalueelle (VL).

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

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

Rakentamisen osalta esim. hulevesien käsittelyä tulisi suunnitella koko kaavamuutosalueella.

Liikenteen osalta ELY-keskus suosittelee autopaikkamääräysten ja pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitetta.

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

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

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

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

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

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

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

Alueen tonttijako on laadittu ohjeellisena.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n.13,7 ha, josta korttelialueeksi on osoitettu n. 8,65 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu 21234 k-m², jossa suojeltujen rakennusten kerrosalaa ei ole laskettu rakennusoikeuteen.

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

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

Kaupunginhallitus 05.06.2023 § 165
738/10.02.03/2022

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

Ehdotus asemakaavan muutokseksi on ollut virallisesti nähtävillä 23.2-27.3.2023.

Ehdotuksesta jätettiin 2 muistutusta.

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 mäntykujanteeseen kuuluvien puiden poistamista tontilla olevan ulkorakennuksen vierestä, koska puut vahingoittavat rakennusta. Tontin kohdalla olevaa katuväläistystä 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 arvoitettu 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, sisältyykö sr-kohteiden rakennusala kunkin alueenosan rakennusoikeuteen.

Liikenteen osalta ELY-keskus suosittelee pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteen merkitsemistä asemakaavaan.

Ilmastovaikutusten arviointia on täydennettävä.

Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon 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 kunnantalon hyvä huomioida paikallishistoriallisesti merkittävänä kohteena.

Lisäksi vastuumuseo esittää, että sr-kaavamääräyksen tulisi 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 entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla. Suojellun rakennuksen muutostöitä suunniteltaessa on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Kaavoittajan vastineena todetaan, että kaikkien paikallisesti arvokkaiden rakennusten osoittaminen sr-merkinnällä ei ole tarkoituksenmukaista. Esimerkiksi Männäisten koulun rakennuksista osa on käyttökiellossa sisäilmaongelmien 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.

Pyöräpysäköinnin osalta toteuttamisvelvoitteen osoittamista asemakaavan ei nähdä välttämättömänä.

Kaavan kuvausta ja ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty.

Sr- kaavamääräystä voidaan muuttaa esitettyyn muotoon.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ehdotukseen tehdyt muutokset ovat vähäisiä, jolloin asemakaava ja asemakaavan muutos voidaan esittää hyväksyttäväksi ja sitä ei tarvitse laittaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Kalannin keskustaajaman asemakaavan muutoksen Pankkitien ja Pruukintien sekä Tunnelitien kohdalla omalta osaltaan ja esittää sen edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
