



Uudenkaupungin Kalannin alueen yleiskaava

5625/31.310/2009

TEKLA 17.11.2009 § 104

Liite Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Uudenkaupungin kaupungin kaupunkisuunnittelu- ja maankäyttö-osasto on laatinut vuonna 2002 osallistumis- ja arviointisuunnitelman Uudenkaupungin Kalannin alueen yleiskaavasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaavoituskatsauksen yhteydessä. Yleiskaava-alueena on koko entinen Kalannin alue. Pinta-alaltaan se on n. 190 km².

Kalanti liitettiin Uuteenkaupunkiin vuonna 1993 kuntaliitoksella.

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteiden ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätylle alueelle. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Alueella on voimassa niin kutsuttu keskeisten alueiden osayleiskaava, joka on laadittu 1983. Vuonna 1994 laadittiin kapealle vyöhykkeelle Kalannin taajamasta Uuteenkaupunkiin kantatien 43 molemmin puolin myös yleiskaavaa. Lisäksi on Kalannin keskusta-alueen osayleiskaava, Orivo - kirkon seutu vuodelta 1992. Taajama-alue on asemakaavoitettu. Vanhin voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1976.

Vuonna 1999 laadittiin yleiskaavan perusselvityksiä. Leena Lehtomaan ja Outi Talvion toimesta kartoitettiin luontokohteet. Turun maakuntamuseon kanssa tehtiin yhdessä maisema- ja rakennuskannan inventointi- sekä arvotustyö. Työhön osallistuivat Hannele Kuitunen, Eija Hagelberg ja Kaarin Lehtonen. Heljä Brusila Turun maakuntamuseosta on koonnut muinaismuistot tiedostoksi.

Kaavatyöhön liittyen on lisäksi tehty ranta-alueiden kantatilamitoitus. Kantatilan mitoitus perustuu vuoden 1969 tilanteeseen. Kantatilan mitoituksen perusteella on määritelty yleiskaavan rantarakentamisen rakennusoikeus.



Uudenkaupungin alueelle on lisäksi maakuntakaavatyön yhteydessä laadittu Vakka-Suomen liikennejärjestelmäsuunnitelma sekä sen jälkeen koko Varsinais-Suomen liikennejärjestelmäsuunnitelma.

Yleiskaavassa pyritään vahvistamaan Kalannin kyläalueita ohjaamalla lisärakentamista kyliin. Kylien yhteydessä pyritään löytämään vanhat rakennuspaikat, jotka voitaisiin ottaa jälleen rakentamisen käyttöön. Muuten yksittäiset kyläkeskusalueet merkitään yleiskaavan AT-alueina, joka pitää sisällään niin asunto- kuin palvelutoimintojen alueen sekä kyliin välittömästi liittyvät maa- ja metsätalousalueet. Yleiskaavatyön yhteydessä annetaan suositukset uudisrakentamisen sijoittumista kyliin. Pääperiaatteena on, että avoimet pellot jätetään rakentamisen ulkopuolelle ja tulevan uudisrakentamisen tulee noudattaa vanhan olemassa olevan rakennuskannan arvoja.

Yleiskaava tehdään oikeusvaikutteisena siten, että yleiskaava toimii rakennusluvan myöntämisen perusteena rantarakentamisessa.

Kaavaluonnoksesta on pidetty yksi viranomaisneuvottelu.

Kaavaluonnos esitellään kokouksessa.

Lisätietoja

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
puh. (02) 8451 5215

Ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää, että Uudenkaupungin Kalannin alueen yleiskaavaluonnoksella kuullaan osallisia.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KHALL 26.11.2018 § 334
644/10.02.02/2018

Liitteet Kaavaselostus liitteineen
Osayleiskaavaluonnos
Osasuurenukset ranta-alue
nähtävänä kaupungin nettisivuilla osoitteessa:
uusikaupunki.fi/yleiskaava-kalanti

Kaavatyö käynnistettiin uudelleen vuonna 2016. Kaavatyötä on laatinut konsulttina Sweco Oy. Kaavatyötä varten on myös perustettu ohjaustyöryhmä, jossa ovat kaupunginhallituksen nimeäminä jäseninä Harto Forss, Lasse Virtanen sekä Juha Nevavuori.



Kaavan perusselvityksinä laadittiin ja täydennettiin:

- Kalannin alueen rakennusinventointi päivitettiin ja täydennettiin v. 2017.
- Rantavyöhykettä (n.200m) koskeva kantatilamitoitus päivitettiin
- Alueen muinaisjäännösrekisteri päivitettiin.
- Suunnittelualan luontoarvojen perusselvitys päivitettiin
- Maisemaselvitys päivitettiin.

Kaavassa huomioidaan myös selvitys: Laitilan lakeudesta valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Kaavaluonnosta laadittaessa pidettiin Kalannin alueella kolme yleisötilaisuutta, joiden lisäksi kaavaluonnoksesta pyydettiin mielipiteitä E-harava kyselyllä. Luonnoksesta on pidettiin viranomaispalaveri 18.10.2017.

Uudenkaupungin Kalannin alueen osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 42 §:n mukaiseksi oikeusvaikutteiseksi yleiskaavaksi. Osayleiskaavassa on osoitettu rantavyöhyke, jolle on osoitettu kiinteistökohtaiset rakennuspaikat. Osayleiskaavaa voidaan rantavyöhykkeen osalta käyttää MRL:n 72 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Osayleiskaavan tavoitteena on mm:

- Laatia MRL 42 §:n mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava.
- Toimia MRL 72§:n mukaisesti rakennuslupien myöntämisen perusteena rantavyöhykkeillä.
- Eheyttää ja kehittää Kalannin taajamaa
- Osoittaa rakennettavien alueiden pääasialliset laajentumissuunnat ja laajentumisen vaiheistus.
- Tarjota monipuolisia mahdollisuuksia asumiseen ja rakentamiseen.
- Tutkia Urpo-radon ohjeellisen linjauksen vaikutukset ympäröivään maankäyttöön ja aluerakenteeseen.
- Suojella alueen luontoarvoja
- Vaalia kulttuurihistoriallista rakennuskantaa
- Tutkia luontoretkeilyn ja -matkailun mahdollisuuksia
- Osoittaa rantavyöhykkeellä enimmäisrakennusoi-keus kiinteistökohtaisesti maanomistajille



Tavoitteena on sijoittaa uusi rakentaminen pääasiassa nykyisten rakennettujen alueiden ja tieverkoston yhteyteen. Näin saadaan aikaan yhtenäisiä rakentamattomia alueita. Rakentamiseen osoitetaan rakentamisoloiltaan ja pienilmastoltaan edullisia sekä maisemaan hyvin soveltuvia rakennuspaikkoja.

Perinteisten elinkeinojen, maa- ja metsätalouden, jatkuminen pyritään turvaamaan samoin teollisuuden ja yritystoiminnan laajentumismahdollisuudet. Palveluja sijoitetaan keskustaan ja liikenneväylien tuntumaan.

Lähiliikuntaa tuetaan järjestämällä riittävästi viheryhteyksiä ja ulkoilureittejä metsiin. Kevyen liikenteen yhteydet kytketään osaksi luontaisia reittejä alueiden välillä ja varataan alueita urheiluun ja vapaa-ajan viettoon lähellä asuinalueita. Arvokkaat luontokohteet kytketään osaksi viheralueiden verkostoa.

Luonnosmateriaalia tullaan korjaamaan vielä uuden rakennusjärjestyksen mukaisesti rantarakentamisen osalta ennen kaavaluonnoksen nähtävilläoloa. Kaavaluonnoksessa rantarakennuspaikan rakennusoikeus on pienempi kuin mitä uudessa hyväksytyssä rakennusjärjestyksessä on esitetty.

Kaavaluonnos esitellään kokouksessa.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää kuulla osallisia Kalannin alueen osayleiskaavalla sekä pyytää lausunnot naapurikunnilta, Ely-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta sekä Turun museokeskukselta.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että luonnosta korjataan uuden rakennusjärjestyksen mukaisesti rantarakentamisen osalta ennen nähtävilläoloa.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti muuttaa pykälän otsikon seuraavaan muotoon: "Uudenkaupungin Kalannin alueen yleiskaava".

Muilta osin kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että Leena Arvela-Hellén poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 20.01.



Kaupunginhallitus 21.6.2021 § 295

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 1.1. - 31.1.2019 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta jätettiin 60 huomautusta, joista 32 koski osittaisen tai kokonaan ranta-alueita. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausuntoa Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, alueelliselta vastuumuseolta, Laitilan kaupungilta sekä Pyhärannan ja Vehmaan kunnilta. Ohjausryhmä käsitteli huomautuksia, lausuntoja ja vastinetta niihin 2.5.2019. Kaava-alueella on tehty lisäselvityksiä luontoselvitykseen vuosina 2019 ja 2020. Alueellisen vastuumuseon kanssa on käyty neuvottelu 9.4.2021.

Osayleiskaavassa on asetettujen tavoitteiden mukaisesti tuettu olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavan aluevarauksissa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava. Suojelukohteet (muinaismuistot, rakennettu ja luonnonympäristö) ja niihin liittyvät kaavamerkinnot ja -määräykset perustuvat kaavoituksen yhteydessä tai aiemmin tehtyihin inventointeihin ja selvityksiin. Suunnittelualuetta on tarkasteltu kokonaisvaltaisesti siten, että osoitettaessa uusia aluevarauksia huomioidaan kaupungin ja sen osa-alueiden kehittämistarpeet, suojele- ja virkistysarvot sekä elinkeinojen harjoittaminen. Samalla on pyritty vastaamaan maanomistajien nykyisiin ja tuleviin tarpeisiin, jotta poikkeamislupien tarve vähentyisi. Rantavyöhykkeillä on osoitettu alueen rantarakennusoikeus sekä ranta-alueen maantilarakentaminen, maa- ja metsätalousalueet, luontoarvoja omaavat alueet, rakennussuojelu- ja muinaismuistokohteet sekä muita alueita lähinnä nykyisen käytön perusteella. Osayleiskaava täydentää ja eheyttää suunnittelualueen nykyistä yhdyskunta- ja taajamarakennetta. Teollisuus-, työpaikka- ja taajama-alueet palveluineen sekä potentiaaliset asuinrakentamisen alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi alueiksi Rantavyöhykkeellä on yhteensä 239 loma-asunnon rakennuspaikkaa. Kaavalla on osoitettu 37 uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Rantavyöhykkeellä on todellista rantaviivaa yhteensä noin 54 kilometriä. Näin ollen vapaan rannan määrä ei ole olennaisesti vähentynyt uusien rakennuspaikkojen myötä. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia luonnosvaiheesta merkintöihin ja määräyksiin. Urpo-radon ja Lorivo-kehätien linjaukset on osoitettu ohjeellisina. Uusia merkintöjä on muun muassa aurinkoenergian keräämiseen soveltuva ohjeellinen alue ja perinnebiotooppikohde. Ehdotusaineistoa valmistellaan kesäkuun aikana lausuntojen pyytämistä sekä huomauttajille annettavien vastineiden lähettämistä varten. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville elokuun aikana. Kaavaehdotus esitellään kokouksessa.

Kaupunginjohtajan ehdotus:



Kaupunginhallitus päättää asettaa Uudenkaupungin Kalannin alueen osayleiskaavan virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot naapurikunnilta, Ely-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Turun museokeskukselta, Väylältä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että kaavasuunnittelija Annakaarina Lamminpää poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.50.

Kaupunginhallitus 13.11.2023 § 296

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kalannin osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 19.8-20.9.2021 välisenä aikana. Ehdotuksesta jätettiin neljäkymmentä muistutusta, kahdeksan lausuntoa sekä kaksi kommenttia.

Kaupungin kaavoitus ja kaavan laadinnassa mukana ollut konsultti ovat käsitelleet muistutukset ja lausunnot. Osayleiskaavaa on päivitetty nämä huomioiden.

Kalannin osayleiskaavaan on tullut edellisen ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen vähäistä suurempia muutoksia, joten kaava on päätetty laittaa ehdotuksena uudelleen nähtäville.

Kaavakartta on jaettu kolmeen osaan, joista ensimmäisellä on varsinainen kaavakartta mittakaavassa 1:25000, toisella kaavakartalla esitetään ranta-alueet mittakaavassa 1:10000 ja kolmannella kaavakartalla esitetään rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet mittakaavassa 1:25000.

Kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty liikenneselvitys ja kaava-alueen ilmastovaikutusten arviointi.

Kaavakartan aluerajauksia ja määräyksiä on tarkastettu huomioiden liikenneselvitys, tilastokeskuksen väestöennusteet, ilmastotavoitteet,



sekä mahdollisuuksien mukaan ehdotusvaiheen huomautukset ja lausunnot. Aluevarauksia on muokattu soveltumaan paremmin tukemaan näitä lähtötietoja. Aluerajausten painopisteessä on siirrytty ensisijaisesti yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen. Uusia aluevarauksia on kaavassa esitetty maltillisesti. Tämä tukee paremmin ilmastotavoitteita ja nykyisiä väestöennusteita.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavaehdotus voidaan asettaa virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että kaavoitusarkkitehti Markus Gerke poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 13:33.

Kaupunginhallitus 24.03.2025 § 81
1032/10.02.02/2022

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kalannin osayleiskaavaehdotus 2 on ollut nähtävillä 23.11.2023-5.1.2024. Kaavaehdotus 2:sta tuli määräaikaan mennessä 17 muistutusta ja yksi määräajan jälkeen, jota ei ole käsitelty. Lisäksi saatiin kaavaehdotuksesta lausunnot ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen liitolta. Kaupungin kaavoitus ja kaavan laadinnassa mukana ollut konsultti ovat käsitelleet muistutukset ja lausunnot. Osayleiskaavaa on vähäisesti päivitetty nämä huomioiden.

Ehdotusvaiheen 2 jälkeen kaavakartoille on tehty vähäisiä muutoksia pohjautuen viranomais-lausuntoihin ja muistutuksiin. Alla on lueteltu karttakohtaisesti tehdyt muutokset:

Kaavakartta 1:



- Pohjautuen ELY-keskuksen lausuntoon aur-alueet korvattu EN/aur-alueina.
- Korjattu ma-alueen nimi "Laitilan viljelymaisema" kaavamääräykseen
- Lisätty ja korjattu pb-alueita ELY:n aineiston pohjalta
- Lisätty SL-kohteille indeksit ja lisätty SL-kohteet 54 ja 56
- Muutettu Rahkajärven pb-alue luo-alueeksi ja lisätty Umpurinjärvelle luo-alue
- URPO-radon linjaus otettu ehdotusvaiheen 1 kaavakartasta
- Lisätty ME-kohdemerkintöjä 4kpl
- Haudon kylän AT-aluetta tarkastettu vähäisesti maanomistajan toiveesta
- Poistettu uusien tielinjausten yt-merkinnät
- Poistettu uusi tielinjaus Peteksen radanylityspaikalta
- Täydennetty SL-alueen määräys kattamaan myös perustettavaksi tarkoitettuja alueita
- Korjattu SL1 ja SL2 -alueiden määräyksestä vanhentunut luonnonsuojelulain pykälä.
- Korjattu teiden luokitukset ELY:n lausunnon mukaisesti.

Kaavakartta 2:

- Tarkastetaan vähäisesti Nuotvappalla rakennusalan sijaintia RA-alueen sisällä maanomistajan toiveesta olemassa olevien rakennusten kohdalle.
- Täsmennetään kaavamääräyksiä vastaamaan kaavakartan 1 määräyksiä ja lisättiin indeksit kartasta 1 poikkeaville määräyksille.
- Kaurajärven rakennuspaikka siirrettiin maanomistajan toiselle kiinteistölle Kärkkistenjärvelle.
- Elkkystenjärvellä osoitettiin uusi rakennuspaikka olemassa olevan rakennuspaikan sijaitessa mitoitusvyöhykkeen ulkopuolella.
- Perinnebiotooppialueet tarkastettiin ELY-keskukselta saadun aineiston perusteella.

Kaavakartta 3:

- Lisätty kirkkolain nojalla suojellun kohteen kaavamääräys.
- Poistettu yleisistä määräyksistä nettisivuviite, korvattu museon ehdotuksella.
- Lisätty srr-määräykseen arvoluokka maakunnallinen.
- Korjattu ma-alueen nimi "Laitilan viljelymaisema" kaavamääräykseen.



Kaavaselostukseen on tehty seuraavat korjaukset/täydennykset:

- Päivitetty jalankulku- ja pyöräliikenteen terminologia.
- Päivitetty valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Lisätty museon toimittama osuus muinaisjäännöksistä
- Lisätty kappale tuulivoimasta kohtaan 3.7
Yhdyskuntatekniikka.
- Päivitetty aurinkoenergian aluemerkinä ja kaavamääräys.
- Huomioidaan luo-alueisiin rajautuvat rantojen rakennuspaikat.
- Lisätty yhteenveto ilmastaselvityksestä.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Uudenkaupungin Kalannin osayleiskaava on hyväksyttävissä. Muutokset nähtävillä olon jälkeen ovat vähäisiä, joten osayleiskaavaa ei tarvitse laittaa enää uudelleen nähtäville.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Uudenkaupungin Kalannin alueen osayleiskaavan ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Kokoukseen tuotiin kaavaselostus aikaisempien liitteiden lisäksi ja lisättiin se pöytäkirjaan.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
