

# Osayleiskaavaselostus

Osayleiskaava koskee Kalannin aluetta

Uudenkaupungin kaupunki

Sweco Finland Oy

Ehdotus 2



**Päiväys**  
**Tekijä**

**1.11.2023**  
Sanukka Lehtiö  
Petri Hautala  
Markus Gerke

## Käsittelyvaiheet

12.06.2001 §139 Ympäristö- ja lupalautakunta, kaavoituspäätös

- 09.01.2003 Kuulutus vireilletulosta
- 28.10.2002, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (MRL 63 §)
- 17.11.2009 § 104 Tekninen lautakunta, kaavaluonnoksen esittely
- 22.11-23.12.2009 Kaavaluonnos nähtävillä kirjallisten mielipiteiden esittämistä varten varten
- Kaavatyö käynnistetty uudelleen toukokuussa 2016
- 27.5.2016 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (MRL 63 §)
- 16.06.2016 Aloitusvaiheen Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §)
- 18.10.2017 Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §)
- 26.11.2018 § 334 Kaupunginhallitus, kaavaluonnoksen käsittely
- 1.1.2019-31.1.2019 Kaavaluonnos nähtävillä (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- 21.6.2021 § 295 Kaupunginhallitus, kaavaehdotuksen 1 käsittely
- 19.8.-20.09.2021 Kaavaehdotus 1 julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Kaavaehdotus 2 julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kaupungin toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

## Kaavakartta

Kaavakartta 1/3, ehdotus 2: 1:25000	1.11.2023
Ranta-alueiden osasuurennoskartta, kartta 2/3 1:10000	12.10.2023
Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan perinnön teemakartta, kartta 3/3 1:25000	1.11.2023

## Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	29.3.2021
---------------------------------------	-----------

## Erillisselvitykset

Luontoinventointi, Talvia, Lehtomaa	1999
Luontoinventointi, Hinneri, Lindholm, Alho	2016
Liito-orava ja viitasammakko rakennuspaikkojen luontoarvot, Alho	2018
Uudenkaupungin – Laitilan pitkäjärven pesimälinnusto, Alho	2019
Viitasammakkoselvitys, Alho	2020
Kalannin alueen osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Schulz ja Itäpalo	2017
Liikenteellinen selvitys, Lohtaja	2023
Ilmastovaikutusten arviointi, Sweco Finland Oy	2023

1.	Johdanto.....	6
1.1	Suunnittelualue .....	6
2.	Lähtökohdat .....	7
2.1	Yleiskaavan sisältövaatimukset .....	7
2.2	Suunnittelutilanne .....	7
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	7
2.2.2	Maakuntakaava.....	8
2.2.3	Yleiskaavat .....	10
2.2.4	Asemakaavat ja ranta-asekaavat.....	11
2.2.5	Rakennusjärjestys.....	11
2.2.6	Pohjakartta ja kiinteistöt .....	11
3.	Perusselvitykset.....	12
3.1	Yleistä.....	12
3.2	Luonnonympäristö .....	12
3.2.1	Luonnonsuojelu.....	12
3.2.2	Kasvillisuus ja eläimistö.....	12
3.2.3	Luontotyypit ja luonnon monimuotoisuus .....	13
3.2.4	Vesistöt ja pohjavedet .....	13
3.2.5	Tulva-alueet .....	14
3.2.6	Maa- ja kallioperä.....	15
3.2.7	Pilaantuneet maa-alueet ja maaperän pilaantumisriskit .....	15
3.3	Maisema .....	16
3.3.1	Maiseman yleiskuvaus .....	16
3.3.2	Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021).....	16
3.4	Rakennettu ympäristö .....	16
3.4.1	Rakentamisen määrä ja rantaviiva.....	17
3.4.2	Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009).....	17
3.4.3	Seudullisesti ja Paikallisesti arvokkaat alueet ja kohteet .....	18
3.5	Arkeologinen kulttuuriperintö .....	18
3.6	Liikenne .....	19
3.7	Yhdyskuntatekniikka .....	19
3.8	Maanomistus .....	19
3.9	Väestö, rakentamispaine.....	19
3.10	Elinkeinot ja palvelut .....	20
3.11	Virkistys .....	20
4.	Tavoitteet.....	21
4.1	Yleiset tavoitteet.....	21
4.2	Mitoitustavoitteet.....	22
4.2.1	Suunnittelualueen mitoitusperusteet.....	22
4.2.2	Loma-asuntojen rakentaminen .....	23
4.2.3	Ympärivuotinen asuminen rantavyöhykkeellä .....	28
5.	Suunnittelun vaiheet.....	29
5.1	Aloituskvaihe .....	29
5.2	Kaavaluonnosvaihe.....	29
5.3	Ehdotuskvaihe 1 .....	30
5.4	Ehdotuskvaihe 2 .....	30
5.5	Hyväksymiskvaihe .....	30
6.	Osaleiskaava ja sen perustelut.....	31

6.1	Yleisperustelu .....	31
6.2	Yleiskaavan suhde alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaa .....	31
6.2.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	31
6.2.2	Suhde maakuntakaavoitukseen.....	32
6.2.3	Suhde kaupungin muuhun suunnitteluun .....	32
6.3	Yleiskaavan kuvaus .....	32
6.3.1	Kokonaisrakenne ja -mitoitus .....	32
6.3.2	Rantavyöhykkeen kokonaisrakenne ja mitoitus.....	32
6.4	Kaavamääräykset .....	34
6.4.1	Kaavakarttaa 1/3 eli pääkarttaa koskevat osayleiskaavamerkinnot ja -määräykset.....	34
6.4.2	Kaavakarttaa 2/3 eli ranta-alueiden osasuurennoista koskevat merkinnot ja määräykset.....	42
6.4.3	Kaavakarttaa 3/3 eli rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan perinnön teemakarttaa koskevat määräykset .....	44
6.4.4	Yleiset määräykset.....	46
7.	Yleiskaavan vaikutukset .....	47
7.1.1	Arviointimenetelmät.....	47
7.2	Ympäristövaikutukset.....	47
7.2.1	Vaikutukset kaupunki-/kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	48
7.2.2	Vaikutukset luontoon ja maisemaan .....	48
7.2.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään .....	49
7.2.4	Vaikutukset veteen.....	49
7.2.5	Vaikutukset ilmastoon .....	49
7.2.6	Vaikutukset liikenteeseen ja infrastruktuuriin.....	49
7.3	Taloudelliset vaikutukset .....	50
7.4	Sosiaaliset vaikutukset.....	50
7.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	50
7.4.2	Vaikutukset elinkeinoihin, yritystoimintaan ja palveluihin .....	51
8.	Yleiskaavan toteuttaminen .....	52
8.1	Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkitys .....	52
8.2	Vaiheittaisuus, epävarmuustekijät .....	52
8.3	Seuranta .....	52
9.	Liitteet.....	53

## Tiivistelmä

Kalannin kunta liitettiin kuntaliitoksella Uuteenkaupunkiin vuonna 1993. Sen rikas historia ulottuu keskiajalle, ja alue on tunnettu kulttuurihistoriallisista arvoistaan ja monimuotoisesta luonnostaan. Alueella on myös vireätä yrittäjyyttä. Pääosa Kalannin alueesta on kaavoittamatonta. Kalannin keskustaajama sekä siitä kantatie 43 vartta Uuteenkaupunkiin on kaavoitettu Kirkonseutu-Orivo osayleiskaavalla vuonna 1992. Lisäksi pieniä alueita kaava-alueen länsiosissa kuuluu Uudenkaupungin keskeisten osien yleiskaava-alueeseen, joka on vuodelta 1994. Kalannin keskustaajaman seutu on asemakaavoitettu.

Uusi osayleiskaava on tarpeen, jotta voidaan luoda yhtenäinen ja kestävä suunnitelma alueen tulevaisuudelle. Se pyrkii eheyttämään alueen, tarjoamaan monipuolisia asumismahdollisuuksia, turvaamaan luonto- ja kulttuuriperinnön säilyminen jälkipolville sekä edistämään taloudellista kehitystä.

Uuden osayleiskaavan tavoitteet on suunniteltu vastaamaan Kalannin alueen monimuotoisiin tarpeisiin ja haasteisiin. Kaavan yleiset tavoitteet keskittyvät ekologiseen, taloudelliseen, sosiaaliseen ja kulttuuriseen kestävytyteen, mikä heijastaa alueen ainutlaatuista luonnetta ja arvoja. Kaava ottaa huomioon nykyisten asukkaiden ja yrittäjien toiveet ja tarpeet, ja se sisältää strategioita ilmastonmuutoksen haasteiden kohtaamiseen, kuten uusiutuvan energian käytön, kestävä liikenteen edistämiseen ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen.

Kaavan erityistavoitteet liittyvät alueen eheyttämiseen, yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen, monipuolisten asumismahdollisuuksien tarjoamiseen, luontoarvojen suojeluun ja kulttuurihistoriallisen rakennuskannan vaalimiseen. Nämä tavoitteet on suunniteltu niin, että ne huomioivat alueen erityispiirteet, nykyiset asukkaat ja toimijat sekä edistävät niiden harmonista kehitystä. Usein ainoana keinona kulttuuriperinnön ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiselle on pyrkiä pitämään alueet asuttuina ja aktiivisesti käytössä. Tämä tarkoittaa sitä, että asumiselle ja elinkeinojen harjoittamiselle on kaavassa turvattava edellytykset kukoistaa ja kehittyä.

Tämä kokonaisvaltainen lähestymistapa varmistaa, että kaava on joustava ja kattava, ja se voi ohjata Kalannin alueen kehitystä vuosikymmenien ajan, samalla kun se kunnioittaa sen ainutlaatuista luontoa ja kulttuuria.

Osayleiskaava laaditaan strategisena yleiskaavana mittakaavaan 1:25 000, jonka tarkoituksena on osoittaa maankäytön kehittämisen pääasialliset suuntaviivat. Se tarjoaa laajan näkymän alueen mahdollisuuksiin ja haasteisiin. Yksityiskohtaisempi alueidenkäytön suunnittelu on tarkoitettu toteutettavaksi tarkemmilla kaavatasoilla.

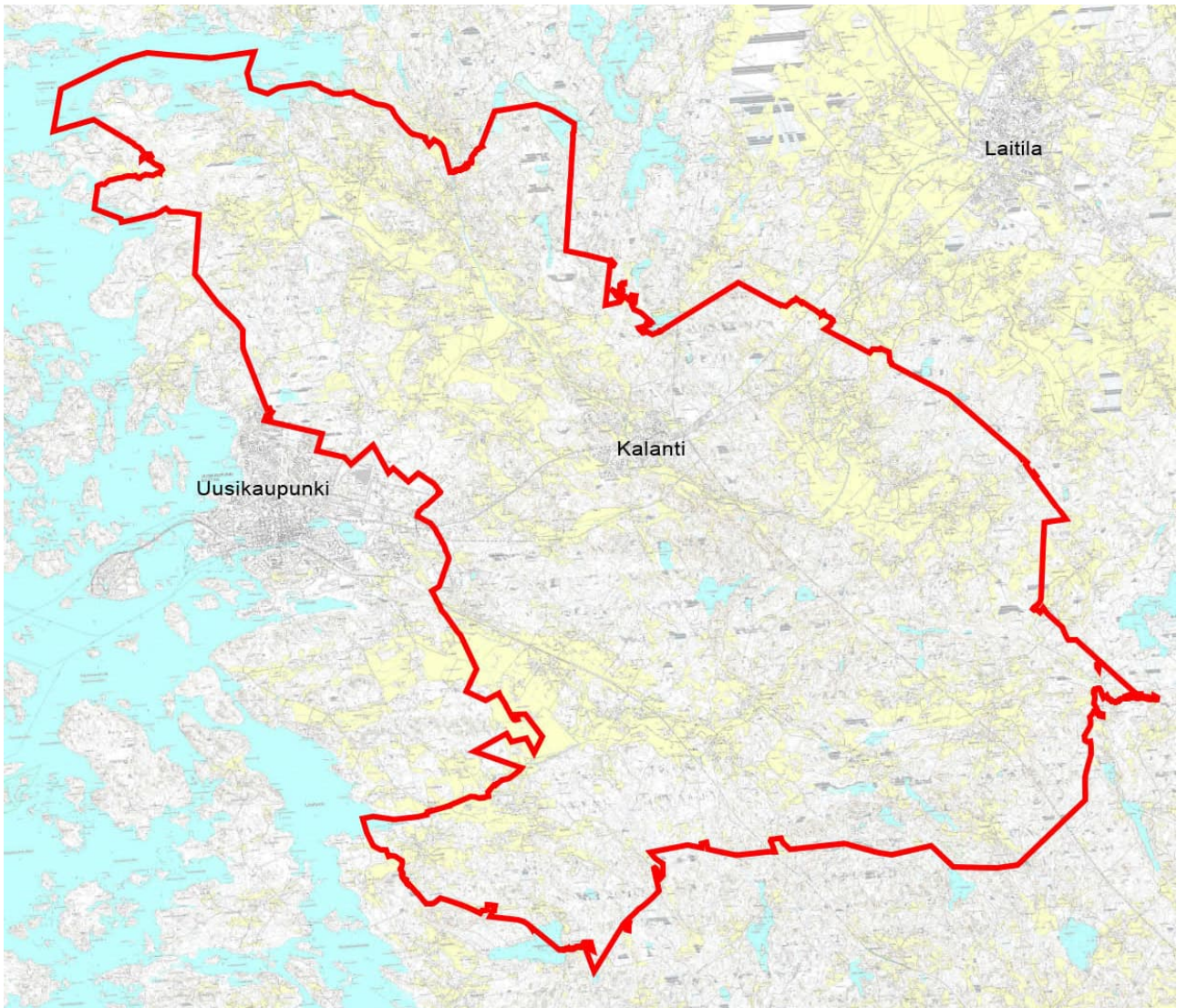
Osayleiskaavasunnitelma sisältää myös tarkemman ranta-alueiden suunnitelman, joka laaditaan mittakaavaan 1:10 000. Suunnitelman tarkoituksena on osoittaa loma-asuntojen rakennuspaikat ja luoda selkeät suuntaviivat ranta-alueiden kehittämiseksi. Suunnitelma ottaa huomioon ranta-alueiden herkäät ekosysteemit ja kulttuurihistorialliset piirteet. Se pyrkii tasapainottamaan kehityksen ja suojelun tarpeet, jotta voidaan säilyttää alueen ainutlaatuinen luonne ja arvot. Suunnitelmaa voidaan suoraan käyttää rakennusluvan hakemisen perusteena.

Kalannin osayleiskaava on merkittävä askel alueen tulevaisuuden suunnittelussa. Se yhdistää menneisyyden rikkaan perinnön ja nykyiset tarpeet visioon, joka on sekä kestävä että kukoistava. Kaava on suunniteltu olemaan sekä ohjaava että joustava, ja se ottaa huomioon monimuotoiset intressit ja arvot, kuten ekologisen kestävytyden, kulttuurihistoriallisen perinnön, taloudellisen kehityksen ja yhteisön hyvinvoinnin.



# 1. Johdanto

## 1.1 Suunnittelualue



Kartta 1 Suunnittelualueen rajaus.

Osayleiskaavan aluerajaus käsittää kokonaisuudessaan entisen Kalannin kunnan alueen. Alue rajautuu pohjoisessa Pyhärantaan, idässä Laitilaan, etelässä Vehmaaseen ja lännessä Uudenkaupungin keskeisiin alueisiin sekä Lokalahteen. Alue on pääosin perinteistä lounaissuomalaista maa- ja metsätalousaluetta, jolla sijaitsee lukuisia vanhoja kyläkeskuksia. Kaava-alue ulottuu meren rantaan ainoastaan kapeana kaistaleena lounaisosastaan. Pohjoisessa pieni osa alueesta sijaitsee makean veden altaan rannalla. Muista vesialueista maininnan arvoinen on Sirppujoki, joka laskee kaava-alueelle koillisesta, kiemurtelee koko alueen halki laskien lopulta makean veden altaaseen pohjoisosassa. Kaava-alueella sijaitsee lukuisia laajoja peltoalueita, joista osa on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaiden maisemakokonaisuuksien joukkoon. Alueen pinta-ala on noin 190 km<sup>2</sup>.

Aluerajaus yllä olevassa karttakuvassa punaisella.

## 2. Lähtökohdat

### 2.1 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavan sisältövaatimusten (MRL 39 §) mukaan yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kaupungin elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

### 2.2 Suunnittelutilanne

Kalannin alue on pääosin kaavoittamatonta. Kalannin keskustaajama sekä siitä kantatie 43 vartta Uuteenkaupunkiin on kaavoitettu Kirkonseutu-Orivo osayleiskaavalla vuonna 1992. Lisäksi pieniä alueita kaava-alueen länsiosissa kuuluu Uudenkaupungin keskeisten osien yleiskaava-alueeseen, joka on vuodelta 1994. Kalannin keskustaajaman seutu on asemakaavoitettu.

#### 2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla ei ole välittömiä oikeudellisia vaikutuksia yksittäisen rakennusluvan, poikkeamisluvan tai suunnittelutarveratkaisun myöntämisedellytyksiin maaseudulla tai muualla. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

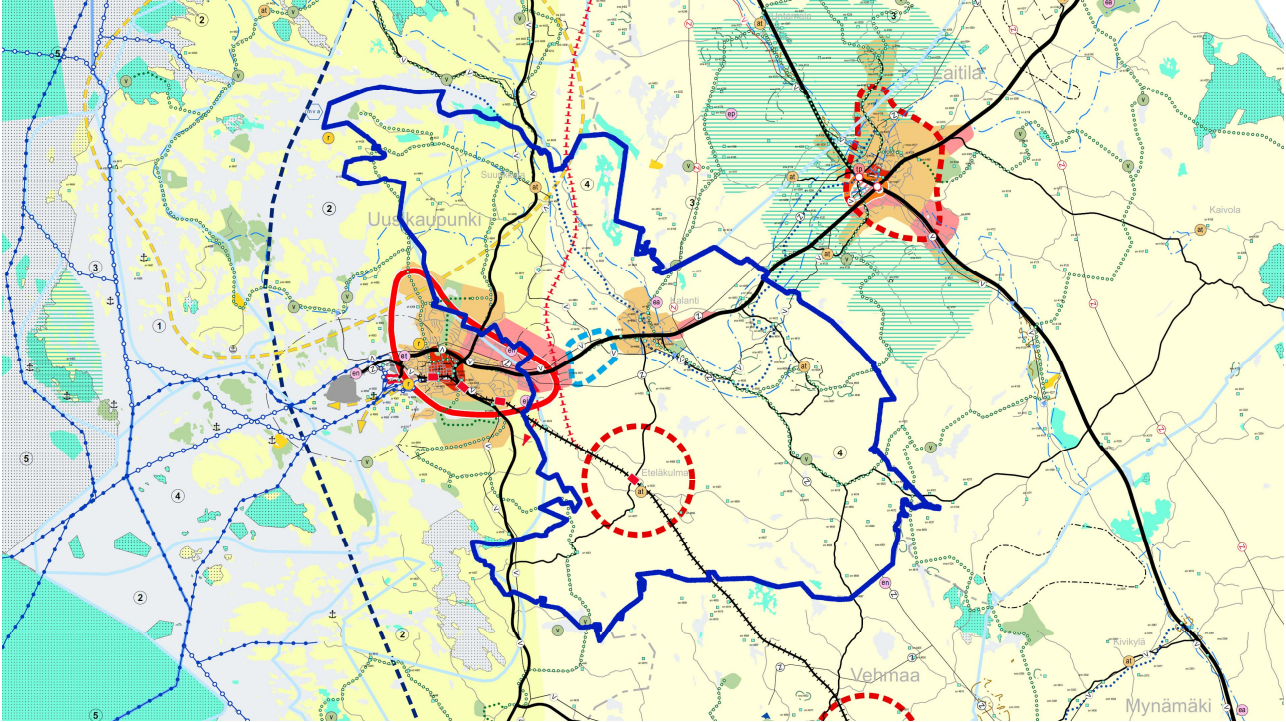
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat



## 5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

### 2.2.2 Maakuntakaava



Kartta 2 Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue rajattuna karttaan sinisellä.

Alueella voimassa oleva maakuntakaavayhdistelmä on päivätty 14.11. 2022, josta kaava-alueita koskevat seuraavat vahvistetut/hyväksytyt vaihemaakuntakaavat:

- Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat, vahvistuspäätös 20.3.2013 VSMK
- Tuulivoimavaihemaakuntakaava, vahvistuspäätös 9.9.2014 TVMK
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 TPLMK
- Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava, hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021 LAVMK

Maakuntakaavan keskeisimmät merkinnät kaava-alueella ovat:

- Kalannin keskustaajama ja Uusikylä taajamatoimintojen alueena
- Hallu-Kallela, Eteläkulma ja Suurikkala kylinä
- Työpaikka-alueena Kalannin kantatien tukeutuva työpaikka- ja yritysalue ja autotehdas ja sitä ympäröivä työpaikka- ja yritysalue
- Ampumarata Kalannin taajaman koillispuolella



- Luonnonsuojelualueina (S) Elkkysten metsäjärvi, Pitkäjärvi, Merilampi, Kärkkistensuo, Lehtirannan luonnonsuojelualue, Kivistön pähkinäpensaslehto, Metsäkoivulan luonnonsuojelualue, Kulijärvensuo ja valtakunnalliseen lintuvesien suojeluohjelmaan kuuluva Sirppujoen suisto
- Virkistysalueina Vihotunvuori Kalannin taajamassa, Hiunjärvi sekä Haimion uimaranta ja näköalapaikka. Virkistyskohteena Kaukjärven uimaranta.
- Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisen kohdealue ja uusi raideliikenteen liikennepaikka Etelänkulmalla.
- Ohjeellinen rautatie eli URPO-rata
- Makeanveden altaan pintaveden muodostumisalue (pma-rajaus) ja pohjavesialue (pv-rajaus) sekä vedenottamo
- vesihuoltolinjat (V) ja voimajohdot (Z)
- Ohjeellisena ulkoilureitistöjä ja melontareitti
- Muinaisjäännöskohteet/-alueet (sma, sm, smh)
- Merkittävät rakennetun ympäristön kokonaisuudet /-ryhmät/ -alueet (sr, srr, sra)
- Matkailun kehittämisen kohdealuemerkintä pohjoisessa

Maakuntakaavan aluevaraukset ja muu sisältö toimivat lähtökohtina osayleiskaavan laadinnassa. Maakuntakaavassa on kaava-alueelle osoitettu seuraavat loma-asumisen mitoituksen osa-alueet:

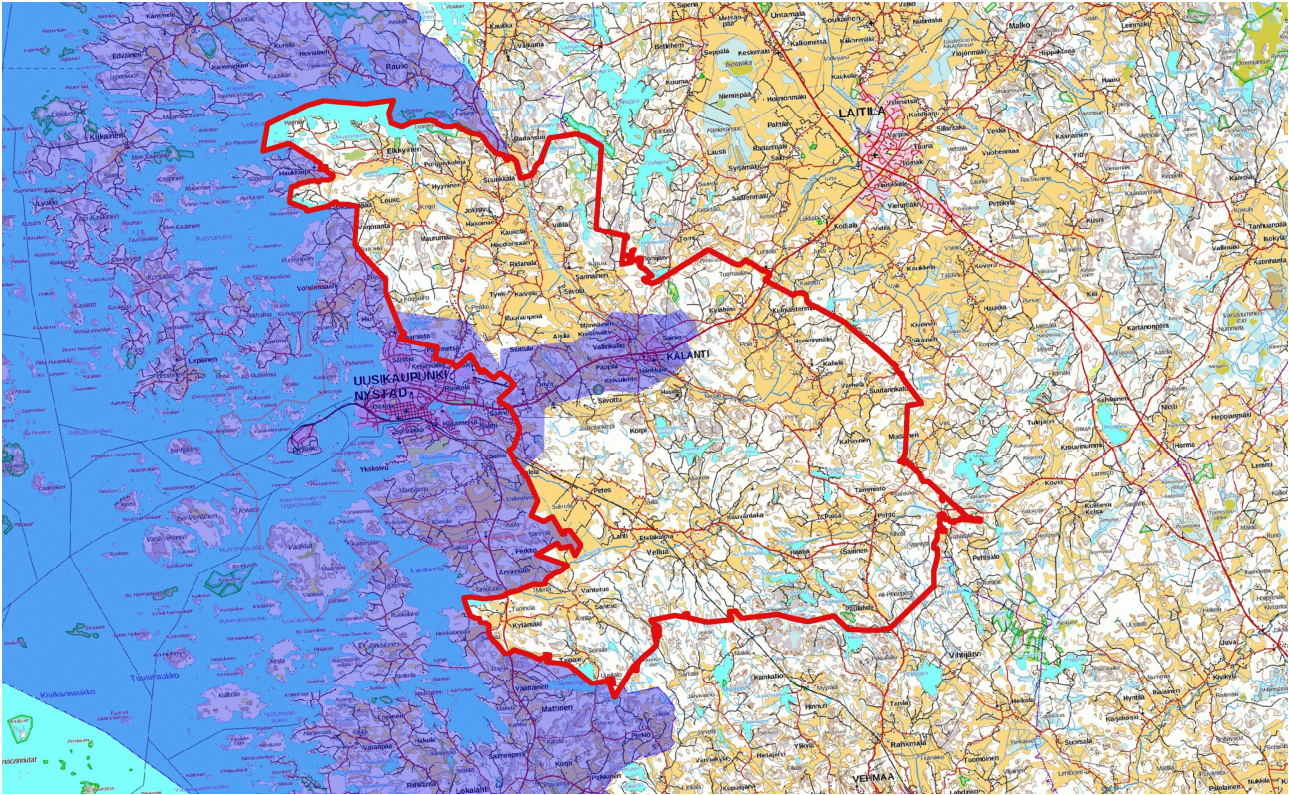
Osa-alue 2: 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %

Osa-alue 4: 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %

Ko. osa-alueita koskee seuraava suunnittelumääräys:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja ranta-kilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

### 2.2.3 Yleiskaavat

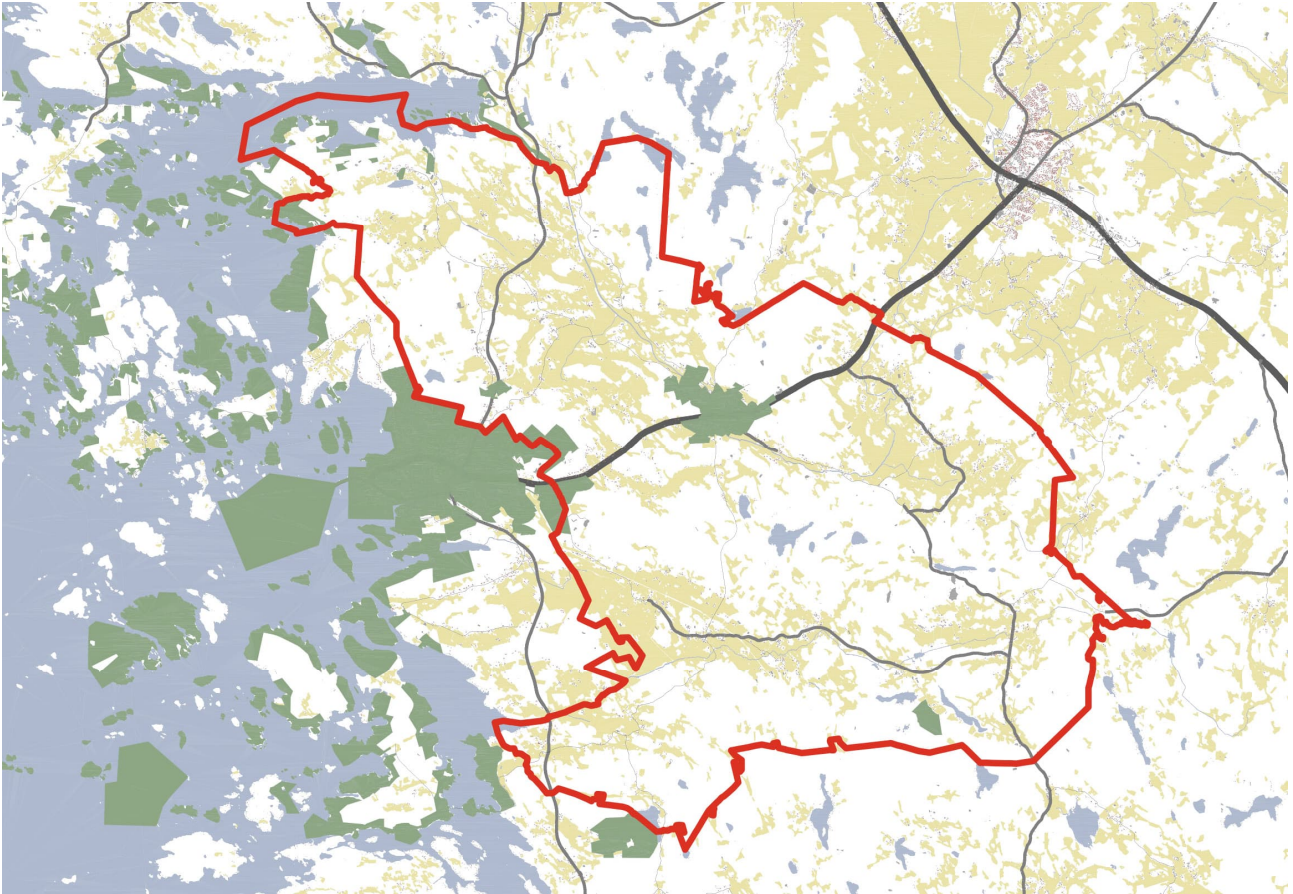


Kartta 3 Alueella voimassa olevat yleiskaavat. Karttakuvassa suunnittelualueen rajausta punaisella ja voimassa olevat yleiskaavat läpi-kuultavan sinisenä.

Kalannin keskustasta länteen, kantatie 43:n molemmin puolin, on voimassa vuonna 1992 laadittu Kirkonseutu-Orivo-osayleiskaava. Lisäksi kapea kaistale Uudenkaupungin keskustan osayleiskaavasta ulottuu Kalannin alueelle kaupungin keskustan pohjoispuolella. Nyt laadittava kaava korvaa aikaisemmin voimassa olleet kaavat.



## 2.2.4 Asemakaavat ja ranta-asemakaavat



Kalannin osayleiskaavan alueella on voimassa asemakaavaa Kalannin keskustaajaman alueella sekä Orivon alueella. Osayleiskaava ohjaa jatkossa alueelle laadittavia uusia asemakaavoja ja nykyisten asemakaavojen muutoksia.

Kaava-alueen ranta-alueille on laadittu ranta-asemakaavoja yhteensä yhdeksän kappaletta. Kaavat sijaitsevat seuraavien vesistöjen rannoilla:

- Elkkystenpuhti, 5 kpl
- Oksalanpäänlahti, 3 kpl
- Lahokorpi, 1 kpl

## 2.2.5 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 (§ 52) ja rakennusjärjestys tuli voimaan 14.8.2018.

## 2.2.6 Pohjakartta ja kiinteistöt

Osayleiskaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen maastotietokantaan pohjautuvaa karttaa mittakaavassa 1: 25 000 ja ranta-alueiden osasuurennoksiin mittakaavassa 1: 10 000 täydennettynä numeerisella kiinteistörajakartalla (NKRK), joka sisältää kiinteistörajat ja -tunnukset. Ajantasaisia kiinteistörajatietoja on haettu tarvittaessa suoraan kiinteistörekisteristä.

## 3. Perusselvitykset

### 3.1 Yleistä

Aiempien kaavojen, yleiskaavoituksen ja maakuntakaavan laadinnan yhteydessä alueelta osoitetut kohteet tai alueet (maisema, rakennus- ja luonnonsuojelu, muinaismuistot) huomioidaan kaavan laadinnassa. Kaavatyöhön liittyen alueelta on laadittu luontoarvojen perusselvitys, muinaisjäännöselvitys ja rakennuskantaselvitys. Lisäksi otetaan huomioon muut aiemmin tehdyt selvitykset ja suunnitelmat sekä kaavoitusta palvelevat erillissuunnitelmat selvityksineen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta huolehditaan. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita, muodostavat tietopohjan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisten kulttuuriympäristön arvojen huomioimiselle.

### 3.2 Luonnonympäristö

Kalannin maisemalle ovat luonteenomaista jokivarsien savipellot ja kumpuilevat kalliiset metsäseudut. Maa nousee loivasti merenrannasta kohti sisämaata, korkeuserot ovat pienet. Kalannin alueella on kaikkiaan n. 20 pikkujärveä ja Sirppujoki halkoo alueen. Sirppujoella on ollut tärkeä merkitys Kalannin kehityksessä ja suurin osa rautakautisesta asutuksesta keskittyi juuri Sirppujoen rannalle. Kallioperältään suurin osa Kalannin alueesta kuuluu killeliuskealueeseen, jolle siirtolohkareet ja silokalliot ovat tyypillisiä.

#### 3.2.1 Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelualueet ja Natura-alueet tarkistetaan ympäristöhallinnon OIVA / Avoin tieto – palvelusta saatavien aineistojen perusteella. Ko, palvelun mukaisesti kaava-alueella on seuraavat Natura 2000 -alueet:

Luonnonsuojeluperusteinen Natura

Naturatunnus	Nimi	Suojeluperuste	Toteutustapa
FI0200044	Lautvesi	SPA	Isl

Muut -perusteet Natura

Naturatunnus	Nimi	Suojeluperuste	Toteutustapa
FI0200044	Lautvesi	SPA	vl

Taulukossa on käytetty seuraavia lyhenteitä:

Suojeluperuste: SPA Special Protection Areas, Lintudirektiivin mukaiset erityiset suojelualueet

Toteutustapa: Isl luonnonsuojelulaki, vl vesilaki

Luonnonsuojelulain mukainen Natura 2000 -alueisiin kohdistuvien vaikutusten arviointivelvollisuus syntyy, mikäli hankkeen vaikutukset kohdistuvat Natura-alueen suojelun perusteena oleviin luontoarvoihin, ovat luonteeltaan heikentäviä, laadultaan merkittäviä ja ennalta arvioiden todennäköisiä. Natura-alueen läheisyyteen ei ole osoitettu uutta maankäyttöä, joten osayleiskaavasta ei aiheudu vaikutuksia Natura-alueen suojeluperusteena oleville lajeille. Luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen Natura-arviointi ei tämän vuoksi ole tarpeen.

#### 3.2.2 Kasvillisuus ja eläimistö

Kasvitieteellisesti Kalanti kuuluu Lounais-Suomen rannikon hemiboreaaliseen tammivyöhykkeeseen. Kulttuuritekijöillä on huomattava merkitys myös muussa tammivyöhykkeen kasvillisuudessa, sillä ketokasveista suurin



osa ilmenee niillä seuduilla, jotka olivat jo rautakaudella tiheimmin asuttuja. Tämä näkyikin näiden kylien kasvimaailmassa.

### 3.2.3 Luontotyytit ja luonnon monimuotoisuus

T:mi Luonto- ja maisematutkimus Lehtomaalta Outi Talvia ja Leena Lehtomaa ovat tehneet luontokohteiden inventoinnin. Kaavoituksen yhteydessä suunnittelualan luontoarvojen perusselvitys on päivitetty Pekka Alhon toimesta 2016. Luontoselvitysaineistoa täydennettiin 2020 ja aineisto toimitetaan lausuville viranomaisille.

Viranomaisneuvottelussa 18.10.2017 ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön edustaja totesi, että päivitetty luontoselvitys on ranta-alueita koskien puutteellinen. Asiaan liittyen todettiin, että selvitystä päivitetään luonnosvaiheen jälkeen, kun tiedetään uusien rakennuspaikojen sijoittuminen. Em. selvityksen täydennyksenä on tehty liito-orava ja viitasammakko sekä rakennuspaikkojen luontoarvojen selvitys. Tämä selvitys tehtiin alkuvuodesta 2018 ja selvitys on vain viranomaiskäyttöön tarkoitettu. Tätä selvitystä on täydennetty Pitkäjärven linnustoselvityksellä 2019 ja viitasammakkoselvityksellä 2020

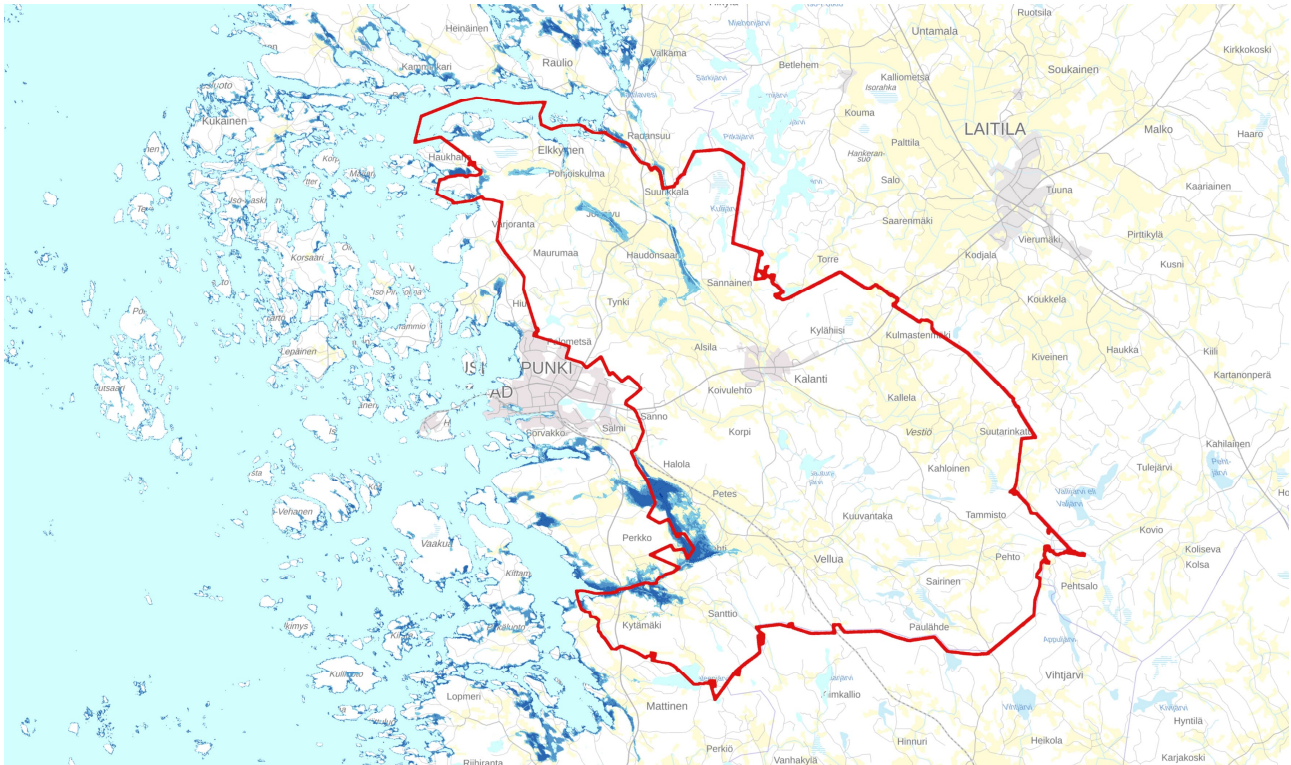
### 3.2.4 Vesistöt ja pohjavedet

Merkittävin alueen vesistö on Sirppujoki, joka virtaa koko suunnittelualan halki alueen pohjoisosassa. Sirppujoki laskee Uudenkaupungin makeanveden altaaseen, josta kaupunki ja osa lähikunnista saa juomavetensä.

Osayleiskaavan pohjoisosassa on Elkkyisten pohjavesialue, joka on luokiteltu vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (2-luokka). Sen kokonaispinta-ala on noin 1,19 neliökilometriä ja antoisuus on 400 kuutiota vuorokaudessa. Kalannin taajaman eteläpuolella on pistemäinen 1-luokan pohjavesialue eli yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeä muodostumisalue. Tämä kohteen hyödyntäminen on kuitenkin heikon antoisuutensa takia lakkautettu vuonna 2018.

Näiden lisäksi alueella on lukuisia pieniä järviä ja lampia, joiden rannoille on keskittynyt loma-asutusta.

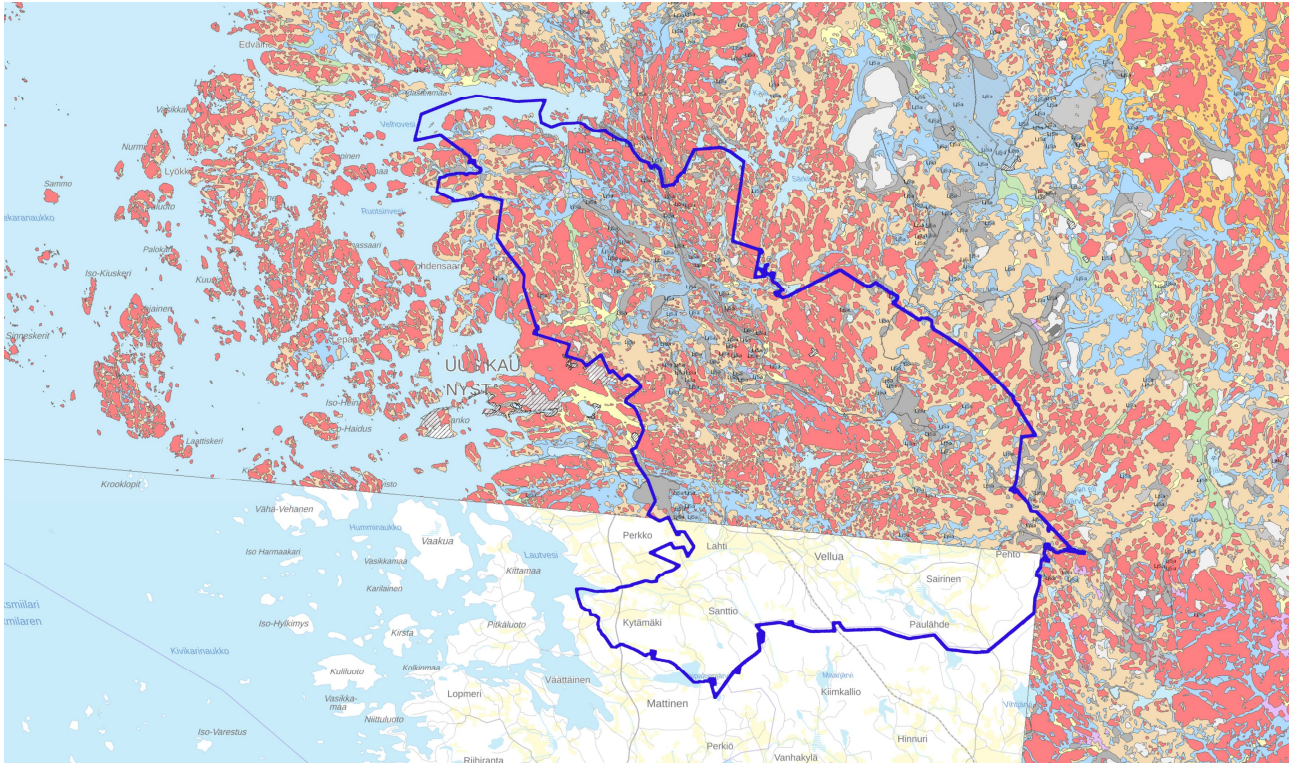
### 3.2.5 Tulva-alueet



Kartta 4 Suunnittelualueen tulvariskialueet. Tulvan riski ja syvyys ovat suurempia mitä tummempi sininen kartassa on esitetty. Suunnittelualue punaisella. Lähde: SYKE.

Alueella ei ole merkittäviä tulvariskialueita. Suunnittelualueen laajimmat tulva-alttiit alueet sijaitsevat lounaisosassa

### 3.2.6 Maa- ja kallioperä



Kalannin alueen kallioperä on vaihtelevaa. Koillisesta läheltä Laitilan rajaa alkaa laaja rapakiviselänne. Tämä kallioperä ulottuu Kalannin puolella Hallun, Kallelan, Kylähiiden ja Varhelan kylien alueille. (Kaava-alueen eteläosasta ei kallioperätietoja ollut saatavilla.)

### 3.2.7 Pilaantuneet maa-alueet ja maaperän pilaantumisriskit

Alueelta tiedossa olevat mahdolliset pilaantuneet maa-alueet, joita ympäristökarttapalvelu Karpalossa on 13 kohdetta. Ympäristön muina erityispiirteinä mainittakoon käytössä oleva ampumarata-alue hetkellisenä melulähteenä Kalannin keskusta pohjoispuolella. Maa-ainestenotto on käynnissä useassa paikassa osayleiskaava-alueella. Mahdolliset pilaantuneet maat:

Maaperän tilan tietojärjestelmän kohteet (03/2021)

71696	Liikennöitsijä Miika Nummi, Pyrriläntie 51, Toimiva kohde
20007842	MARA Betorantie 33 VARELY/919/2018, Toimiva kohde
151183	Timotor Oy, Toimiva kohde
20007982	Munaistenmetsän jätteenkäsittelykeskus, Toimiva kohde
71116	Munaistenmetsän vanha kaatopaikka, Lopetettu/arviointitarve
20008181	Kalannin Seudun Riistanhoitoyhdistys, ampumarata, Toimiva kohde
70977	Kalannin kaatopaikka, Männäinen, Lopetettu/arviointitarve
70762	Männäisten saha, nyk Länsi-Suomen puu, Sahantie 78, Lopetettu/selvitystarve
20003922	Pruukintie 7 Kalanti, öljyvuoto, Lopetettu/Ei puhdistustarvetta
71687	K-Extra Tamminen polttonestejakelu, Pruukintie 2, Kalanti, Lopetettu/selvitystarve
71688	Kalannin autohuolto, Toimiva kohde
71689	Entinen huoltoasema Pappilankuja 1 Kalanti, Ei puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä
70770	Laineen kyllästämö ja saha, Kallelantie 419, Lopetettu/selvitystarve



### 3.3 Maisema

#### 3.3.1 Maiseman yleiskuvaus

Kalannin alueella oli ajanlaskumme alussa kaksi syvälle mantereeseen työntyvää merenlahtea, joista eteläisemmästä on muodostunut Häähänjärven vesireitti ja pohjoisemmasta Sirppujoki.

Kalannin nykyinen maisema muodostuu näiden vanhojen, merenlahdista syntyneiden vesireitin varsien peltoalueista sekä niitä ympäröivistä kallioisista metsäseuduista. Maa nousee loivasti merenrannasta kohti sisämaata. Suurin osa Kalannin alueesta on alle 20 metriä merenpinnan yläpuolella. Topografia on selänteillä pienipiirteistä ja vaihtelevaa, mutta laaksoissa melko tasaista. Selänteet ovat kallioisia ja avokallioita esiintyy paljon, varsinkin lähellä rannikkoa. Myös viljelymaisemaa värittävät pienet karuhkot, usein kallioiset ja kivikkoisetkin peltosaarekkeet.

Kaava-alueelta on laadittu Sweco Ympäristö Oy:n toimesta maisemallinen tarkastelu, jossa on yleispiirteisesti eroteltu kartalle erilaisia maisematyyppejä sekä pyritty tunnistamaan arvokkaita ympäristöjä ja merkittäviä näkymiä. Maisematarkastelu on kaavaselistuksen liitteenä.

*Liite 7: Maisematarkastelu*

#### 3.3.2 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021)

Kallelan ja Hallun kylät kuuluvat osaksi Laitilan viljelymaisemaa, joka on yksi Suomen 186:sta valtakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueesta. Nämä ovat Suomen maaseudun edustavimpia kulttuurimaisemia, joiden arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan.

Laitilan viljelymaisema on muuhun Vakka-Suomeen verrattuna huomattavan laaja-alainen ja yhtenäinen viljelyalue, jonka arvo perustuu avoimiin peltonäkymiin sekä esihistorialliselta ajalta nykypäivään ulottuvaan asutusjatkumoon. Lisäarvoa maisemalle tuovat perinteisen rakenteensa säilyttäneet ryhmä- ja raittikylät sekä lajistollisesti arvokkaat laidunniityt ja perinnebiotoopit. Laitilan viljelymaisema on myös edustava esimerkki järvenkuivaustoiminnan synnyttämästä elinkeinomaisemasta.

Sekä paikallisesti että valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisen kannalta on tärkeätä, että maisemassa säilyvät vanhat maatilojen talouskeskukset ja laajat peltoaukeat. Näiden säilymisen perusedellytyksenä on, että maisema pysyy aktiivisessa viljelykäytössä. Suojelu- ja säilyttämismääräyksillä ei saa rajoittaa uudisrakentamista ja muuta maankäyttöä niin, että vaikeutetaan toimivien tilojen toimintaa. Maatalousmaisemassa on olennaista, että maataloutta harjoitetaan.

Karttatutkimuksen avulla on laadittu maisemaselvitys Eija Hagelbergin toimesta vuonna 2000. Lisäksi arkkitehti Raija Seppänen on laatinut koko Vakka-Suomen aluetta käsittävän maisemaselvityksen 2000-luvun alussa.

### 3.4 Rakennettu ympäristö

Kalannin alue on rikasta kulttuurialuetta, jolta on löydetty paljon muinaismuistokohteita. Asutushistoria on myös vanhaa ja melko hyvin säilynyttä. Kalannin Männäisten kylä tunnetaan kauppapaikkana jo 1300-luvulta lähtien. Uudenkaupungin perustamisen jälkeen 1617 Kalanti menetti merkitystään kauppapaikkana. Kalannin keskustan syntyyn ja sijoittumiseen juuri Männäisten ympäristöön vaikutti ennen kaikkea purjehduskelpoinen suojaisa jokisatama. Kalannissa on tänä päivänä yli kuusikymmentä kylää. Osassa kylistä on ainoastaan yksi talo, toisissa kylämiljöissä on useita hyvin säilyneitä rakennuksia. Kaavatyötä tukemaan alue inventoitiin kesän 2017 aikana ja kohteita tarkistettiin kesällä 2020 kaupungin toimesta.

*Liite 5A: Rakennuskannan inventointiluettelot*



## *Liite 5B: srr -alueiden karttaotteet*

### 3.4.1 Rakentamisen määrä ja rantaviiva

Rantavyöhykettä (n. 200 m) koskevan kantatilamitoituksen laati DI Janne Virtanen vuoden 2000 alussa, jota kaupunki on 2017 päivittänyt. Kantatilamitoitus perustuu vuoden 1969 tilanteeseen. Kantatilamitoituksen perusteella on määritelty yleiskaavan rantarakentamisen rakennusoikeus, josta enemmän luvussa 4.2.

### 3.4.2 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009)

Museovirasto on laatinut koko maan laajuisten rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnin (RKY-alueet), jotka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. Nämä kohteet tulee kaavoituksessa huomioida suunnittelun lähtökohtana. Suunnittelualueella sijaitsee kolme RKY-aluetta:

- Männäisten ruukin alue
- Kallelan kylä
- Kalannin kirkko

#### **Männäisten Ruukin alue**

Männäisten yhtenäinen ja tiivis ruukinalue kuvastaa Ruotsin vallan aikaista raudanjalostuksen historiaa 1700- ja 1800-luvun vaihteessa. Männäisissä on säilynyt raudantuotantoon liittyviä, harvinaisia tuotanto rakennuksia kuten poikkeuksellisen suurikokoinen hiilihuone sekä harmaakivestä rakennettu kalkkivarasto. Ruukki on säilyttänyt yleisilmeen, joka sillä oli raudanjalostuksen päättyessä 1800-luvun alussa.

Sirppujoen varrella oleva Männäisten ruukki on viljelysten ympäröimä. Teollisuushistoriallisesti mielenkiintoisin rakennus, jolle ei ole vastinetta millään muulla ruukinalueella Suomessa on kookas harjakattoinen ja valkoiseksi kalkittu slagitiilistä rakennettu entinen hiilihuone vuodelta 1805. Sen mittasuhteet -48 m pitkä, 18 m leveä ja 15 m korkea - ylittää vain ruotsalaisen Högforsin ruukin hiilihuone. Hiilihuoneen eteläpuolella on harmaakivestä muurattu entinen kalkkivarasto, sekä hiilihuoneen tavoin rakennustyyppinsä ainoita säilyneitä edustajia.

Männäisten kosken keskellä olevassa saarella on rapattu tiilinen myllyrakennus vuodelta 1796 ja viinanpolttimo vuodelta 1788. Niiden välinen kivisilta on 1780-luvulta, samoin padon kiviosat. Masuunin paikalla joen itärannalla on nykyään sauna ja puutarha. Ruukin hirsinen kaksikerroksinen päärakennus on vuodelta 1769 ja nykyasunsa se on saanut 1905. Keskeisistä rakennuksista vain masuuni ja osa työväenasunnoista ovat hävinneet, muut rakennukset on sopeutettu maatalouden tarpeisiin. Selkeää ruukinkatua ei ole.

#### **Kallelan kylä**

Kallelan kylä kuuluu Kalannin vanhan ydinalueen rautakaudelta asti asuttuihin suuriin, monitaloisiin kyliin. Kylässä on säilynyt perinteinen 1800-luvun talonpoikaisrakennusten muodostama raitinäkymä.

Kallela kuuluu Sirppujoen muinaislahden rautakaudella asutettuun alueeseen. Mäen syrjään rakentuneelta kylätontilta on isojaon jälkeen siirtynyt pois Hellän kantatalo. Kylästä tunnetaan lukuisia esihistoriallisen ajan kiinteitä muinaisjäänöksiä, joista merkittävimpiä ovat satoja vuosia käytössä olleet rautakautiset kalmistot kuten Kalmumäki ja Hiidenvainio. Kylämiljööseen liittyy lisäksi kallioon hakattuja uhrikuoppia, kiviaitoja ja 1920-luvulla perustettu saha. Kylän rakennuksista suuri osa on rakennettu 1900-luvun alkupuolelle mennessä.

Kallelan asutuksen varhaisvaihe syntyi viimeistään 400-luvun lopulla Sirppujoen muinaislahden alueelle. Sirppujoki muodostui maankohoamisen seurauksena merenlahdesta 700-luvun lopulla ja vesijättömaat kuivuivat viljelykseen sopiviksi. Kallelan kylä mainittiin vuoden 1540 maakirjassa, jolloin kylässä oli 16 taloa. Taloista siirtyi 1751 kymmenen Männäisten ruukin omistajan hallintaan, joka halusi turvata hiilensaannin ruukin tarpeisiin. Isojako Kallelassa toimitettiin 1783.

## Kalannin kirkko

Kalannin keskiaikainen kivikirkko Pietari Henrikinpojan (Petrus Henriksson) 1470-luvun alussa tekemine kalkkimaalauksineen on maamme keskiaikaisen kirkkotaiteen merkittävimpiä kohteita. Seinä- ja holvipinnat peittävien kalkkimaalausten esille hakkaus 1884 oli maamme ensimmäinen restaurointityö.

Pyhälle Olaville omistetun kivikirkon kattokulmaltaan on loivennettu ja länsipäädyssä on matala tapulimainen sipulikupoliin päättyvä länsitorni. Kirkkosali on kolmilaivainen ja nelitraveinen. Seinä- ja holvipinnat peittävät kalkkimaalaukset voidaan niissä olevien vaakunakilpien avulla ajoittaa 1470-luvun alkuun. Maalauksissa ei ole selkeää teologista ohjelmaa, vaan ne ovat yksittäisiä kuvaesityksiä, joissa useassa on lahjoittajaan liittyvä vaakuna. Maalauksiin sisältyvä maalarin nimi "Petrus Henriksson pictor" on antanut aiheen puhua samankaltaisten maalausten yhteydessä Pietari Henrikinpojan tai Kalannin koulukunnasta. Hampurilaisen Meister Francken tekemä Barbara-alttari, joka on Suomen merkittävin keskiaikainen alttarikaappi, sekä kirkon sisustukseen kuuluneet penkkien päädyt on sijoitettu Kansallismuseoon.

Kirkon ympärillä olevan laajan hautausmaan länsipuolella on säilynyt kuusiaidan rajaama hautasaattojen lähtöpaikka ruumiskivineen.

Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen oikeudellinen asema perustuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden oikeusvaikutuksiin, joista säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa

Kaikilla kaavatasoilla on tärkeää huolehtia siitä, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisuutteen ja erityispiirteiden kanssa. RKY-alueiden kuvauksissa tuodaan esiin kunkin kohteen valtakunnallisesti merkittävät erityispiirteet, mutta yksityiskohtaisemman kaavoituksen pohjaksi on syytä laatia tarkempi selvitys alueen ominaispiirteistä ja arvoista. Kartalla osoitetut RKY-alerajaukset on tarkoitettu lähtökohdiksi kaavoitukselle, jonka yhteydessä rajauksia täsmennetään ja alueiden analyysiä syvennetään. Yksittäisten rakennusten tai ympäristön osien suojelutavoitteet täsmennetään tapauskohtaisesti. Rakennusten arvoluokitus määritellään rakennusinventointien yhteydessä ja inventoinnit tulee ottaa huomioon kaavoituksen yhteydessä. RKY –alueet sisältävät usein yksittäisiä rakennuksia, jotka ovat seudullisesti tai paikallisesti merkittäviä ja jotka tulee kuntakaavoituksessa huomioida.

### 3.4.3 Seudullisesti ja Paikallisesti arvokkaat alueet ja kohteet

Osayleiskaava-alue on rikas kulttuuriperinnöltään, sisältäen lukuisia sekä seudullisesti että paikallisesti merkittäviä kohteita ja alueita. Nämä kulttuuriperintökohteet on inventoitu alueellisen vastuumuseon toimesta. Kaikki nämä tiedot on koottu museon informaatioportaaliin, joka toimii keskeisenä viranomaisen tietolähteenä alueen kulttuuriperinnöstä.

Tämä kulttuuriperintötiedon pohjalta on laadittu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan perinnön teemakartta, joka tulee vahvistumaan osayleiskaavan yhteydessä. Kartan ensisijainen tarkoitus on ohjata ja informoida alemman tason suunnittelua. Lisäksi se tarjoaa kansalaisille mahdollisuuden tutustua alueensa arvokkaaseen kulttuuriperintöön. Kartan määräykset tarjoavat selkeät ohjeet siitä, miten toimien voimenne varmistaa, että tämä ainutlaatuinen kulttuuriperintö säilyy tuleville sukupolville.

## 3.5 Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueen muinaisjäännöstä tehtiin kaavoitusta varten selvitys. Kalannin muinaisjäännöksistä tunnettiin ennen inventointia 71 muinaisjäännöstä: 19 pronssikautista röykkiökohdetta, 50 rautakautista kohdetta, jotka ajoittuvat valtaosin varhaiselle ja keskiselle rautakaudelle, niiden painopiste sijaitsee Sirppujoen kohdalla olleen muinaisen vuonon pohjukassa, sekä kaksi historiallisen ajan kohdetta. Inventoinnissa 2017 kartoitettiin 72 esihistoriallista kohdetta, 12 historiallista kohdetta, 14 kulttuuriperintökohdetta, 4 muuta kohdetta sekä

erillisenä listana 184 1700-luvun kantatalon paikkaa ja 34 torpan paikkaa. Viisi tunnettua muinaisjäännöskohdetta oli tuhoutunut, uusia muinaisjäännöskohteita löytyi 13 (3 esihistoriallista ja 10 historiallista).

Ennen maankäytön toimenpiteiden aloittamista, on tarkistettava, onko suunnitellulla alueella kulttuuriperintökohteita. Tämä tarkistus voidaan tehdä Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta osoitteessa [www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi). Kulttuuriperintökohteiden vaikutuksesta maankäyttöön on oltava yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon ja niille on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

*Liite 6: Kalannin osayleiskaavan arkeologinen inventointi 2017*

### 3.6 Liikenne

Osayleiskaavan alueelle on laadittu kattava liikenneselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

*Liite 3: Kalannin OYK Liikenteellinen selvitys liitteinen 2023*

### 3.7 Yhdyskuntatekniikka

Nykyiset ja suunnitellut yhdyskuntatekniset verkostot on selvitetty. Niiden sijainti ja kehittämistarpeet otetaan huomioon osayleiskaavan aluevarauksia ja liikenneverkostoa suunniteltaessa. Kalannin alueelle on rakennettu 1990-luvulla viemäri ja vesijohtoyhteys. Vesiosuuskuntien toimesta Kalannin alueen vesihuolto on melko kattava.

Jätevesiosuuskuntia on myös alueelle perustettu. Laitilan ja Uudenkaupungin välille rakennettiin viemäri ja vesijohtoyhteys 2008. Laitilan jätevedet johdetaan runkoputkessa uudenkaupungin Hämönniemen jäteveden puhdistamolle. Johto on rakennettu varajohtona ja se ei ole jatkuvassa käytössä. Laitilasta runkoviemäri kulkee peltoalueiden poikki Hallun kylän alueelta. Vesihuollon kehittämissuunnitelma on laadittu vuonna 2010 ja ulotettu vuoteen 2030. Osayleiskaavan valmistuttua se tulee päivittää. Ranta-alueilla ei ole kunnallista vesijohtoa ja viemäriverkostoa. Ranta-alueiden vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisesti.

Kalannin alueelle on suunnitteilla laajamittainen aurinkoenergian tuotantolaitos. Hankealueen laajuus on 302,5 ha. Alue on nykyisin pääosin metsää, mutta noin neljännes alueesta on peltoa. Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa vuonna 2022. Hankealue sijaitsee Kalannin keskustaaajaman itäpuolella kantatie 43:n molemmin puolin. Hanke on Suomen mittakaavassa suuri ja se tulee tuottamaan merkittävän osan suomessa aurinkoenergialla tuotetusta sähköstä. Aurinkoenergian tuotantoalueen yhteenlaskettu teho on noin 250 MW<sub>ac</sub>.

Aurinkoenergian tuotantoalueen rakentuessa poistuu laajoja metsäalueita, joilla on nykyisellään jonkin verran jokamiehen oikeuksiin pohjautuvaa virkistyskäyttöä. Alueen virkistyskäytön mahdollisuudet heikkenevät merkittävästi, mutta alueella on tarkoitus turvata viheryhteydet osa-alueen väleihin jätettävillä metsäyhteyksillä.

### 3.8 Maanomistus

Osayleiskaavan alueen maanomistus jakautuu lukuisille yksityisille ja julkisille tahoille. Kaupunki omistaa maata mm. asemakaavoitetulla alueella sekä Vironkallionrinteen ja Orivon alueella.

### 3.9 Väestö, rakentamispaine

Vaikka Uudenkaupungin väestö on kasvanut tietyissä vaiheissa, erityisesti autoteollisuuden nousukausina, viime vuosikymmeninä on havaittavissa selkeä väestön vähenemisen trendi. Kalannin alueen väkimäärä on laskenut tasaisesti vuodesta 2017, eivätkä autoteollisuuden suhdannevaihtelut ole juurikaan heijastuneet Kalannin asukasmäärään.

Tilastokeskuksen ennusteet osoittavat, että Uudenkaupungin väestö tulee pienentymään 2040-luvulle mennessä. Tämä trendi on linjassa koko Suomen väestönkehityksen kanssa, jossa syntyvyys on laskussa ja väestö vanhenee.

Tilanteessa, jossa oletettavaa on, että alueen väestömäärä jatkaa laskuaan ei vähäistä suurempien uusien asuinalueiden kaavoittaminen ole järkevää. On kuitenkin selvää, että jonkinlaista tonttitarjontaa on ylläpidettävä. Kalannin kilpailuvaltina on rauhallinen maaseutumainen asuin ympäristö kohtuullisen lähellä seutukeskusta.

Kalannin alueen väestön väheneminen ja mahdollisten uusien asukkaiden asuin ympäristötoiveiden täyttäminen asettaa erityisiä haasteita yhdyskuntarakenteen tiivistämiselle. Kuitenkin ilmastonmuutoksen torjunta ja kestävä kehityksen tavoitteet vaativat tiiviimpää ja tehokkaampaa kaupunkirakennetta.

### 3.10 Elinkeinot ja palvelut

Kalannissa elinkeinorakenne on vahvasti sidoksissa alkutuotantoon ja jalostukseen, erityisesti maatalouteen. Viime vuosikymmeninä maatalouden trendinä on ollut suurempien tilakeskusten syntyminen, kun taas pienempien tilojen määrä on vähentynyt. Jotta maatalous olisi kannattavaa, tarvitaan laajoja maa-alueita. Tämän seurauksena monet maatalousyrittäjät pitävät tilaansa sivutoimisena. Huolimatta näistä haasteista, aktiivinen maatalous Kalannissa on avainasemassa ylläpitämässä alueen kulttuurimaisemaa. Ilman sitä monet arvokkaat maisemat saattaisivat peittyä ja kasvaa umpeen.

Kalannissa palvelualan työpaikkojen osuus on prosentuaalisesti pienempi verrattuna koko Suomeen. Tulevaisuudessa kuitenkin erityisesti ICT-alan etätyöskentelyn mahdollisuudet voivat tarjota uusia työllistymisnäkyymiä alueelle. Paikkasidonaisuuden väheneminen ja etätyön yleistyminen voivat tehdä Kalannista houkuttelevan sijoittumispaikan, erityisesti niille, jotka arvostavat rauhallista maaseutumaista asuin ympäristöä.

Kalannin palvelut ovat keskittyneet pääosin keskustaajamaan. Siellä sijaitsee alueen ainoa vähittäiskauppa, apteekki, kukkakauppa, huoltoasema ja kebab-pizzeria. Koulutus- ja kulttuuripalvelut, kuten koulut, päiväkotit ja kirjasto, ovat myös sijoittuneet keskustaajamaan. Hallitien varrella sijaitsee Kalannin koulu. Männaisten koulun oppilaat ovat pääosin väistötiloissa. Samaan sijaintiin on sijoittunut myös liikuntakeskus Urheilutalo. Alueella on kaksi urheilukenttää, Hallitiellä ja Sahantiellä.

Vanhusten palveluyksiköitä on kaksi, mutta niiden toiminta on ollut haasteellista erityisesti henkilöstöpulan vuoksi. Terveyspalvelut ovat myös olleet tauolla Kalannin keskustaajamassa, ja niitä ei ainakaan toistaiseksi tarjota. Koulujen sisäilmaongelmat ovat aiheuttaneet tarpeen väistötiloille, ja sekä Männaisten että osittain Kalannin koulujen oppilaat ovat joutuneet turvautumaan näihin tiloihin. Koulurakennuksissa on tehty korjaustoimenpiteitä, ja Uudenkaupungin keskustaan on rakenteilla uusi monitoimikoulu, joka avataan vuonna 2025. Tämä uusi rakennus tulee olemaan Kalannin yläkoululaisten uusi opiskelupaikka.

### 3.11 Virkistys

Kalannin alue tarjoaa monipuoliset puitteet ulkoiluun ja virkistäytymiseen, kiitos sen kattavan virkistysreitistön. Alueella on erinomaiset mahdollisuudet pyöräretkeilyyn, maastopyöräilyyn ja patikointiin, jotka tarjoavat sekä aloittelijoille että kokeneemmille ulkoilijoille sopivia reittejä. Lisäksi alueen laajat metsäalueet ovat avoinna jokamiehenoikeuksien mukaisesti, mikä tekee niistä ihanteellisen ympäristön metsäretkeilyyn, luonnossa virkistäytymiseen sekä marjojen ja sienien poimintaan.

Mutta virkistysmahdollisuudet eivät rajoitu pelkästään luontoon. Kalannin alueella on myös kaksi hyvin varusteltua urheilukenttää, jotka soveltuvat monenlaiseen liikuntaan aina jalkapallosta yleisurheiluun. Lisäksi alueella on frisbeegolfrata, joka tarjoaa haastetta ja hauskuutta niin aloittelijoille kuin kokeneemmillekin pelaajille.



## 4. Tavoitteet

### 4.1 Yleiset tavoitteet

Tavoitteena on laatia Kalannille strateginen osayleiskaava, joka yhdistää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaavan määräykset sekä paikallisten asukkaiden tarpeet ja toiveet. Kaavan avulla luodaan selkeät suuntaviivat maankäytölle ja määritellään ne alueet, jotka ovat erityisesti kehityksen kohteina. Kaavalla pyritään turvaamaan nykyaikainen elinkeinonharjoittaminen ja tukemaan alueen kasvua ja kehitystä. Samanaikaisesti kaavassa otetaan huomioon ilmastotavoitteet, ympäristö sekä alueen rikas kulttuuriperintö ja luontoarvot.

Kaava on suunniteltu toimimaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti rakennuslupien myöntämisen perusteena rantavyöhykkeillä. Tämä helpottaa merkittävästi maanomistajien rakennuslupakäsittelyä ja vähentää tarvetta poikkeuslupien hakemiselle. Rantavyöhykkeellä enimmäisrakennusoikeus on osoitettu kiinteistökohtaisesti maanomistajille tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti. Rantarakennusoikeudet on suunniteltu yleisten rantojen maankäytön perusteiden mukaisesti, huomioiden muun muassa luonto, maasto, maisema, kiinteistöjako ja olemassa oleva rakentaminen.

Osayleiskaava pyrkii myös eheyttämään ja kehittämään Kalannin taajamaa keskuksena. Lisäksi kaavassa tutkitaan Kalannin ja Uudenkaupungin keskustan yhdistämistä sekä määritetään näiden välisen maankäytön suuntaviivat. Rakennettavien alueiden pääasialliset laajentumissuunnat ja niiden vaiheistus on myös huomioitu. Kaava ottaa kantaa myös ohjeellisen rautatielinjauksen vaikutuksiin alueen maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen.

Luontoarvojen suojelu ja kulttuurihistoriallisen rakennuskannan vaaliminen ovat keskeisiä tavoitteita. Kaavassa tutkitaan lisäksi alueen potentiaalia luontoretkeilyyn ja -matkailun näkökulmasta. Ilmastotavoitteita pyritään edistämään ohjaamalla rakentamista kyläkeskuksiin ja nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Kaava alueelle on myös suunnitteilla suurehko aurinkoenergian tuotantolaitos.

Kaava toimii keskeisenä työkaluna kaupungin alueidenkäytön kehittämisessä ja on läheisesti yhteydessä kaupungin strategiseen suunnitteluun ja kehityksen hallintaan. Se myös varmistaa, että merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kalannin osayleiskaavan yhdyskuntarakenteelliset tavoitteet keskittyvät alueen kehittämiseen strategisesti ja kestävästi. Keskeistä on aluevarausten ja toimintojen harmoninen suhde alueen sisällä sekä niiden kytkeminen kaava-alueen ulkopuolisiin alueisiin. Suunnitelmalla pyritään ennakoimaan uusien linjausten mukanaan tuomia muutoksia maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen. Asumisen laajentumissuunnat on määriteltävä keskustaajamasta ulospäin, ja vanhojen alueiden tiivistäminen sekä käyttötarkoituksen muuttaminen tarvittaessa on otettu huomioon suunnittelussa.

Yksi keskeinen tavoite on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen, mikä tukee ilmastotavoitteita. Strategisen mittakaavan suunnittelulla pyritään siihen, että uusi rakentaminen sijoitetaan pääasiassa nykyisten rakennettujen alueiden ja tieverkoston yhteyteen. Tällaisella suunnittelulla luodaan yhtenäisiä rakentamattomia alueita, jotka tukevat alueen ekologista ja kulttuurista arvoa. Rakentamisessa painotetaan alueita, jotka ovat rakentamiskelpoisia ja pienilmastoltaan edullisia sekä maisemaan hyvin soveltuvia. Lisäksi erityistä huomiota kiinnitetään siihen, että rakentamista kaukomaiseman kannalta merkittävimmille paikoille ilman pakottavaa tarvetta välitetään, jotta alueen luonnonkauneus ja kulttuuriperintö säilyvät.

#### **Liikenne**

Kalannin osayleiskaavan liikenteelliset tavoitteet keskittyvät alueen liikenneverkon kehittämiseen ja turvallisuuden parantamiseen.

Suunnittelussa otetaan huomioon laajentuvien ja tiivistyvien asuin- ja palvelualueiden vaikutukset nykyiseen tieverkkoon. Tämä tarkoittaa, että kun asuin- ja palvelualueet kasvavat tai tiivistyvät, tieverkon on kyettävä palvelemaan lisääntyvää liikennettä tehokkaasti ja turvallisesti. Tämä saattaa vaatia olemassa olevien teiden parannuksia, uusien väylien rakentamista tai liikennejärjestelyjen uudelleen suunnittelua.

Yhtenä keskeisenä tavoitteena on kevyen liikenteen reittien parantaminen. Tämä sisältää pyörätieverkoston laajentamisen ja parantamisen, jotta jalankulkijat ja pyöräilijät voivat liikkua alueella turvallisesti ja sujuvasti. Samalla pyritään edistämään joukkoliikenteen mahdollisuuksia alueella. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi uusien bussilinjojen perustamista tai olemassa olevien linjojen tehostamista, jotta asukkaat voivat hyödyntää joukkoliikennettä entistä paremmin.

Lisäksi maakuntakaavassa on esitetty ohjeellinen rautatie, joka on otettava huomioon osayleiskaavan liikenteellisissä suunnitelmissa.

### **Elinkeinot ja palvelut**

Osayleiskaava-alueen elinkeinon ja palveluiden kehittämisessä on useita keskeisiä painopisteitä. Perinteisten elinkeinon, kuten maa- ja metsätalouden, jatkuvuus on tärkeää, ja niiden toimintaedellytyksiä pyritään aktiivisesti turvaamaan. Teollisuuden ja yritystoiminnan mahdollisuudet laajentua ovat myös yksi keskeinen lähtökohta suunnittelussa.

Palvelujen kehittämiseen keskitytään erityisesti keskustaajaman alueella sekä uusien liikenneväylien varrella. Virkistys- ja viheralueet ovat olennainen osa suunnittelua, ja niiden avulla tuetaan lähiliikuntaa. Tämä saavutetaan järjestämällä riittävästi viheryhteyksiä ja ulkoilureittejä, jotka ulottuvat metsäalueille. Kevyen liikenteen reitit on suunniteltu niin, että ne integroituvat luontaisesti alueiden välille ja yhdistävät eri osat toisiinsa.

Urheilu ja vapaa-ajan vietto ovat myös huomioitu, ja alueita on varattu näihin tarkoituksiin lähellä asuinalueita. Arvokkaat luontokohteet on kytketty osaksi laajempaa viheralueiden verkostoa, mikä rikastuttaa alueen luontoarvoja. Lisäksi ranta-alueiden suunnittelussa on otettu huomioon vapaan rannan muodostuminen, jotta kaikilla olisi mahdollisuus nauttia alueen vesistöistä.

### **Maisema, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista sekä maakuntakaavasta johtuvat suojelutavoitteet sekä kaavoitustyön yhteydessä tehtyjen selvitysten perusteella todetut suojeluarvot otetaan huomioon suunnittelun lähtökohtana. Osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön ja muinaismuistojen suojeluun liittyvät merkinnot ja määräykset nojautuvat suunnittelualueesta tehtyihin rakennuskannan inventointiin, arkeologiseen inventointiin sekä maisemaselvityksiin.

## **4.2 Mitoitustavoitteet**

### **4.2.1 Suunnittelualueen mitoitusperusteet**

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan osayleiskaavan lähtökohtana on oltava perusteltu väestönkehitysarvio. Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asuntoja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata. Osayleiskaavan realistisella mitoituksella edistetään yhdyskuntarakenteen eheytymistä.

Väestönkehitys arvio Tilastokeskuksen mukaan on ollut vähenevä. Uudenkaupungin talouden kehitystä ja jo nyt avautuneiden työpaikkojen määrää ei ennusteessa ole otettu huomioon. Osayleiskaavan maankäytön merkintöjen lähtökohtana on selvittää parhaimmat asumiseen soveltuvat suunnat ja alueet. Tarkoituksena on esittää mahdollisten uusien asukkaiden sijoittuminen yhdyskuntarakennetta eheyttävästi erityisesti keskustaajaman läheisyyteen varsinaisille pientalojen asuntoalueille sekä kyliin. Yleiskaavan määräyksillä ja

asemakaavoittamisella mahdollisesti tulevaisuudessa tarvittavien laajenemisalueiden käyttöönottoa vaiheistetaan.

Kalannin elinkeinoelämän vetovoimaisuus ja kehittyminen vaativat riittävää työpaikkarakentamisen tonttivarantoa. Osayleiskaavan tavoitteena on myös turvata liiketoiminnan toimintaedellytykset varaamalla työpaikkatoimintojen sijoittumiseen riittävästi tarkoituksenmukaisia alueita. Teollisuustyöpaikkojen määrä Uudessa kaupungissa on lisääntynyt hyvin viime vuosina ja tätä kehitystä on tarpeen vahvistaa.

Kokonaisratkaisultaan osayleiskaava täydentää ja eheyttää nykyistä yhdyskunta- ja taajamarakennetta. Osayleiskaavassa asuinrakentamisen pääpaino on asemakaavoitetuilla tai lähitulevaisuudessa asemakaavoitettaviksi tarkoitetuilla alueilla.

## **Kyläalueet**

Kyläalueiksi osoitetaan taajaman ja asemakaava-alueiden ulkopuolella sijaitsevia rakennusryhmiä ja asutuskeskittyymiä. Näillä alueilla rakentamisen tiheys on ollut lähiympäristöä suurempi jo ennen kaavan laatimista. Tällaiset alueet ovat perinteisesti sijoittuneet edullisiin maastonkohtiin suhteessa metsiin, viljelyksiin, maisemaan ja kulkuyhteyksiin. Osayleiskaavassa AT-merkinnällä osoitetuille kyläalueille sopii nykyisen rakennuskannan lomaan uusia maastoon ja lähiympäristöön sopivia rakennuspaikkoja.

### **4.2.2 Loma-asuntojen rakentaminen**

#### **4.2.2.1 yleiset mitoitusperusteet**

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi loma-asutus mitoitetaan siten, että omarantaisille loma-asunnoille ilmoitetaan maksimitiheys jäljempänä estettyjen mitoitusperusteiden ja mitoitusnormien perusteella.

**Loma-asuntoyksiköllä (las)** tarkoitetaan yksittäiselle lomarakennuspaikalle rakennettavissa olevaa kokonaisuutta, jonka muodostavat loma-asunto sekä samassa pihapiirissä oleva saunarakennus, vierasmaja ja kylmät kevytrakenteiset varistorakennukset.

**Maanomistusyksiköllä** tarkoitetaan saman maanomistajan tai maanomistajaryhmän (puolisot, perikunta ym.) omistamien kaikkien kiinteistöjen ja niiden palstojen muodostamaa kokonaisuutta.

**Rantavyöhykkeellä** tarkoitetaan rannan osaa, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu. Tämä alue mielletään maisemallisesti rantaan kuuluvaksi tai sille kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. Nyt laadittavassa rantayleiskaavassa rantavyöhykkeen on todettu ulottuvan noin 200 metrin päähän kaavan pohjakarttana käytettävän peruskartan mukaisesta rantaviivasta maasto, olemassa oleva rakentaminen, maisema ja muu maankäyttö huomioiden.

**Ranta-alue** on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Rantavyöhykkeellä kaikki rakennusoikeus lasketaan kiinteistön rantaviivan pituuden perusteella. Jos kiinteistöllä ei ole rantaviivaa, ns. takamaalle ei osoiteta rakennusoikeutta. Ranta-asemakaava-alueet kuuluvat rantaosayleiskaavan alueeseen. Ranta-asemakaava-alueilla säilyy ranta-asemakaavojen mukainen rakennusoikeus.

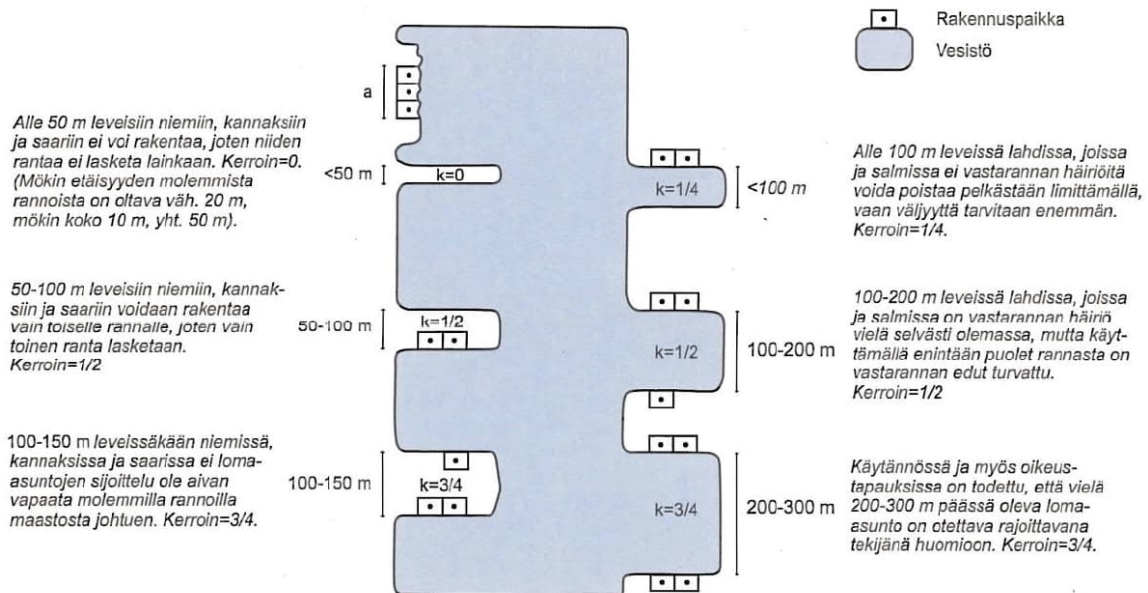
#### **4.2.2.2 mitoitusrantaviiva**

Mitoituksen perusteena oleva mitoitusrantaviiva mitataan maastokartalta 1:10 000 ympäristöministeriön rantojen maankäytön suunnitteluperusteissa esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja 50 metrin murtoviivaa käyttäen. Tällä menettelyllä rannan pienmuodoista sekä osa erittäin kapeista niemistä ja lahdista karsiutuu pois. Näistä ei siten muodostu mitoitusrantaviivaa yhtä paljon kuin suorasta rantaviivasta.

Mitoitusrantaviivan laskennassa käytetään seuraavia alennuskertoimia:

- niemen, kannaksen tai saaren leveys alle 50 m, ei mitoitusrantaviivaa (kerroin 0)
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 50–100 m, alennuskerroin 0.5
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 100–150 m, alennuskerroin 0.75
- alle 100 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0.25
- 100–200 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0.5
- 200–300 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0.75

Jos meressä tai järvessä oleva saari on rakennuskelvoton ja jää rakentamattomaksi, meren tai järven mannerrannan rakennusoikeus lasketaan meren tai järven leveyden mukaan niin kuin saarta ei olisikaan. Ts. rakennuskelvottoman saaren rantaviivan läheisyys ei vaikuta meren tai järven mannerrannan rakennusoikeuteen.



Satakunnan seutukaava 5  
(Lähde: Etelä-Savon seutukaavaliitto 1931)

#### 4.2.2.3 vapaan rannan vaatimus

Rakentamattoman rantaviivan (ns. vapaan rannan) osuus kokonaisrantaviivasta määritellään jäljempänä esitettyjen mitoitusnormien mukaan ja periaatteena on, että jokaisen kantakiinteistön tai maanomistussyksikön rantaviivasta riittävä osa osoitetaan vapaaksi rannaksi. Rakentamaton rantaviivaosuus pyritään kiinteistöittäin ja/tai maanomistussyksiköittäin osoittamaan pidempinä yhtenäisinä osuuksina kokoamalla rakentaminen mahdollisuuksien mukaan lähekkäin.

#### 4.2.2.4 kantakiinteistötarkastelu

Ns. **kantakiinteistövuotena** tässä kaavassa on Suomessa ranta-alueiden kaavoituksessa yleisesti käytössä oleva vuosi 1969, jolloin rantakaavasäännökset tulivat rakennuslakiin. Tarkka ajankohta on 19.9.1969, jolloin laki tuli voimaan. Sitä käytetään kaavan laadinnassa kantakiinteistöajankohtana.



Kaavan laadinnassa selvitetään tuona ajankohtana voimassa ollut kiinteistöjaotus. Tuolloin voimassa olleet kiinteistöt ovat kantakiinteistöjä. Kullekin kantakiinteistölle lasketaan maksimi rantarakennusoikeus ja siitä vähennetään kantakiinteistöistä muodostetut rakennuspaikat. Kantakiinteistöistä erotetun kiinteistön rekisteröimispäivämäärä on ensisijainen peruste tutkia kantakiinteistön käyttämää rakennusoikeutta. Jäljellä oleva rakennusoikeus osoitetaan kantakiinteistön nykyisille palstoille.

Kantakiinteistön käyttämänä rakennusoikeutena huomioidaan erotetut lomarakennuspaikat, rakennetut loma-asunnot, myönnetty rakennus- ja poikkeusluvut loma-asunnoille itse kiinteistöllä tai erottamattomilla rakennuspaikoilla sekä juridisesti sitovat luovutusasiakirjat sellaisille erottamattomille rakennuspaikan vaatimukset täyttävälle määräaloille, jotka tulevat kaupungin tietoon kaavaehdotuksen valmistumiseen mennessä (ts. alueella tehdyt kaupat otetaan huomioon ehdotusvaiheeseen asti).

#### 4.2.2.5 vapaa-ajan asutuksen sijoittumisen perusteet

##### Lain vaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1 momentin mukaan laadittaessa yleiskaavaa (tai asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että

1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;

2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon

järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin

huomioon; sekä

3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

##### Kuivan maan rakennuspaikat

Kun kiinteistön lomarakennuspaikat ryhmitellään yli rantavyöhykkeen (100 m) etäisyydelle rannasta niin, että niillä on yhteiskäyttöinen ranta, voidaan kiinteistölle laskettu loma-asuntoyksikkömäärä kertoa luvulla 1.5 (eli esim. kahta omarantaista rakennuspaikkaa vastaa kolme kuivan maan rakennuspaikkaa). Vastaavasti yli rantavyöhykkeen (100 m) etäisyydellä rannasta oleva jo rakennettu lomarakennuspaikka lasketaan vievän kantakiinteistön mitoitusta 0,66 lay.

##### Tarkastelu maanomistusyksiköittäin

Rakennusoikeudet lasketaan kiinteistöittäin ja maanomistajittain, lasketaan yhteen ja pyöristetään normaalien pyöristyssääntöjen mukaisesti. (0,5:stä ylöspäin, 0,4:stä alaspäin). Palstojen rakennusoikeudet lasketaan yhteen ja summasta tehdään pyöristys. Esimerkkejä:

$$0.4 = 0$$

$$0.5 = 1$$

$$0.4 + 0.4 = 1$$

$$0.2 + 0.4 = 1$$

$$1.4 = 1$$

Rakennusoikeuksien siirtoja voidaan tehdä saman maanomistajan eri kiinteistöjen ja palstojen välillä. Esim. sellainen loma-asuntorakentaminen, joka mitoituksen mukaan sijoittuisi luonnonarvoiltaan tai maisemaltaan erityisen arvokkaalle alueelle, siirretään saman maanomistusyksikön sisällä vähemmän aroille alueille.

##### Rakennusoikeuden myynti

Rakennusoikeuden myynti on mahdollinen. Kokonaisia loma-asuntoyksiköitä voi myymällä siirtää maanomistajalta toiselle. Nämä siirrot kirjataan kaava-asiakirjoihin. Kaavan laadinnan aikana myyjän ja ostajan on

esitettävä yhdessä esisopimus, jotta siirto voidaan kaavassa osoittaa. Paikan, johon rakennusoikeus siirretään, tulee olla sovelias rakentamiseen mm. maiseman ja maaperän kannalta.

### **Saarten rakennusoikeus**

1–10 hehtaarin kokoisten saarien rakennusoikeus lasketaan sekä rantaviivan että saaren pinta-alan perusteella. Näin lasketuista rakennusoikeuksista pienempää käytetään kaavan laadinnassa. Uusi rakennusoikeus jaetaan saaren kiinteistöille niiden mitoitusrantaviivan pituuden suhteessa sen jälkeen, kun laskennallisesta rakennusoikeudesta on vähennetty jo käytetty rakennusoikeus, joka osoitetaan nykytilanne todeten kaavakartalle.

1–3 hehtaarin saarien rantarakennusoikeus pyritään siirtämään maanomistusyksikön muille rannanosille maanomistussuhteiden antaessa tähän mahdollisuuden. Alle hehtaarin kokoisilla rakentamattomilla saarilla ei ole rakennusoikeutta. Jo rakennetulle alle hehtaarin saarelle osoitetaan loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeus, joka on kuitenkin kerrosalaltaan pienempi kuin mannerrannalla olevan lomarakennuspaikan rakennusoikeus.

### **Sirppujoen rakennusoikeus**

Sirppujoki ei kuulu rantayleiskaava-alueeseen.

### **Sijoittamaton rakennusoikeus**

Kaikkea mitoitussuhteiden mukaista rakennusoikeutta ei tarvitse kaavassa osoittaa, mikäli maanomistaja kaavan laadinnan aikana näin esittää. Kaavaluonnosta laadittaessa Uudenkaupungin kaupunki on todennut, että Hiinjärven alueella ei kaupungin omistamalle kiinteistölle osoiteta rantarakennusoikeuslaskennan mukaista rakennusoikeutta.

Em. rantarakennusoikeuslaskennan mukaisia rakennuspaikkoja on jätetty osoittamatta rannan ja maaperän laadun sekä luontoarvojen perusteella. Näissä tapauksissa on rakennuspaikat jätetty osoittamatta, mikäli niitä ei ole voitu siirtää maanomistajan muulle rannanosalle.

Osoittamaton rakennusoikeus todetaan kiinteistökohtaisesti kaavaselostuksen liitteessä 6.

### **Liite 10: Kantatilaselvitys**

#### **Laskennallisen rakennusoikeuden pyöristyssäännöt**

Maanomistajakohtaisesti palstojen ja kiinteistöjen rakennusoikeudet lasketaan yhteen ja pyöristetään 0.4:stä alaspäin ja 0.5:stä ylöspäin. Palstojen rakennusoikeudet lasketaan yhteen ja summasta tehdään pyöristys.

Esimerkkejä:

$$0.4 = 0$$

$$0.5 = 1$$

$$0.4 + 0.4 = 1$$

$$0.2 + 0.4 = 1$$

$$1.4 = 1$$

#### **Muut sijoitusperusteet**

- Määrävänä tekijänä on oleva loma-asutus ja sen tiivistäminen vapaarantaosuuksien saamiseksi taroituksenmukaisiksi ja yhtenäisiksi
- Uusi loma-asutus sijoitetaan maiseman, ilmansuuntien, maaston ja maaperän kannalta edullisimpaan kohtaan maanomistajan mielipide huomioon ottaen maakuntakaavan mukaiset virkistysalueet osoitetaan pääsääntöisesti virkistysalueena tai

- Muuten rakentamisesta vapaana alueena ja alueelta kertyvä rakennusoikeus siirretään muualle

#### 4.2.2.6 mitoituskriteerit

##### Käytettävät tavoitteelliset mitoituskriteerit ja perustelut

###### **Mannerrannat**

Mitoituskriteerit pohjautuvat Uudenkaupungin yleiskaavan vyöhykkeiden loma-asumisen mitoitukseen tarkentamalla maakuntakaavan vyöhykejakoja ja mitoituskriteerejä. Loma-asutuksen mitoituksessa käytetään seuraavia Uudenkaupungin yleiskaavan mukaisia mitoituskriteerejä:

- I / MV: 4 las / ranta km tai 1 las / 3 ha maa-alueella, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää. Pienten järvien loma-asutuksen mitoituksessa (noin 3 ha ja sitä pienemmät järvet)

käytettävä mitoituskriteeri on:

- III: 4 las / ranta km tai 1 las / 3 ha maa-alueella tai 1 las / 3 ha vesialueella, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi.

Arvokkailla maisema-alueilla, luontoarvioltaan arvokkailla alueilla sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla rakennusoikeus pyritään siirtämään saman maanomistussyksikön muille rannanosille pois em. arvokkailta alueilta.

###### **Saaret**

Alle 1.0 hehtaarin saari:

ei uutta rakennusoikeutta, mutta jo rakennetut saaret todetaan RA-2 -kaavamerkinnällä, johon liittyy alempi rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus

1.0–10.0 hehtaarin saari:

1 las/2 ha. Alle 3 ha saarien Rakennusoikeus pyritään siirtämään saman maanomistussyksikön alueelle muualle

###### **Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus**

Loma-asutuskäyttöön tarkoitettuna rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu pohjapinta-ala / kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup> ja kerrosten lukumäärä enintään yksi. Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- kaksi talousrakennusta.

Ne alle yhden hehtaarin saaret, jotka on rakennettu, osoitetaan rantaosayleiskaavassa RA-2-merkinnällä.

RA-2-rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup> ja kerrosten lukumäärä enintään I. Rakennuspaikalla saa olla yksi loma-asunto ja enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n saunarakennus. Saunarakennus sisältyy 100 k-m<sup>2</sup>:n enimmäisrakennusoikeuteen.

Ne alle yhden hehtaarin saaret, jotka on rakennettu ja joille ei voida saaren pinta-alan vähyyden vuoksi RA-2 -rakennuspaikan rakennusoikeutta, todetaan kaavakartalla saunarakennuksen rakennusoikeutena RA-3-merkinnällä ja määräyksellä siitä, että aluetta, jolla rakennus on, ei saa lohkoa rakennuspaikaksi. Mitoituksen ylityksen takia niitä ei osoiteta itsenäisiksi lohkoittavissa olevina rakennuspaikkoina, mutta merkintä mahdollistaa esim. sen, että nykyisen rakennuksen tilalle saa rakentaa uuden. Luvatta rakennettuja rakennuksia ei

osoiteta kaavassa em. tavalla. RA-3-merkityn saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 k-m<sup>2</sup> tai enintään sen suuruinen kuin olemassa oleva rakennus on.

Saunarakennukset, jotka on rakennettu ja jotka sijaitsevat etäällä ko. kiinteistön rakennuspaikasta, osoitetaan saunan rakennusoikeutena Sa -merkinnällä. Saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 k-m<sup>2</sup> tai enintään sen suuruinen kuin olemassa oleva rakennus on.

#### 4.2.3 Ympärivuotinen asuminen rantavyöhykkeellä

Kaavalla ei osoiteta rantaan uutta ympärivuotista asumista, ts. uusi rakennusoikeus osoitetaan loma-asuntojen rakennuspaikkoina. Kaavassa voidaan kuitenkin osoittaa rakennusoikeutta ympärivuotisen asuinrakennuksen rakentamiseen seuraavin periaattein:

- rakennetut rakennuspaikat osoitetaan pääasiassa nykyisen käytön tai voimassa olevan rakennusluvan tai poikkeamisluvan mukaisesti
- aiemman käytön perusteella (ennen maatilaa talouskeskus tai omakotitalo, nykyisellään loma-asunto) voidaan rakennuspaikka osoittaa ympärivuotiseen asumiseen
- mikäli kaavan laadinnan aikana on maanomistaja esittänyt erityiset perusteet (kuten rakennuspaikalla jo nyt oleva vaatimukset täyttävä rakennus) voidaan harkita nykyisen loma-asunnon rakennuspaikan osoittamista ympärivuotiseen asumiseen
- kaava-alueella hankalasti saavutettaviin kohteisiin, kuten saariin, ei osoiteta ympärivuotista rakentamista
- voimassa olevan ranta-asemakaavan perusteella

Ympärivuotiseen asumiseen osoitettava rakennuspaikka osoitetaan A-4-merkinnällä.

Kaavalla osoitettavan A-4 -rakennuspaikan vaatimukset:

- rakennuspaikan on oltava vähintään 3000 m<sup>2</sup>.
- rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias
- rakennuspaikalla tulee olla saatavissa juomakelpoista vettä
- jätevedet on voitava käsitellä talousjätevesien käsittelyä koskevien vaatimusten mukaisesti
- rakennuspaikalle on järjestettävissä vakituiseen asumiseen tarpeiden mukainen ympäri vuoden liikennöitävissä oleva tieyhteys



## 5. Suunnittelun vaiheet

### 5.1 Aloitusvaihe

- Kaupunki on kaavoituskatsauksissaan tiedottanut kaavan vireillä olosta, viimeksi vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa.
- Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin kaupungin ilmoitustaululla ja virallisissa ilmoituslehdissä
- MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin 28.10.2002 (ja sitä tarkennetaan kaavaprosessin aikana, viimeksi 27.5.2016).
- OAS lähetetään viranomaisille tiedoksi ja pidetään kaupunginvirastossa ja yhteispalvelupiste Passarissa nähtävillä kaavan laadinnan ajan.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.6.2016
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkastettu 1.6.2016

*Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*

### 5.2 Kaavaluonnosvaihe

- Ensimmäinen kaavaluonnos ja selostus valmistuivat vuonna 2009.
- Osayleiskaavaluonnos ja oli nähtävillä kirjallisten mielipiteiden esittämistä varten 22.11.–23.12.2009
- Ensimmäisestä luonnoksesta jätettiin 79 mielipidettä
- Kaavaprosessi on uudelleenkäynnistetty keväällä 2016
- Kaavatyötä ohjaamaan on perustettu luottamushenkilöistä ja kaupungin työntekijöistä koottu ohjausryhmä
- Osayleiskaavatyön alkuun pidettiin kolme kyläiltaa (24.4. Kalanti-talolla, 26.4. Hallun koululla ja 27.4. Eteläkulman nuorisoseuran talolla) maanomistajien ja osallisten tavoitteiden ja tarpeiden kartoittamista varten
- Perusselvityksiä (luonto, muinaisjäynnös, rakennuskanta) laadittiin keväällä 2017
- eHarava-kyselyllä selvitettiin asukkaiden toiveita ja maanomistajien sekä yrittäjien tarpeita 12.5.-11.6.2017 uuden luonnoskartan avulla. Vastauksia saatiin 150 kpl.
- Osayleiskaavasta laadittiin kolmas luonnos tarkentuneen valmisteluaineiston, neuvottelujen ja osallisilta saatujen tarkentuneiden tavoitteiden sekä laadittujen selvitysten perusteella. Tarkistettu luonnosaineisto valmistui 4.10.2018.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä (MRL 62 §; MRA 30 §) kirjallisten mielipiteiden esittämistä varten 1.1.-31.1.2019
- Kaavaluonnoksesta jätettiin 60 kirjallista mielipidettä, joista 32 mielipidettä koski osittain tai kokonaan ranta-alueita.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot (VARELY, Varsinais-Suomen liitto, Museovirasto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Liikennevirasto, naapurikunnat)
- Ohjausryhmä käsitteli mielipiteet ja muodosti kaupungin vastineen 2.5.2019

- Työneuvottelu Alueellisen vastuumuseon kanssa pidettiin 9.4.2021. Neuvottelussa käsiteltiin lausunnot ja niihin laaditut alustavat vastineet.
- Kaikkiin lausuntoihin ja mielipiteisiin laadittiin vastineet kaupungin käsittelyä varten.

*Liite 8: Vastine kaavaluonnoksesta*

### 5.3 Ehdotusvaihe 1

- Osayleiskaavaa on tarkistettu luonnosvaiheen mielipiteiden ja lausuntojen sekä viranomaisneuvottelujen sekä tarkennettujen selvitysten perusteella. Muutoksia esitelty liitteessä 13.
- Osayleiskaavaehdotus valmistui 21.6.2021
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotuksen 21.6.2021 (§ 295).
- Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä (MRL 65 §; MRA 19 §) kirjallisten muistutusten esittämistä varten 19.8. – 20.9.2021.
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Lausuntoja ja kommentteja antoivat Varsinais-Suomen Ely-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Väylävirasto, Laitinan kaupunki, Pyhärannan kunta ja Vehmaan kunta.
- Keskustelutilaisuus 9.11.2021

*Liite 9: Ehdotusvaiheen 1 vastineet*

### 5.4 Ehdotusvaihe 2

- Osayleiskaavaa on tarkistettu ehdotusvaiheen lausuntojen perusteella mm. laatimalla ilmastaselvitys ja liikenneselvitys sekä tarkentamalla useita merkintöjä ja määräyksiä näiden perusteella
- Kaavaehdotusta tarkistettiin pääkäyttötarkoitusalueiden rajauksia, merkintöjä ja määräyksiä vähäistä enemmän paitsi lausuntojen perusteella myös annettujen mielipiteiden vuoksi.
- Kaavakartan luettavuuden vuoksi on kaavanmerkinnät jaettu kolmelle kaavakartalle, jotka yhdessä muodostavat Kalannin alueen osayleiskaavan.
- Kaupunki käsittelee aineiston 6.11.2023 laittaakseen sen uudelleen nähtäville ja pyytää lausunnot sekä antaa mahdollisuuden muistutusten jättämiselle
- Ehdotusaineisto nähtävillä xx.-xx.xx.2023
- Lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet.
- Mahdolliset työneuvottelut tai viranomaisneuvottelu
- Mahdolliset vähäiset tarkistukset kaava-asiakirjoihin.

**[Liite xx: Vastineyhteenvedo kaavaehdotuksesta]**

### 5.5 Hyväksymisvaihe

- [täydentyy]

## 6. Osaleiskaava ja sen perustelut

### 6.1 Yleisperustelu

Osayleiskaavassa on edellä esitettyjen tavoitteiden mukaisesti tuettu olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavan aluevarauksissa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava. Suojelu-kohteet (muinaismuistot, rakennettu- ja luonnonympäristö) sekä niihin liittyvät kaavamerkinnot ja -määräykset perustuvat kaavoituksen yhteydessä tai aiemmin tehtyihin inventointeihin ja selvityksiin.

Suunnittelualueita tarkasteltiin 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.

### 6.2 Yleiskaavan suhde alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaa

#### 6.2.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvoston päätös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 niiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Osayleiskaava vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin mm. seuraavalla tavalla:

- kaavan uudet aluevaraukset asumista ja elinkeinojen harjoittamista varten sijaitsevat pääasiassa olemassa olevan rakennetun ympäristön läheisyydessä ja tiivistävät näin ollen yhdyskuntarakennetta
- kaavassa on tukeuduttu mahdollisimman pitkälle nykyiseen tai suunniteltuun tieverkkoon sekä kunnallisteknisiin verkostoihin
- alueen maisema- ja luontoarvoja on huomioitu uusia aluevarauksia tehtäessä
- kaavassa on osoitettu maakuntakaavan ja tehtyjen selvitysten perusteella suojeltavia alueita tai kohteita
- uusien rakennuspaikkojen rakentamisen myötä kunta saa uusia asukkaita, jolloin mm. lähi-seudun palvelujen kysyntä kasvaa
- taajamien ohella kyläalueiden elinvoimaisuuden tukeminen on osa kulttuuriympäristön ja -perinteen vaalimista
- Rakentamisalueiden tuntumaan on jätetty riittävästi vapaa-alueita luonnonperintöä ja virkistyskäyttöä varten.

## 6.2.2 Suhde maakuntakaavoitukseen

Maakuntakaavaehdotuksen aluevaraukset sekä muu sisältö on otettu osayleiskaavan laadinnassa huomioon. Osayleiskaava tarkentaa ja täsmentää kaavan aluevarauksia ja määräyksiä.

Ranta-alueiden osalta osayleiskaava tarkentaa maakuntakaavan loma-asumisen mitoitusnormeja ja -mitoituseriaatteita mm. rannanlaatu, luonto, maisema, maaperä ja rakennettavuus huomioiden.

## 6.2.3 Suhde kaupungin muuhun suunnitteluun

Nyt laadittava osayleiskaava toimii suunnittelualueen tarkemman suunnittelun ja toteutuksen ohjeena ja lähtökohtana. Asiaa on selvitetty tarkemmin kohdassa 8.1 (Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkitys).

Rantavyöhykkeiden osalta osayleiskaava on esitetty osasuurennoksin eli tarkemmin mittakaavassa 1:10 000 ja ranta-alueiden osalta yleiskaava toimii rakennuslupien myöntämisen perusteena.

## 6.3 Yleiskaavan kuvaus

### 6.3.1 Kokonaisrakenne ja -mitoitus

Osayleiskaava täydentää ja eheyttää suunnittelualueen nykyistä yhdyskunta- ja taajamarakennetta. Teollisuus-, työpaikka- ja taajama-alueet palveluineen sekä potentiaaliset asuinrakentamisen alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi alueiksi.

### 6.3.2 Rantavyöhykkeen kokonaisrakenne ja mitoitus

#### **Rakentamisen määrä**

Kaavaselostuksen liitteessä 10 on taulukoituna rakentamisen määrä osa-alueittain (vesistöittäin) kiinteistökohtaisesti. Sen perusteella voidaan todeta uusien ja rakennettujen rakennuspaikkojen määräksi rantavyöhykkeellä osa-alueittain seuraavaa:

Hiunjärvi;

Ei rakennuspaikkoja.

Vähäjärvi:

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 7 kpl

Rakennettuja saunarakennuksia 1 kpl

Tynnyrijärvi:

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 2 kpl

Taipaleenjärvi:

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 11 kpl

Rakennettuja asuinrakennuksen rakennuspaikkoja 2 kpl

Sääksjärvi:

Ei rakennuspaikkoja.

Sautunjärvi:

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 25 kpl

Uusia loma-asunnon rakennuspaikkoja 1 kpl

Rakennettuja saunarakennuksia 1 kpl

Salmijärvi:

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 9 kpl



Rakennettuja asuinrakennuksen rakennuspaikkoja 2 kpl  
Rakennettuja saunarakennuksia 1 kpl

Pitkäjärvi:

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 3 kpl  
Uusia loma-asunnon rakennuspaikkoja 3 kpl

Oksalanpäänlahti:

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 11 kpl  
Rakennettuja asuinrakennuksen rakennuspaikkoja 3 kpl  
Uusia loma-asunnon rakennuspaikkoja 2 kpl

Ohijärvi:

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 7 kpl

Mustajärvi:

Ei rakennuspaikkoja.

Lahokorpi:

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 16 kpl  
Rakennettuja asuinrakennuksen rakennuspaikkoja 1 kpl  
Uusi loma-asunnon rakennuspaikkoja 3 kpl

Kärkkistenjärvi:

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 2 kpl  
Uusi loma-asunnon rakennuspaikkoja 2 kpl

Kauklampi:

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 4 kpl

Kaitajärvi:

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 10 kpl  
Rakennettuja asuinrakennuksen rakennuspaikkoja 2 kpl  
Uusi loma-asunnon rakennuspaikkoja 2 kpl  
Rakennettuja saunarakennuksia 1 kpl

Kaurajärvi:

Uusi loma-asunnon rakennuspaikka 1 kpl

Korvenjärvi:

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 5 kpl  
Rakennettuja asuinrakennuksen rakennuspaikkoja 2 kpl  
Uusi loma-asunnon rakennuspaikkoja 3 kpl

Kaukjärvi / Vähäjärvi:

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 18 kpl  
Rakennettuja asuinrakennuksen rakennuspaikkoja 3 kpl

Uusi loma-asunnon rakennuspaikkoja 3 kpl

Maijalanlampi:

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 1 kpl

Tulomonjärvi:

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 5 kpl

**Kulijärvi:**

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 13 kpl

Uusi loma-asunnon rakennuspaikkoja 5 kpl

**Rohijärvi:**

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 4 kpl

Rakennettuja asuinrakennuksen rakennuspaikkoja 1 kpl

**Kytämäenrauma:**

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 10 kpl

Rakennettuja asuinrakennuksen rakennuspaikkoja 1kpl

**Elkkyistenpuhti / Velhovesi:**

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 78 kpl

Rakennettuja asuinrakennuksen rakennuspaikkoja 5 kpl

Uusia loma-asunnon rakennuspaikkoja 13 kpl

Rakennettuja saunarakennuksia 2 kpl

Yhteensä rantavyöhykkeellä on rakennuspaikkoja seuraavasti:

Rakennettuja loma-asunnon rakennuspaikkoja 240 kpl

Rakennettuja asuinrakennuksen rakennuspaikkoja 19 kpl

Uusi loma-asunnon rakennuspaikkoja 38 kpl

Rakennettuja saunarakennuksia 5 kpl

### **Vapaan rannan määrä**

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.

### **Kokonaisrakenne**

Kaavassa on osoitettu uutta rakennusoikeutta kiinteistöjen rantaviivan pituuden sekä saarten ja vesistöjen pinta-alojen perusteella päätetyin mitoitusnormein. Uusi rakentaminen on loma-asuntorakentamista. Ajan myötä kaavan rakennusoikeudesta osa toteutuu ja osalle ehkä haetaan käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnosta ympärivuotiseksi asunnoksi.

Koska kaavalla ei ole osoitettu takamaalle uutta asuntorakentamista, kaavan aluevaraukset eivät muuta kaupungin taajamarakennetta. Vesistöjen rannalla on loma-asutusta nykyisellään ja se lisääntyy kaavan myötä vähäisesti ja vähitellen.

Tiiviisti jo rakennetuilla ranta-alueilla ei juurikaan ole jäljellä rakennusoikeutta. Mitoitusnormit pitävät huolen siitä, että väljemmillä alueilla väljyys jatkuu. Koko kaava-alueelle tulee uutta loma-asutusta vähän lisää nykytilanteeseen verrattuna.

## **6.4 Kaavamääräykset**

### **6.4.1 Kaavakarttaa 1/3 eli pääkarttaa koskevat osayleiskaavamerkinnot ja -määräykset**



#### **Keskustatoimintojen alue**

Kalannin keskustaajaman ydinalue on osoitettu C-alueena, jonka talotyyppijakauma on varsin monipuolinen. Alue on valtaosaltaan asemaakaavoitettu ja sen rakentamista on tarkoitettu ohjata asemakaavoituksella. Keskustaajaman monimuotoisella asuinalueella sallitaan kaikki

asumiselle tarpeelliset julkiset ja yksityiset palvelut ja sen tarvitsema liike- ja toimistorakentaminen, virkistysalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet.

A-1

### Pientalojen asuntoalue

Merkinnällä on osoitettu asemakaavoitettaviksi tarkoitetut erillispienitalojen asuntoalueet, jotka sisältävät kaikki asumiselle tarpeelliset virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet.

A-2

**A-2 alueina** on osoitettu A-alueiden laajentumisalueet, jotka voidaan ottaa käyttöön, kun muut vastaavat A-alueet on otettu käyttöön. Ennen asemakaavoitusta, tai muuta käyttötarkoitusta osoittavaa toimitusta, alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

AT

### Kyläalue

Kyläalueeksi on osoitettu kylämäisesti asutut alueet. Kyläalueet eivät ole MRL 44 §:n tarkoittamia kyläalueita, joilla osayleiskaavaa voitaisiin käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Määräys:

Alue on tarkoitettu tiiviiseen kylämäiseen asumiseen, maa- ja metsätaloutta palvelevien rakennusten rakentamiseen sekä kyläasukukseen liittyville liike-, palvelu- ja työtiloille. Alueen toiminnasta ei saa aiheutua ympäristöön melua, tärinää, ilman tai veden pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, sekä yhden 1½-kerroksisen sivuasunnon, yhden saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Nykyisiä asuinrakennuksia saa korjata nykyisessä laajuudessaan rakennusoikeuden estämättä.

Uusien rakennusten tulee sopia sijoituksen, koon, materiaalien ja julkisivuvärien osalta alueen nykyiseen rakennuskantaan ja kyläkuvaan. Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa luonteva pihapiiri. Alueen rakentamisen ja muiden toimenpiteiden yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota maisema- ja kyläkuvan sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten, rakenteiden, tiestön, kasvillisuuden, vesistölojen ja näkymien säilymiseen. Alueen rakentamisella pyritään säilyttämään eheä kylärakenne ja rakennuspaikkaa valittaessa yhdyskuntarakennetta pyritään ensisijaisesti tiivistämään.

AT/res

### Kyläalueen pitkän aikavälin kehitysalue

Aluemerkitä huomioi maakuntakaavan Etelänkulman taajamatoimintojen kehittämisen alueen ja raideliikennepaikan. Nykyisen kehityssuunnan huomioiden alueiden käyttöönotto kaavan tavoiteaikataulun aikana on kuitenkin hyvin epätodennäköistä.

Määräys:

Alue on varattu täydentämään olemassa olevaa rakennetta, mikäli olemassa oleva kylärakenne on rakennettu täyteen. Alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa. Ennen asemakaavoitusta, tai muuta käyttötarkoitusta osoittavaa toimitusta, alue on maa- ja metsätalousaluetta.

AP

### Pientalojen tihentymä

Alue on tarkoitettu pääasiassa asuinrakentamista varten. Alueelle saa sijoittaa myös pienimuotoisia liike-, palvelu- ja työtiloja. Toiminnasta ei saa aiheutua ympäristölle häiriötä tai haittaa. Rakentamisessa tulee huomioida nykyinen yhdyskuntarakenne, maisema-, kulttuuri-, ja luontoarvot. Alueen rakentaminen tapahtuu nykyisen yhdyskuntarakenteen sisällä.

Suunnittelutarvealuetta.

YK/s

### **Kirkkolain nojalla suojeltu kirkon alue: Kalannin kirkko**

Alueen suunnittelussa ja toimenpiteissä on otettava huomioon kirkkoympäristön kulttuurihistoriallinen luonne siten, että rakentaminen soveltuu sekä rakennustavaltaan että sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön kohteen historiallisen ja hierarkkisen aseman säilyttämiseksi. Alueeseen kohdistuvissa toimenpiteissä tulee museovirastolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

TP

### **Työpaikka-alue**

Alue on tarkoitettu pääasiassa liike-, tuotanto- ja toimitilojen rakentamista varten. Tuotanto tai siihen liittyvä varastointi eivät saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

TY

### **Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.**

Merkinnällä on osoitettu nykyiset teollisuusalueet lähiympäristöineen ja laajenemisalueineen

Määräys:

Alue on tarkoitettu pääasiassa teollisuus-, korjaamo- ja varastotilojen rakentamista varten. Asuinalueisiin ajautuvat alueen osat eivät saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

TY/res

**TY/res** -merkinnällä on osoitettu alueet, jotka otetaan käyttöön, kun samalla maankäyttömerkinnällä osoitettu viereinen alue on lähes toteutunut. Ennen asemakaavoitusta, tai muuta käyttötarkoitusta osoittavaa toimitusta, alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

VL

### **Lähivirkistysalue.**

Merkinnällä on osoitettu rakennettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen. Alueilla sijaitsee tai niille on tarkoitus mahdollistaa ulkoilureittejä ja vihreää virkistysaluetta. Alueet toimivat samalla viherkäytävinä taajamarakenteen sisään.

Määräys:

Alue on tarkoitettu ulkoilua, luonnossa liikkumista ja leikkiä varten rakennettujen alueiden läheisyydessä. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Alueen suunnittelussa on pyrittävä huomioimaan myös esteettömät ulkoilun mahdollisuudet. Erityistä huomiota tulee kiinnittää ympäristön laadun säilymiseen vihreänä ja virkistävänä.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen luonnon kulutuskestävyyteen ja ulkoilun ohjaamiseen.

VU

### **Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue.**

Alue on tarkoitettu urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja varten. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.



VLY

### **Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.**

Alue on taajama-alueen kulttuurimaisemaa, jonka pysyminen aktiivisessa viljelykäytössä on maiseman kannalta tärkeää. Alueen maisemaa on hoidettava niin, että sen ympäristölliset arvot eivät kärsi. Maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin on haettava ympäristölupa.

Alue on tarkoitettu myös ulkoilua, luonnossa liikkumista ja leikkiä varten rakennettujen alueiden läheisyydessä.

Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Rakennukset tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan siten, että ne eivät estä avoimia näkymiä tai heikennä maiseman arvoa.

ET

### **Yhdyskuntateknisen huollon alue**

Merkinnällä on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat laitokset ja niiden alueet.

EN

### **Energiahuollon alue**

Merkinnällä on osoitettu energiahuoltoa palvelevat laitokset ja niiden alueet.

EA

### **Ampumarata-alue**

Merkinnällä on osoitettu ampumarata-alue Kalannin keskustaajaman koillispuolella.

SL

### **Luonnonsuojelualue**

Luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue

M

### **Maa- ja metsätalousalue**

Maa- ja metsätalousvaltaisina alueina on osoitettu pelto- ja metsäalueet. Alueilla on sallittu peruselinkeinoja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakentaminen. M-alueille asuinrakentaminen haja-asutusluonteisesti on mahdollista, mutta kyse on yksittäistapausten harkinnasta. Aluetta voidaan käyttää myös virkistykseen alueen pääasiallista käyttötarkoitusta vaarantamatta tai vaikeuttamatta.

Määräys:

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueelle saa rakentaa pääasiassa maa- ja metsätaloutta palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia.

M-2

### **Maa- ja metsätalouisvaltainen alue, jolle saa sijoittaa aurinkovoiman tuotantolaitoksen**

Alue on muilta osin kuten maa- ja metsätalousalue M, mutta erillisellä osa-alueella on mahdollistettu aurinkovoiman tuotantolaitoksen rakentaminen. Alueen metsänhoidossa on huomioitava aurinkoenergian tuotantolaitoksen valontarve. Alueelle asuntorakentamista suunniteltaessa on selvitettävä, ettei se ole ristiriidassa aurinkovoimalan suunnitelmien tai tilantarpeen kanssa.

Määräys:

Alue on tarkoitettu pääasiallisesti maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia.

Erillisellä osa-alueen rajauksella osoitetulle alueelle saa sijoittaa aurinkovoiman keräämiseen tarvittavia rakennuksia ja rakennelmia, sekä niitä palvelevia rakennuksia ja huoltoteknisiä verkkoja.

**MT**

#### **Maatalousalue**

Merkinnällä on osoitettu maatalouden harjoittamisen kannalta optimaaliset alueet, jotka ovat pääosin nykyisellään käytössä olevia peltoja. Merkinnän tarkoituksena on turvata ominaisuuksiltaan parhaiden alueiden pysyminen viljelykäytössä. Alueella tulee voida hyödyntää ajantasaisia viljelymenetelmiä. Maisemaa peittävien rakennelmien, kuten kasvutunneleiden rakentaminen voidaan huolellisesti valituille paikoille sallia, mikäli ne elinkeinon harjoittamisen kannalta katsotaan tarpeellisiksi.

Määräys:

Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia. Rakennukset tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan maatilojen talouskeskusten tai metsien reunojen tuntumaan ja siten, että ne eivät sulje avoimia näkymiä tai pilaa maisemaa.

**MY**

#### **Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.**

Merkinnällä on osoitettu Sirppujoen lähiympäristö. Merkinnän tarkoituksena on säilyttää joen lähiympäristön maiseman kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne sekä turvata rantavyöhykkeellä ympäristön monimuotoisuuden kannalta tärkeät elinympäristöt.

Joen ranta-alueelle rakennettaessa on huomioitava Sirppujoen suojavyöhyke (SV-merkintä)

Määräys:

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueen maisemaa on hoidettava niin, että sen ympäristölliset arvot eivät kärsi. Maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin on haettava maisematyölupa. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia. Rakennukset tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan maatilojen talouskeskusten tai metsien reunojen tuntumaan ja siten, että ne eivät sulje avoimia näkymiä tai pilaa maisemaa.

**MU**

#### **Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamisen tarpeita**

Merkinnällä on osoitettu alueet, joille kohdistuu erityistä ulkoilupainetta. Merkinnän tarkoitus on turvata maa- ja metsätalouselinkeinon harjoittaminen alueella ulkoilupaineen sitä häiritsemättä, sekä mahdollistaa erikseen ulkoilua palvelevien reittien ja rakennelmien rakentaminen.

Määräys:

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia. Alueelle saa rakentaa rakennuksia ulkoilun ja retkeilyn tarpeisiin ja alueen käytössä tulee ottaa huomioon ulkoilureittien säilymisedellytykset ja järjestelymahdollisuudet siten, että ne eivät vaikeuta olevaa asumista ja elinkeinotoimintaa.

**MA**

#### **Maisemallisesti arvokas peltoalue**

Merkinnällä osoitetaan alueet, joiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Näitä ovat mm. valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden viljelyaukeat ja maisemallisesti arvokkaat viljelyalueet sekä valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin ympäristöihin liittyvät viljelyaukeat. Merkinnän tarkoituksena ei ole vaikeuttaa maatalouselinkeinon harjoittajan toimintaa, vaan turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden viljelymaisemien säilyminen jälkipolville. Paras keino arvokkaan maiseman säilyttämiseksi on sen pitäminen aktiivisessa viljelykäytössä. Viljelykäytössä tulee voida hyödyntää ajantasaisia

viljelymenetelmiä. Maisemaa peittävien rakennelmien, kuten kasvutunneleiden rakentaminen voidaan huolellisesti valituille paikoille sallia, mikäli ne elinkeinon harjoittamisen kannalta katsotaan tarpeellisiksi.

Peltojen metsittäminen voidaan suojelumääräyksellä kieltää, mutta kaavalla ei voida velvoittaa maanomistajaa ryhtymään aktiivisiin toimenpiteisiin viljelyalueiden avoimina säilyttämiseksi.

Määräys:

Alueen säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alueella olevia rakennuksia saa korjata ja korvata. Uudisrakennuksina sallitaan maa- ja metsätaloutta palvelevat tuotanto- ja talousrakennukset sekä muut yritystoimintaa tukevat rakennukset soveltuvin määrin. Uudisrakennukset tulee sijoittaa pihapiiriin ja metsänreunan tuntumaan maisemaa kunnioittaen ja säilyttäen avoimet näkymät.

Laidunmailla sallitaan eläinten hyvinvointia palvelevat rakennukset.



### Vesialue



### **RKY - Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Männästen ruukin alue, Kalannin kirkko ja Kallelan kylä.**

Osa-alueella on merkitty museoviraston inventointeihin perustuvat valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt. Nämä ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia kulttuuriympäristön suojelun kohdealueita. Alueista tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 3.4.2.

Määräys:

Alueen valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ominaispiirteet tulee säilyttää ja niitä tulee vaalia. Alueella tapahtuva rakentaminen, ympäristöhoito ja muu maankäyttö tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle ominaisia piirteitä, maisematilaa ja näkymiä ei saa rikkoa.

Rakentamisessa tulee suosia alueen perinteistä rakentamistapaa ja sille ominaisia rakennusmateriaaleja ja värejä. Ennen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin tai merkittäviin rakennushankkeisiin ryhtymistä tulee alueelliselle vastuumuseolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

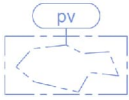


### **Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Laitilan viljelysmaat.**

Osa-alueella on valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue, joka on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen kulttuuriympäristön suojelun kohdealue. Alueesta tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 3.3.2.

Määräys:

Alue on edustavimpia maaseudun kulttuurimaisemia, jonka arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan. Maisema-alueella korostuvat perinteisessä asussa säilyneet, elinvoimaiset, luonnoltaan ja kulttuuriperinnöltään monipuoliset maisemakokonaisuudet kyllineen, luonnonalueineen ja historiallisine kohteineen. Alueella pyritään turvaamaan elinvoimaisten maaseutuelinkeinon säilyminen ja huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.



**Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesi- ja sen muodostumisalue.**

Alueella on otettava huomioon pohjaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Ympäristönsuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.



**Natura 2000-verkoston kuuluva alue.**



**Luonnonsuojelukohde.**



**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**

Alueellisesti arvokas luontotyyppi ja/tai elinympäristö. Aluetta muuttavilla toimenpiteillä ei saa tärvellä alueen luontotyyppiä ja/tai elinympäristöä. Numero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.



**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**

Alueella sijaitsee luontodirektiivin liitteen IV(a) lajin (liito-orava) lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla kielletty. Aluetta muuttavissa toimenpiteissä on otettava huomioon liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen turvaaminen sekä sen vaatimat mahdolliset ekologiset yhteydet.



**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**

Alueella sijaitsee luontodirektiivin liitteen IV(a) lajin (viitasammakko) lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Ennen aluetta muuttavia toimenpiteitä, kuten rantarakentamista, vesi- ja ranta-alueiden ruoppauksia tai vesikasvien niittoa, tulee selvittää toimenpiteen vaikutukset viitasammakon lisääntymis- ja

levähdyspaikkoihin, joiden hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla kielletty.



**Perinnebiotooppialue.**

Alueella on erityistä maisemallista tai kulttuurihistoriallista arvoa sekä mahdollisesti uhanalaisia kasvilajeja ja/tai luontotyyppiä, jotka on huomioitava alueen rakentamisessa ja muussa maankäytössä. Numero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.



**Matkailu, retkeily ja virkistyksen kehittämisen kohdealue.**

**Velhoveden alue.**

Alueen tavoitteena on kehittää matkailua pitkäjänteisellä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevalla sekä alueen ominaispiirteitä hyödyntävällä tavalla. Alueen matkailun suunnittelussa huomioidaan kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Velhoveden alueella tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräily- ja kävelyn edellytyksiä. Pyöräilyverkoston yhteyteen sallitaan matkailua palvelevat rakennukset ja rakennelmat.



kv

### Teollisuuden konsultointivyöhyke

Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueen toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Alueen maankäyttö- ja rakennushankkeissa on turvatekniikan keskukselle (TUKES) varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.



sv

### Suojavyöhyke

Aluerajaus osoittaa yleispiirteisesti makeanvedenaltaan ja Sirppujoen suojavyöhykkeen. Alueen käytössä on otettava huomioon vesiensuojelu sekä maakamaran suojelu sellaista eroosiota vastaan, joka vaikuttaa pintavesiin. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka vaarantavat em. suojelutavoitteiden toteutumista.

Ympäristönsuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Merkintä osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



aur

### Aurinkoenergian tuotantoon soveltuva alue.

Alueelle saa sijoittaa aurinkoenergian keräämiseen soveltuvia laitteita tarvittavine huolto- ja rakennuksineen. Alueen rakentamisessa on huomioitava ulkoilun, luonnon ja eläinten tarvitsemat viheryhteydet. Näiden rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön luonnontilaisuuteen ja ympäristöllisiin arvoihin.



AM

### Maatilojen talouskeskuksen kohde.

Kohteen alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloutta sekä sivuelinkeinoja palvelevia asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksia varten. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, sekä yhden 1½-kerroksisen sivuasunnon, yhden saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Nykyisiä asuinrakennuksia saa korjata nykyisessä laajuudessaan rakennusoikeuden estämättä.



ME

### Tuotantoeläintalouden suuryksikön kohde.

Osayleiskaavaan on osoitettu nykyiset ja maanomistajien esittämät mahdolliset uudet kotieläintalouden yksiköt. Alueita ei ollut mittakaavan vuoksi tarkoituksenmukaista rajata, vaan esittää kohdemerkinnöin.

Määräys:

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia. Rakennukset tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan maatilojen talouskeskusten tai metsien reunojen tuntumaan ja siten, että ne eivät sulje avoimia näkymiä tai pilaa maisemaa.



MP

### Puutarha- ja kasvihuonealueen kohde

Puutarha- ja kasvihuonealueina on osoitettu olevat ja maanomistajien esittämät mahdolliset uudet kohteet.



### Uusi Rautatieasema

Merkinnällä on osoitettu maakuntakaavassa oleva Etelänkulman raideliikennepaikka. Mikäli henkilöjunaliikenne rataosuudella Turku-Uusikaupunki käynnistetään uudelleen, on Uudenkaupungin keskustaajamaan kaavailtu asemapaikka liikenneyhteyksiltään sujuvin sekä Kalantilaisten että Lokalahtelaisten käyttöön. Etelänkulmalla on nykyisin asukkaita noin 200.



Alueen palvelurakenteen kehitys ja väestöennusteet eivät anna edellytyksiä aseman toteutumiseksi ainakaan osayleiskaavan tavoiteaikataulun puitteissa.

kt

**Kantatienä** on merkitty kantatie 43.

st

**Seututienä** on seututie 196

yt/kk

**Yhdystienä / Kokoojakatuina** on esitetty yleiskaavan mittakaavatasolla merkittävimmät alueen yhdystiet.

**Uutena yhdystienä / kokoojakatuina tai ohjeellisina yhdystarpeina** on osoitettu tiesuunnitelman mukaisesti LORIVO-tie (Orivosta Lokalahdentielle) sekä muutama uutta aluetta palveleva kokoojakatu Uudenkaupungin keskustan pohjoispuolisella asuinalueella, kaavan länsireunan teollisuus- ja työpaikka-alueen kokoojakadut ja Kalannin itäpuolisen työpaikka- ja teollisuusalueen pääyhteydet.

+++++

Olemassa olevan rautatien lisäksi on **rautatien ohjeellisena yhdystarpeena** esitetty osayleiskaavassa maakuntakaavan Uusikaupunki-Rauma-Pori-rata eli URPO-rata.

#### 6.4.2 Kaavakarttaa 2/3 eli ranta-alueiden osasuurenoksia koskevat merkinnät ja määräykset

Osayleiskaavaa tarkentavat merkinnät ja määräykset osasuurenoksilla (1:10 000, kartta 2/3), joita voidaan käyttää MRL:n 72 §:n mukaisesti rantavyöhykkeellä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Osasuurenoksen (2/3) kartta hyväksytään samanaikaisesti osayleiskaavan (kartta 1/3) kartan kanssa.

##### **A-4 Pientalojen asuntoalue rantavyöhykkeellä.**

*Rakennusoikeus yhtä pysyvää asumiseen tarkoitettua rakennuspaikkaa kohden on enintään 300 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan on oltava vähintään 3000 m<sup>2</sup> ja sen tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias. Rakennuspaikalla tulee olla saatavissa juomakelpoista vettä ja jätevedet on voitava käsitellä talousjätevesien käsittelyä koskevien vaatimusten mukaisesti. Rakennuspaikalle on järjestettävissä vakituisen asumisen tarpeiden mukainen ympäri vuoden liikennöitävissä oleva tieyhteys.*

##### **AM Maatilojen talouskeskusten alue.**

*Alueelle saa rakentaa korkeintaan kaksi asuinrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala voi olla enintään 300 m<sup>2</sup>. Alueelle saa rakentaa myös maatilan talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 600 m<sup>2</sup>.*

##### **RA-1 Loma-asuntoalue.**

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella. *Rakennusoikeus yhtä loma-asuntoyksikköä kohden on 150 m<sup>2</sup>, kuitenkin niin, että loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 100 m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen 25 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa myös 25 m<sup>2</sup> suuruisen vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.*

##### **RA-2 Loma-asuntoalue.**

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella. *Rakennusoikeus yhtä loma-asuntoyksikköä kohden on enintään 100 m<sup>2</sup> ja kerrosten lukumäärä enintään 1. Kerrosalasta voi käyttää saunarakennukseen 25 m<sup>2</sup>.*

##### **RM Matkailupalvelujen alue.**

Merkinnällä on osoitettu alue kaupungin omistamalla kiinteistöllä Velhoveden osa-alueella Haimiossa. Alue ja sen rakennusoikeus on osoitettu alueella voimassa olevan

ranta-asemakaavan perusteella. *Alueelle saa rakentaa loma-asumista sekä loma- ja matkailupalveluja varten tarvittavia asuin-, sauna- ja kokoontumistiloja.*

*Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Alueen vesihuolto ja jätevesien puhdistus tulee toteuttaa terveys- ja ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.*

Huomattava uudisrakentaminen edellyttää kaavallista tarkastelua.

### **VL Virkistysalue.**

Merkinnällä on osoitettu Hiunjärven alue.

Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

### **VR Virkistysalue.**

Merkinnällä on osoitettu alue voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti Velhoveden osa-alueella Haimiossa.

Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

### **VV Uimaranta**

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevat uimaranta-alueet Kaukjärvellä, Taipaleenjävällä ja Velhoveden osa-alueella Haimiossa,

Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

### **LV Venevalkama.**

Merkinnällä on osoitettu alue Oksalanpäänlahden osa-alueella.

Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

### **SL<sub>nat</sub> Luonnonsuojelualue ja -kohde.**

Merkinnällä on osoitettu yksi alue perustuen ympäristöhallinnon Avoin tieto –palvelusta saatavaan aineistoon.

Merkinnällä on osoitettu Natura 2000–alue, joka em. aineiston tietojen perusteella on tarkoitus toteuttaa muodostamalla luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue. Merkinnällä on osoitettu seuraava Natura 2000-alueen osa: Naturatunnus; FI0200044,

Nimi; Lautvesi, Toteuttamistapa; luonnonsuojelulaki.

### **M-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alue.**

Rantavyöhykkeen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokasta luonnetta tulee vaalia ja alue tulee säilyttää rakentamattomana. Alueella ei ole rakennusoikeutta, vaan se on siirretty rakentamiseen osoitetuille alueille.

### **M-1<sub>nat</sub> Maa- ja metsätalousvaltainen alue.**

Rantavyöhykkeen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokasta luonnetta tulee vaalia ja alue tulee säilyttää rakentamattomana. Alueella ei ole rakennusoikeutta, vaan se on siirretty rakentamiseen osoitetuille alueille.

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.

Merkinnällä on osoitettu yksi alue perustuen ympäristöhallinnon Avoin tieto –palvelusta

saatavaan aineistoon. Merkinnällä on osoitettu Natura 2000–alue, joka em. aineiston tietojen perusteella on tarkoitus toteuttaa muun lainsäädännön kuin luonnonsuojelulain nojalla. Merkinnällä on osoitettu seuraava Natura 2000-alueen osa: Naturatunnus; FI0200044,

Nimi; Lautvesi, Toteuttamistapa; vesilaki.

### **MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.**

Alueiden osoittaminen perustuu vuonna 2016 tehtyyn luontoselvitykseen. Ympäristöä haitallisesti muuttavia toimenpiteitä tulee välttää. MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, ettei alueella saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.







### **W<sub>nat</sub> Vesialue.**

Merkinnällä on osoitettu yksi alue perustuen ympäristöhallinnon Avoin tieto –palvelusta saatavaan aineistoon. Merkinnällä on osoitettu Natura 2000–alue, joka em. aineiston tietojen perusteella on tarkoitus toteuttaa muun lainsäädännön kuin luonnonsuojelulain nojalla.

Merkinnällä on osoitettu seuraava Natura 2000-alueen osa: Naturatunnus; FI0200044, Nimi; Lautvesi, Toteuttamistapa; vesilaki.

**nat -palloviivamerkinnällä** on osoitettu Suomen Ympäristökeskuksen (SYKE) Latauspalvelu LAPIOSTA ladatut Natura-alueet (tiedostosta NaturaTotTapa\_Aluet\_Uusikaupunki, latausajankohta 22.11.2017).

Rakennuspaikat rantavyöhykkeellä on osoitettu kiinteistökohtaisesti:

-  Rakennettu loma-asunto.
-  Ympärivuotisessa käytössä oleva asuinrakennus.
-  Merkintä osoittaa saunan tilakohtaisen ohjeellisen paikan osasuurenoksella. Saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup> tai enintään sen suuruinen kuin olemassa oleva rakennus on.
-  Rakennettu loma-asunto. Rakennus sijaitsee rantavyöhykkeen ulkopuolella.
-  Ympärivuotisessa käytössä oleva asuinrakennus. Rakennus sijaitsee rantavyöhykkeen ulkopuolella.
-  Merkintä osoittaa loma-asuntoyksikön tilakohtaisen ohjeellisen paikan osasuurenoksella. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

### **6.4.3 Kaavakarttaa 3/3 eli rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan perinnön teemakarttaa koskevat määräykset**

Yleiskaavan luettavuuden vuoksi on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan perinnön merkinnät viety omalle kartta-arkille tämä kaavakartta 3/3. hyväksytään samanaikaisesti osayleiskaavan (kartta 1/3) ja rantoja koskeva osasuurenoksen (kartta 2/3) kanssa.

#### **■ Kirkkolain nojalla suojeltu kohde.**

Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



#### **Maakunnallisesti tai seudullisesti arvokas rakennus- tai kulttuuriperintökohde.**

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti sekä maiseman ja kyläkuvan kannalta erityisen arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että kohteen historiallinen, rakennustaiteellinen ja kyläkuvallinen arvo säilyvät. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee alueelliselle vastuumuseolle antaa mahdollisuus lausunnon antamiseen sekä mahdolliseen konsultaatioon.

Numero viittaa liitteen kohdenumerointiin.



#### **Paikallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus- tai kulttuuriperintökohde.**

Rakennustaiteellisesti sekä maiseman ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus on tavoitteena säilyttää, mutta rakennukseen voidaan harkinnanvaraisesti tehdä muutoksia. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee alueelliselle vastuumuseolle antaa mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Numero viittaa liitteen kohdenumerointiin.



#### **Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennusryhmä.**

Uudisrakennusten ja oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten on sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.

Numero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.



#### **Kiinteä muinaisjäänös, alue tai pistemäinen kohde**

Muinaisjäänöskohdeet ja -alueet on osoitettu kaavakartalla. Kohdealueet perustuvat osayleiskaavaa varten tehtyyn esihistoriallisten ja historiallisten muinaisjäänösten inventointiin (Liite 6) ja museoviraston rekisteriin (kyppi.fi, tilanne tammikuussa 2023).

Määräys:

Muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on otettava yhteyttä alueelliseen vastuumuseoon.

Numero viittaa teemakartan liitteenä olevaan luetteloon.

Muut kulttuuriperintökohdeet on esitelty liitteessä 9B ja yleismääräyksin on turvattu näiden arkeologisten kulttuuriperintökohdeiden vaaliminen.

#### **Rakennus ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan perinnön teemakartan yleiset määräykset**

Ennen maankäytön toimenpiteiden aloittamista, on tarkistettava, onko suunnitellulla alueella kulttuuriperintökohdeita. Tämä tarkistus voidaan tehdä Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta osoitteessa [www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi). Kulttuuriperintökohdeiden vaikutuksesta maankäyttöön on oltava yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon ja niille on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

#### 6.4.4 Yleiset määräykset

Osayleiskaava on MRL 42 §:n mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava. Rakennusten sijoittamiseen rakennuspaikalla tulee kiinnittää erityistä huomiota. Uudet rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja väriyksen osalta siten, että ne sopivat ympäröivään maisemaan sekä taajama- ja kyläkuvaan. Rakentamisessa tulee huomioida viranomaisen määrittelemät alimmat rakentamiskorkeudet.

Rakennuspaikalle tulee olla hyväksyttävä kulkuyhteys. Jos kulkuyhteys järjestetään maantieltä, on rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä voimassa oleva tieviranomaisen myöntämä liittymälupa.

Ennen pääväylien ja rautateiden yhteydessä olevien alueiden kehittämistä tai liikenneväylien parantamistoimenpiteiden toteuttamista on tehtävä arviointi näistä mahdollisesti aiheutuvista mahdollisista melu- ja värinävaikutuksista. Tämä arviointi suoritetaan asemakaavoitusprosessin ja tarkemman suunnittelun vaiheissa, ja sen perusteella määritellään tarvittavat suojaustoimenpiteet.

Maankäyttöä ei saa tehostaa merkittävästi seututien ja rautatien linjauksen välittömässä läheisyydessä ennen kuin tarkemmat tie- ja ratasuunnitelmat uusille linjauksille on tehty.

Kaava-alueella noudatetaan kaupungin hyväksymiä jätehuoltomääräyksiä. Lisäksi alueella on noudatettava kulloinkin voimassa olevia ympäristölupaviranomaisten antamia määräyksiä. Mahdollinen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ja arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muita rakentamistoimenpiteitä.

Kaava-alueella on runsaasti muita historiallisia kulttuuriperintökohteita, joiden läheisyydessä on maankäyttöön liittyvistä suunnitelmista ja toimenpiteistä otettava yhteys alueelliseen vastuumuseoon.

Alueelle on rakennettava voimassa olevan lainsäädännön mukaiset vesihuoltoratkaisut.

#### **Ranta-alueita koskee edellä todetun lisäksi seuraavat yleiset määräykset:**

Alueella on voimassa Uudenkaupungin kaupungin rakennusjärjestyksen säädökset siltä osin, kun osayleiskaavassa ei ole määräyksiä asiasta.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriyteen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennettaessa rantavyöhykkeelle on rakennuksen harjan oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup> ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.



## 7. Yleiskaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

### 7.1.1 Arviointimenetelmät

Osayleiskaavan vaikutuksia on arvioitu siten, että nykyistä maankäytön tilannetta on verrattu tilanteeseen, jossa osayleiskaavan kaikki aluevaraukset ovat toteutuneet. Arviointi on tehty kaupungin ja kaavakonsultin yhteistyönä.

## 7.2 Ympäristövaikutukset

Osayleiskaava ohjaa alueen rakentamista kaavakartassa esitettyjen aluevarausten mukaisesti. Kaavan varauksia sijoitettaessa on harkittu niiden mahdollisesti aiheuttamia vaikutuksia rakennettuun ja luonnonympäristöön sekä mm. taloudellisia, sosiaalisia ja kulttuurisia vaikutuksia. Asuntojen rakentaminen tulee tapahtumaan normaalin rakennuslupakäytännön mukaisesti pääosin yksityisten maanomistajien toimesta ja pidemmän ajan kuluessa. Maanomistus- ja kiinteistöolot vaikuttavat varsin paljon rakennuspaikkojen sijoittamiseen ja niiden toteutumiseen.

Ympäristön häiriötekijöitä ja haitallisia vaikutuksia ympäristöön on kaavassa pyritty ehkäisemään kaavamerkintöjen ja -määräysten lisäksi kaavaan liittyvillä yleisillä määräyksillä ja suosituksilla. Jätteiden ja jätevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Uusien asuinrakennusten rakennuspaikat tulee sijoittaa siten, että ne ovat kohtuudella liitettävissä keskitettyyn jätevesien käsittelyjärjestelmään.

### Ranta-alueet

Osayleiskaava ohjaa osa-alueiden rantarakentamista ja muuta rakentamista kaavakartassa esitettyjen varausten mukaisesti. Loma-asuntojen rakentaminen alueella tulee tapahtumaan normaalin rakennuslupakäytännön mukaisesti pääosin yksityisten maanomistajien toimesta ja pidemmän ajan kuluessa. Kaavassa on osoitettu rakentamisen enimmäismäärä, eikä se todennäköisesti kaikilta osiltaan tule toteutumaan.

Kaavan toteutumisella ei ole laajoja kokonaisvaikutuksia, koska kaavalla osoitetaan rakentamista vähäisesti olemassa olevaan rakentamiseen verrattuna.

Ympäristöön kohdistuva kuormitus ja kulutus lisääntyy jonkin verran, jos lomapalveluihin liittyvät palvelut lisääntyvät kysynnän kasvun myötä.

Kaavan varauksia sijoitettaessa on pyritty harkitsemaan niiden mahdollisesti aiheuttamia ympäristövaikutuksia, kulttuurivaikutuksia sekä sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia. Ratkaisuissa joudutaan kuitenkin usein tyytymään kompromisseihin eri näkökantojen suhteen. Esimerkiksi maanomistus- ja kiinteistöolot sekä mitoitukselliset tavoitteet määräävät pitkälti ratkaisuja. Eri alueilla eri intressit painottuvat lisäksi eri tavoin.

Ympäristövaikutusten kannalta rantarakentamisella on keskeinen merkitys. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan vanhan rakennuskannan yhteyteen sekä maiseman ja luonnon kannalta kestäville paikoille. Kaavassa on annettu suosituksia rantarakentamisen maisemaan sijoittamisesta.

Järvivesien laadun suhteen jätevesistä ja jätteistä huolehtiminen on tärkeää. Samat toimenpiteet koskevat peltoalueiden reunojen suojavyöhykkeitä varsinkin vesistöjen äärellä. Loma-asumisen mahdollisesti lisääntyessä joillakin vesialueilla enenevä veneily lisää veteen ja vesimaisemaan kohdistuvaa kuormitusta. Samasta syystä liikennemäärät tulevat jonkin verran kasvamaan.

### 7.2.1 Vaikutukset kaupunki-/kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta siten, että paikallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen on mahdollista. Lisäksi kaava ohjaa mahdollista täydennysrakentamista siten, että ei aiheuteta riskiä olemien kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Myös muilla alueilla kaava antaa mahdollisuuden säilyttää ja hoitaa vanhaa kulttuuriympäristöä ja maatalouden perinnemaisemaa sekä arvokasta rakennuskantaa. Väestöpohjan kasvaessa ja laajentuessa mahdollisuudet kaikenlaiseen kulttuurin harjoittamiseen paranevat.

#### Ranta-alueet

Uudet rakennuspaikat on osoitettu mitoituspohjien perusteella. Uudet rakennuspaikat on pyritty osoittamaan rakennettujen rakennuspaikkojen läheisyyteen ottaen huomioon mm. vapaan rannan muodostuminen, maisema, luontoarvot, maaperä, maaston muodot, rannan laatu, rakennettavuus ja käyttö. Näiden asioiden kokonaisvaltaisella huomioimisella on pyritty osoittamaan rakennuspaikat niin, että ne olivat käytännöllisiä, turvallisia, taloudellisia sekä viihtyisiä. Samalla on pyritty siihen, että vapaata rantaa ja rakentamatonta aluetta olisi riittävästi ja että ne olisivat myös parhailla mahdollisilla paikoilla.

Kaavalla ei osoiteta uutta ympärivuotista asutusta. Uusi rakentaminen on osoitettu loma-asuntorakentamiseksi. Uusia loma-asunnon rakennuspaikkoja on erittäin vähän verrattuna olemassa olevien loma-asuntojen määrään. Loma-asuntojen rakentaminen alueelle on tapahtunut pitkän aikavälin kuluessa. Kaavan osoittama rakennusoikeus on osoitettu nykyisen yleisen käytännön mukaisesti. Pienten saarien rakennetut rakennuspaikat on osoitettu pienemmällä rakennusoikeudella.

### 7.2.2 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Uudet rakennusalueet on pyritty sijoittamaan nykyisen rakennuskannan tuntumaan sekä maiseman ja luontoarvojen kannalta kestäville paikoille. Maisemarakenteen kannalta avoimet peltoviljelykset ja niitä rajaavat reunametsät ovat tärkeitä. Luonto- ja maisema-arvojen suojelu- ja säilyttämistarpeet on kaavassa otettu huomioon maisema- ja luontoselvitysten perusteella. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet sijoittuvat M, M-1 tai MY-alueille ja ovat siten hyvin vaalittavissa. Taajamarakenteen sisään jääneiden pienialaisten peltojen osoittaminen asemakaavoitettavina alueina antaa mahdollisuuden säilyttää avoimia maisematiloja muistumina alueen viljelykulttuurista.

#### Ranta-alueet

Uusi rakentaminen on pääsääntöisesti sijoitettu niin, että peltojen ja metsiköiden muodostamassa yleismaisemassa metsien reunat säilyvät ehjinä. Uusi rakentaminen metsien suojassa ei näy maisemassa.

Kaavaan liittyvä luontoselvitys sekä ympäristöhallinnon OIVA / Avoin tieto –palvelusta saatavat aineistot olivat lähtökohtana vapaa-alueiden osoittamiseen kaavassa.

Virkistys- ja luontoarvojen kannalta merkittävä Hiunjärvi on osoitettu rakentamisesta vapaana vesistönä.

Olemassa olevat luonnonsuojelualueet on osoitettu kaavassa OIVA / Avoin tieto –palvelusta saatavan aineiston mukaisesti.

Kytämäenraumassa oleva Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue on osoitettu kaavassa. Natura-alueen ranta-alueelle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja.

Kaavan laadinnan aikana tehtyjen luontoselvitysten perusteella voidaan todeta, että mitoitussuunnitelmien mukainen rakennusoikeus voidaan kaavalla osoittaa niin, että alueiden luontoarvoissa ei tapahdu merkittävää muutosta loma-asumisen takia.

### 7.2.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia maaperään. Uusi rakentaminen sijoittuu pääasiassa asemakaavoitettaville alueille, joille rakennetaan kunnallistekniikka. Hajarakentaminen tulee rakennuspaikkakohtaisesti rakennuslupavaiheessa suunnitella niin, että maaperään ei pääse haitallisia määriä jäte- ja pesuvesiä tai muita ympäristölle vaarallisia aineita. Ympäristöön kohdistuva kuormitus ja kulutus sekä alueen liikenne tulevat pitkällä tähtäimellä kasvamaan. Haitallisia ympäristövaikutuksia voidaan vähentää mm. tehostamalla alueen jätehuoltoa ja jätevesien käsittelyä.

### 7.2.4 Vaikutukset veteen

Kaavalla ei ole välitöntä vaikutusta pohjavesiin. Asemakaavoitetuilla alueilla kiinteistöt on liitetty pääosin kaupungin vesi- ja jätevesiverkostoon. Niin tullaan toimimaan myös uusilla rakentamisalueilla, jotka suunnitellaan asemakaavalla. Asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella on aika paljon omia kaivoja. Uusi rakentaminen tulee suunnitella niin, että jäte- ja pesuvedet eivät aiheuta haittaa kaivojen veden laadulle. Myös pohjaveden laadun suhteen jätevesistä ja jätteistä huolehtiminen on tärkeää. Samat toimenpiteet koskevat peltoalueiden reunojen suojavyöhykkeitä varsinkin vesistöjen äärellä.

Asemakaava-alueiden ulkopuoliset, uusien asuinrakennusten rakennuspaikat tulee sijoittaa siten, että ne ovat kohtuullisin kustannuksin liitettävissä keskitettyyn jätevesien käsittelyjärjestelmään. Mikäli rakennusta ei ole liitetty keskitettyyn jätevedenpuhdistuslaitokseen tai puhdistamoon, jätevedet on käsiteltävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Lisäksi on noudatettava Valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla.

Kaavan myötä alueen veneliikenne ei lisäänty merkittävästi. Rakentamattomien rakennuspaikkojen rakentamisen myötä veneliikenne lisääntyy jonkin verran. Pienveneilyn ja lomarakennuspaikkojen käytön vaikutus vesistöjen laatuun on kuitenkin vähäinen. Uusien loma-asuntojen rakennuspaikkojen käyttöönotto ei vaadi laajoja ruoppauksia. Siellä täällä ruoikkorantoja

### 7.2.5 Vaikutukset ilmastoon

Osayleiskaavan ilmastovaikutuksista on tehty erillinen arviointi, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

### 7.2.6 Vaikutukset liikenteeseen ja infrastruktuuriin

Kantatien parannukset, liittymien uudelleenjärjestely ja turvallisuusominaisuuksien päivitys, tekevät liikenteestä sujuvampaa ja turvallisempaa sekä paikallisille asukkaille että läpikulkuliikenteelle.

Kaava sisältää suunnitelmia jalankulun ja pyöräilyn infrastruktuurin parantamiseksi, mikä tekee näistä liikku- mismuodoista houkuttelevampia ja turvallisempia. Tämä edistää terveellisempää ja ympäristöystävällisempää elämäntapaa.

Kaava-alueelle on osoitettu uusia teollisuuden- ja työpaikkojen alueita. Tämä johtaa toteutuessaan raskaan liikenteen määrän kasvuun, mikä on kantatien parannuksia suunniteltaessa pyritty ottamaan huomioon.

Uusikaupunki-Turku ratayhteyden sähköistäminen on avannut mahdollisuuden henkilöjunaliikenteen käynnistämiseksi Turun ja Uudenkaupungin välillä. Kaavassa on huomioitu mahdollinen tuleva henkilöjunaliikenne. Eteläkulman mahdollinen asemapaikka on maakuntakaavasta siirretty osayleiskaavaan ja alueelle on varattu asuinalue-reserviä mahdollista kasvua ajatellen.

Alueen kehittäminen ja mahdollinen kasvu johtavat infrastruktuurin ja yhdyskuntatekniikan lisääntymiseen. Osayleiskaavatyön tueksi on tehty erillinen liikenneselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

### 7.3 Taloudelliset vaikutukset

Osayleiskaavassa osoitettu uudisrakentaminen on määrältään maltillista, mutta sillä on toteutuessaan sekä suoria että välillisiä taloudellisia vaikutuksia. Kaavan aluevaraukset toteutuvat kuitenkin pitkän ajan kuluessa yksittäisinä rakennuspaikkoina.

#### Taloudelliset vaikutukset kaupungille

Pitkällä aikavälillä kustannuksia aiheuttaa erityisesti vedenhankinnan ja jätevesihuollon keskitetty järjestäminen. Eräs merkittävä menoerä aiheutuu koulukyydityksistä kaupungin keskustaajamaan tai lähimpiin kyläkouluihin. Kunnallisten palvelujen rakentamista ei ole odotettavissa alueilla, joiden asukasmäärä ei kasva riittävästi.

Tuloja kaupunki saa muun muassa tonttien myynnistä, rakennuslupamaksuista sekä kiinteistö- ja kunnallisveroista. Tulevaisuudessa tuloja kasvattavat vesi- ja jätevesihuollon liittymis- ja käyttömaksut toteuttamistavan mukaan.

Työpaikka-alueiden (TP, TY) toteutumisen myötä kaupungin työpaikkaomavaraisuus kasvaa. Uudet yritykset tuovat monenlaisia suoria ja epäsuoria tuloja kaupungille.

Ranta-alueilla uusien yksityisteiden rakentamisen tarve on vähäinen, näin ollen mahdollinen kaupungin vapaaehtoinen teiden ylläpidon avustaminen ei merkittävästi kasva.

#### Taloudelliset vaikutukset yksityisille

Yksityisille kotitalouksille aiheutuu kuluja liikkumisesta kodin, työpaikan, palvelujen ja harrastusten välillä. Työpaikka-alueiden (TP, TY) toteutumisen myötä yhä useampi asukas voi löytää työpaikan lähialueelta. Tämä vähentää työmatkakuluja.

Pitkällä aikavälillä säästöjä syntyy siitä, että oikeusvaikutteinen osayleiskaava vähentää yksityistalouksien tarvetta laatia asemakaavoja ja hakea poikkeamislupia. Lisäksi kaava edellyttää keskitetyn vesihuollon järjestämistä, mikä nostaa kiinteistöjen ja koko alueen arvoa. Jätevesien käsittelyn järjestäminen lakien ja asetusten mukaisesti maksaa kaavasta riippumatta.

Yksityisen maanomistajan kannalta tarkasteltuna osayleiskaava vähentää tarvetta ranta-asemakaavojen laadintaan.

### 7.4 Sosiaaliset vaikutukset

#### 7.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kalannin alueen perusrakenteeseen, nykyisiin taajamiin ja kylien verkostoon pohjautuva kaavaratkaisu parantaa ja tukee olevan yhdyskunnan sosiaalista rakennetta ja toimivuutta. Uusia asuinalueita kaavaan on osoitettu maltillisesti, sillä merkittävää rakennuspainetta ei asunnontuotannon osalta ole odotettavissa. Uudisrakentamista on pyritty määräyksillä ohjaamaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen, mikä tiivistäisi nykyisiä kylärakenteita. Tällä voidaan kokijasta riippuen katsoa olevan joko myönteisiä tai kielteisiä sosiaalisia vaikutuksia. Toisaalta se luo edellytykset tiiviimmälle kyläyhteisölle ja yhteisöllisyydelle, mutta samalla se tuo naapureita lähemmäs toisiaan.

Kaava-alueen ikärakenne pysynee lyhyellä aikavälillä ennallaan. Suurimmat muutokset tapahtuvat alueilla, joilla uudisrakentajat ovat enimmäkseen lapsiperheitä. Todennäköisesti vanhemmilla alueilla ja erityisesti kylissä valtaosa muuttajista ja rakentajista on nykyisten asukkaiden perillisiä, sukulaisia tai tuttavuuksia.

#### 7.4.2 Vaikutukset elinkeinoihin, yritystoimintaan ja palveluihin

Kantatie 47:n yhteyteen suunnitellut työpaikka- ja teollisuusalueet voisivat merkittävästi elävöittää alueen taloudellista toimeliaisuutta. Mikäli nämä alueet toteutuvat suunnitellusti, ne voisivat luoda alueelle huomattavan määrän uusia työpaikkoja eri toimialoilla. Tämä työpaikkojen lisääntyminen ei ainoastaan tukisi alueen asukkaita, vaan sillä olisi myös positiivisia johdannaisvaikutuksia alueen elinkeino- ja palvelurakenteeseen. Esimerkiksi paikalliset kaupat, ravintolat ja muut palvelut saattaisivat hyötyä lisääntyneestä asiakasvirrasta, ja julkiset palvelut, kuten koulutus ja terveydenhuolto, voisivat saada lisäresursseja verotulojen kasvun myötä.

Maatalous on ollut ja on edelleen yksi Kalannin alueen merkittävimmistä elinkeinoista. Kaavassa on otettu huomioon maatalouden tarpeet ja pyritty turvaamaan sen kannattava harjoittaminen pitkällä aikavälillä. Tämä sisältää esimerkiksi maankäytön suunnittelun siten, että maatalousalueet säilyvät tuottavina ja että ne voivat hyötyä uusista kehitysmahdollisuuksista, kuten uusiutuvan energian ratkaisuksista. Kaava tukee myös maatalouden kehitystä tarjoamalla mahdollisuuksia esimerkiksi suoramyyntiin ja maatilamatkailuun, mikä lisää alueen houkuttelevuutta ja monipuolistaa elinkeinorakennetta.



## 8. Yleiskaavan toteuttaminen

### 8.1 Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan merkitys

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa yleispiirteisesti yksityiskohtaista kaavoitusta ja muuta maankäyttöä MRL 42 §:n mukaisesti.

Kaava ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaan viranomaisten ja maanomistajien toimintaa mm. seuraavasti:

- Suunniteltaessa maankäyttöä koskevia toimenpiteitä on katsottava, ettei niillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.
- Rakennuslupaa myönnettäessä on katsottava, ettei alueen käyttäminen yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeudu.
- Yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueilla, mutta se on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.
- Rakennuspaikkana käytettäväksi tarkoitettua aluetta ei saa maanmittaustoimituksessa muodostaa tilaksi siten, että toimenpiteellä vaikeutetaan alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen.

Osayleiskaava on laadittu MRL 42 §:n mukaisesti oikeusvaikutteisena ja MRL:n 72§:n nojalla voidaan rakennuslupa myöntää rantavyöhykkeillä osayleiskaavan perusteella.

Oikeusvaikutteisen kaavan aluevaraukset ja määräykset ovat sitovia. Kaupungin rakennusjärjestyksen säädökset ovat voimassa siltä osin, kun osayleiskaavassa tai asemakaavassa ei ole määräyksiä asiasta. Osayleiskaavan alueella noudatetaan kyseisen kaavan määräyksiä.

### 8.2 Vaiheittaisuus, epävarmuustekijät

Osayleiskaavassa osoitettu uusi maankäyttö ja uudet rakennuspaikat toteutuvat vähitellen ja vaiheittain. Tähän vaikuttavat mm. maanomistajien (yksityiset, yritykset, yhteisöt) omat rakentamistarpeet, rakennuspaikkojen myyntihalukkuus ja niihin kohdistuva kysyntä sekä yleinen taloustilanne.

Laajentumisalueina on osayleiskaavassa haluttu osoittaa mahdollisia tavoitevuoden 2035 jälkeen asumiskäyttöön otettavia alueita tai kun muut vastaavat alueet on jo otettu käyttöön. Reservialueiden merkitseminen osayleiskaavassa mahdollisiksi laajentumisalueeksi turvaa yhdyskuntarakenteen eheän kasvun.

### 8.3 Seuranta

Kaupungin tulee seurata kaavan toteutumista ja ryhtyä tarvittaessa muuttamaan tai tarkistamaan kaavan aluevarauksia ja mitoitusta.

## 9. Liitteet

**Liite 1:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**Liite 2A:** Kalannin luontoinventointi 2016

**Liite 2B:** Kalannin luontoinventointi 1999

**Liite 2C:** Kalanti liito-orava\_viitasammakko ja rakennuspaikkojen luontoarvot 2018

**Liite 2D:** Pitkäjärven pesimälinnusto 2019

**Liite 2E:** Viitasammakkoselvitys Kalanti 2020

**Liite 3:** Kalannin OYK Liikenteellinen selvitys liitteineen 2023

**Liite 4:** Kalannin osayleiskaavan ilmastovaikutusten arviointi 2023

**Liite 5A:** Rakennuskannan inventointiluettelot

**Liite 5B:** srr -alueiden karttaotteet

**Liite 6:** Kalannin osayleiskaavan arkeologinen inventointi 2017

**Liite 7:** Maisemallinen tarkastelu

**Liite 8:** Luonnosvaiheen vastineet

**Liite 9:** Ehdotusvaiheen 1 vastineet

**Liite 10:** Kantatilaselvitys

---

Sanukka Lehtiö, Kaavoitusarkkitehti, YKS-446  
Sweco Finland Oy  
Turku

---

Petri Hautala, maanmittausinsinööri  
Sweco Finland Oy  
Turku