

Kaupunginhallitus

§ 334

26.11.2018

Kaupunginhallitus

§ 295

21.06.2021

Uudenkaupungin Kalannin alueen yleiskaava

644/10.02.02/2018

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 jälkeeseen koko Varsinais-Suomen liikennejärjestelmäsuunnitelma.

Yleiskaavassa pyritään vahvistamaan Kalannin kyläalueita ohjaimalla 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

Liitteet Kaavaselostus liitteineen
Osayleiskaavaluonnos
Osasuurennukset 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 enimmäisrakennusoikeus 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 kytetään osaksi luontaisia reittejä alueiden välillä ja varataan alueita urheiluun ja vapaa-ajan viettoon lähellä asuinalueita. Arvokkaat luontokohteet kytetään 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.

KHALL 21.06.2021 § 295

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 1.1. - 31.1.2019 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta jätettiin 60 huomautusta, joista 32 koski osittain 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, suojelu- 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 maanrakentaminen, 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 perinnebiotooppikohta.

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 kaavasunnittelija Annakaarina Lamminpää poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.50.
