

15.2.2022, muutettu 8.11.2022
UUSIKAUPUNKI
LEPÄINEN
ERKINKALLION JA KALLIONIEMEN
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 15.2.2022 laadittua ja 8.11.2022 muutettua ranta-
asemakaavakarttaa

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Ranta-asemakaava.....	4
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö.....	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	4
3.1.4 Maanomistus	5
3.2 Suunnittelutilanne	5
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	5
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....	7
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.3.1 Osalliset	7
4.3.2 Vireille tulo	8
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	8
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	8
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	9
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	9
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
5.1 Kaavan rakenne	10
5.1.1 Mitoitus	10
5.1.2 Palvelut	10
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.3 Aluevaraukset.....	10
5.4 Kaavan vaikutukset.....	11
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan.....	11

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen	11
5.5 Ympäristön häiriötekijät	11
5.6 Kaavamerkinnt ja – määräykset	12
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	13
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	13
6.2 Toteutuksen seuranta.....	13
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4	13

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

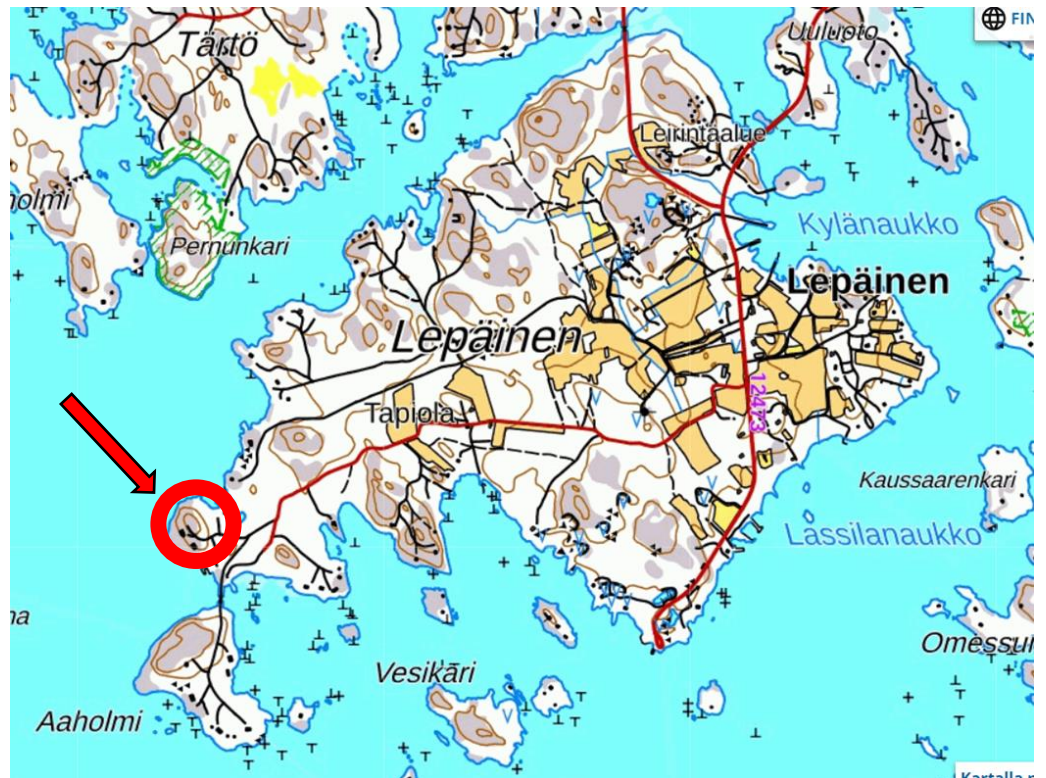
1.1 Tunnistetiedot

Erkinkallion ja Kallioniemen ranta-asemakaavanmuutos.

Uusikaupunki, Lepäinen, 895-431-3-55 ja -121.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan kartalla osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 1,5 ha. Suunnittelualue sijaitsee Lepäisten saarella, n. 15 km ajomatkan päässä Uudenkaupungin keskustasta.



Ranta-asemakaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on päivittää kaavan aluerajoja vastaamaan todellisia kiinteistönrajoja sekä muuttaa kiinteistöjen käyttötarkoitusta AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue). Samalla nostetaan rakennuspaikkojen rakennusoikeudet rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 3. Seurantalomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Uudenkaupungin yleiskaava

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kiinteistön 895-431-3-55 omistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 20.1.2022.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 25.4.2022 § 163 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville 12.5.2022-13.6.2022.

Kaava-alueeseen liitettiin OAS-vaiheessa myös kiinteistö 895-431-55-3-121.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 1,5 ha. Alue osoitetaan AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue) sekä M-alueeksi (Maa- ja metsätalousalue). Lisäksi rantakalliot alueen länsiosalla on merkitty luo-1-alueeksi: Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain 10 §:n mukainen kohde, avokallio. Alue säilytettävä luonnontilaisena.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Rakennusvalvonta ja kunnanhallitus seuraavat ja valvovat kaavan määräysten toteuttamista sekä teiden, kunnallistekniikan ja laitureiden rakentamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 250 metriä. Kiinteistöllä 3-121 sijaitsee lomarakennus talousrakennuksineen. Kiinteistö 3-55 on rakentamaton.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on suurilta osin jyrkähköä kalliomaastoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähialueella on jonkin verran loma-asutusta, sekä yksi ympärivuotiseen käyttöön kaavoitettu rakennuspaikka.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Tekninen huolto

Muutosalueelle tulee vesi, viemäri, sähkö ja valokuitukaapeli.

Liikenne

Muutosalueelle johtava tie on päättävä mökkitie, jolla liikenne on hyvin vähäistä.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen liikennemäärät ovat vähäisiä, joten alueella ei ole meluhäiriöitä. Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-aineksia taikka muita ympäristön häiriötekijöitä.

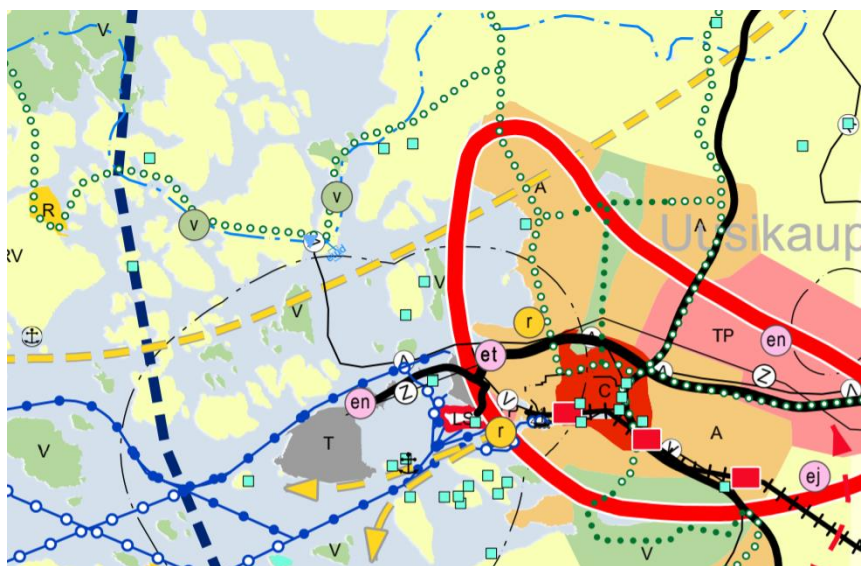
3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

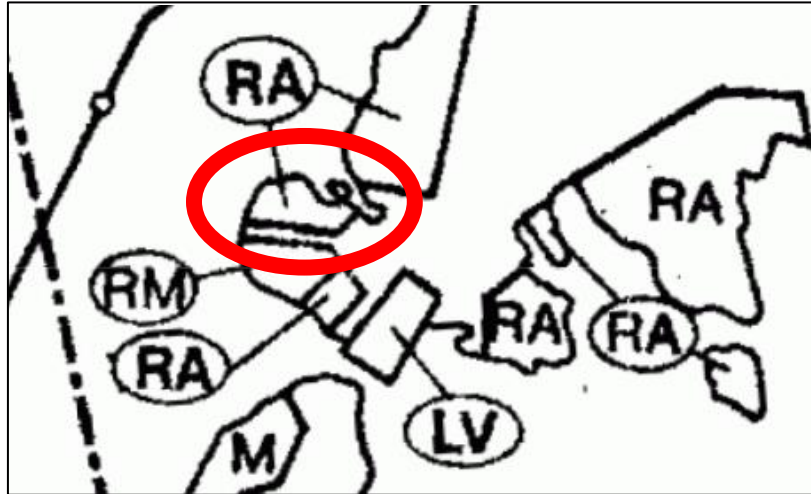
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavoitus



Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamassa Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysaluetta (MRV). Loma-asutuksen mitoitustas on 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40%.

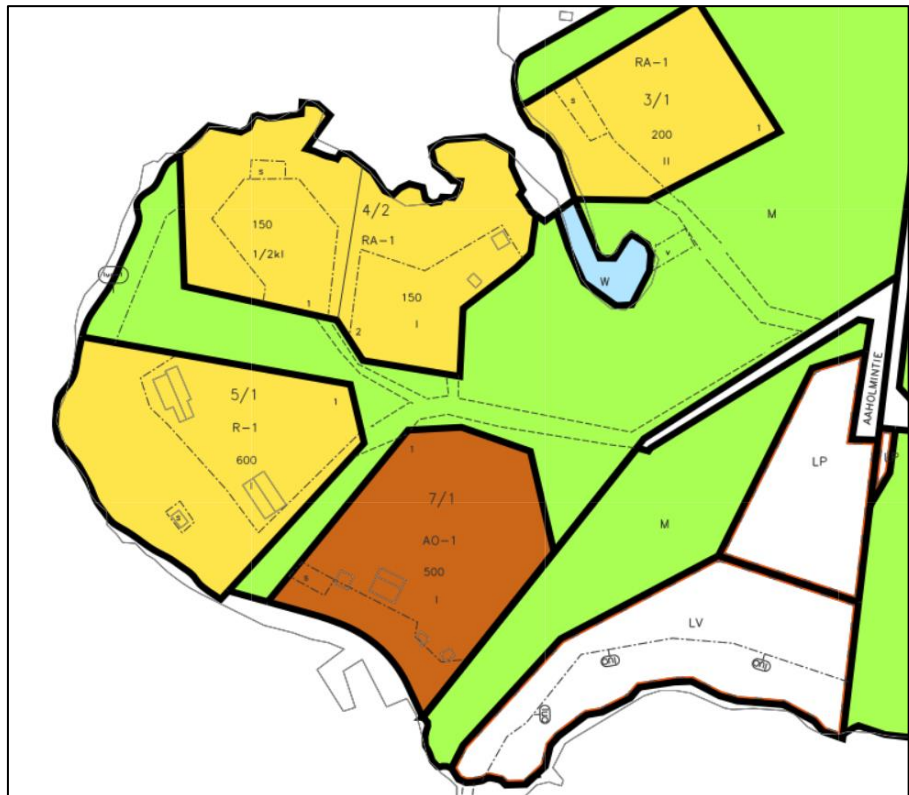
Yleiskaava



ote yleiskaavasta

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA-alueeksi (Loma-asuntoalue).

Ranta-asemakaava



Lepäisten ranta-asemakaavassa alue on osoitettu pääosin RA-1-alueeksi (loma-asuntojen korttelialue). Pieni osa on M-aluetta (maa- ja metsätalousalue), jolla suojapuusto tulee ranta-alueella säilyttää. Rantakalliot on merkitty luo-1-alueeksi: Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain 10 §:n mukainen kohde, avokallio. Alue säilytettävä luonnontilaisena.

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Väestö ja työpaikat

Lähialueella ei ole työpaikkoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Muutosalueen kiinteistönrajat eivät vastaa voimassa olevan ranta-asemakaavan rajoja. Ranta-asemakaavan tavoitteena on päivittää kaavan aluerajoja vastaamaan todellisia kiinteistönrajoja sekä muuttaa kiinteistöjen käyttötarkoitusta AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue). Samalla nostetaan rakennuspaikkojen rakennusoikeudet rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle.

Kiinteistöllä 895-431-3-55 kallio nousee lännen puolelta nykyisen rakennusalueen ja meren väliin estäen näkyvyyden merelle länteen. Rakennusala siirtämällä päästäisiin rakentamaan tasaisemmalle pohjalle. Samalla saataisiin näkymää merelle länteen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kaava-alueen maanomistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 20.1.2022.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 25.4.2022 § 163 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 12.5.2022-13.6.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen omistajat
- naapurialueiden maanomistajat

Kunnan hallintokunnat:

- kaupunginhallitus

Viranomaiset:

- ELY-keskus

-Varsinais-Suomen liitto

-Turun museokeskus

4.3.2 Vireille tulo

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kaava-alueen maanomistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 20.1.2022.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 25.4.2022 § 163 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 12.5.2022-13.6.2022.

Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin sanomalehdissä Uudenkaupungin sanomissa ja Vakka-Suomen sanomissa sekä Uudenkaupungin kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavanmuutosluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna lausuntoa 3.5.2022 saapuneeseen lausuntopyyntöön Erkinkallion ja Kallioniemen ranta-asetmakaavamutoksen luonnoksesta, mutta toteaa seuraavaa:

Hanke poikkeaa yleiskaavasta käyttötarkoituksen osalta.

Kaavamuuotosalue ei täytä MRL:n vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asetmakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ja nyt lausunnolla olevassa kaavamuuotoksessa on osoitettu ainoastaan vakituista asutusta.

ELY-keskuksella ei tässä vaiheessa ole toimialaltaan muuta kommentoitavaa.

Kaavanlaatija:

Kaupunki on oman harkinnan mukaan hyväksynyt ranta-asetmakaavoja joissa yksittäisiä tontteja on osoitettu vakitukselle asumiselle paitsi Lepäisten saarella, myös muualle Uudenkaupungin saaristoon. Tämän kaavanmuuotosalueen lähistölle jäisi muutoksen jälkeenkin loma-asumiselle osoitettuja rakennuspaikkoja.

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ranta- asetmakaavamuuotosehdotuksesta.

Ehdotuksesta ei saatu yhtään lausuntoa.

ELY-keskus ilmoitti ettei se anna lausuntoa mutta toteaa seuraavasti:

Hanke poikkeaa yleiskaavasta käyttötarkoituksen osalta. Poikkeaminen tulee perustella asemakaavan selostuksessa. Kaavamuutosalue ei täytä MRL:n vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asemakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Vähintään puolet ranta-asemakaavalla osoitettavista rakennuspaikoista on täten osoitettava RA-rakennuspaikoiksi. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset.

Määräystä alimman suositeltavan rakennuskorkeuden osalta on syytä täydentää maininnalla rakennuspaikkakohtaisesta aaltoiluvuorasta sekä matalissa lahtien pohjukoissa tuulen aiheuttamasta paikallisesta kallistuksesta.

Yleismääräyksiin tulee lisätä maininta puuston säilyttämisestä, esimerkiksi: ”Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Rantapuusto tulee säilyttää”.

Kaavaselostusta on hyvä täydentää kaavan ilmastovaikutuksilla. Esimerkiksi AO-korttelialueen osoittaminen tiiviin kaupunkirakenteen ulkopuolelle hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja kuormittaa ilmastoa RA-korttelialuetta enemmän.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaupunki on oman harkinnan mukaan hyväksynyt ranta-asemakaavoja joissa yksittäisiä tontteja on osoitettu vakituiselle asumiselle paitsi Lepäisten saarella, myös muualle Uudenkaupungin saaristoon. Tämän kaavamuutosalueen lähistölle jää muutoksen jälkeenkin loma-asumiselle osoitettuja rakennuspaikkoja.

Kaavamääräyksiä täydennetään alimman suositeltavan rakennuskorkeuden osalta. Yleismääräyksiin lisätään maininta puuston säilyttämisestä.

Selostuksen kohtaa 5.4.1 on täydennetty kaavan ilmastovaikutuksien osalta.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on päivittää kaavan aluerajoja vastaamaan todellisia kiinteistönrajoja sekä muuttaa kiinteistöjen käyttötarkoitusta AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue). Samalla nostetaan rakennuspaikkojen rakennusoikeudet rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alueelle on laadittu vain nyt esitetty vaihtoehto.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Yleistä:

Kaavoitettavan alueen koko on noin 1,5 ha.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntoinen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista.
- kokonaisrakennusoikeus on 300 m².

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Alueen pinta-alasta n. 1,18 ha on osoitettu AO-1-korttelialueeksi. AO-1-korttelialueelle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 600 m².

5.1.2 Palvelut

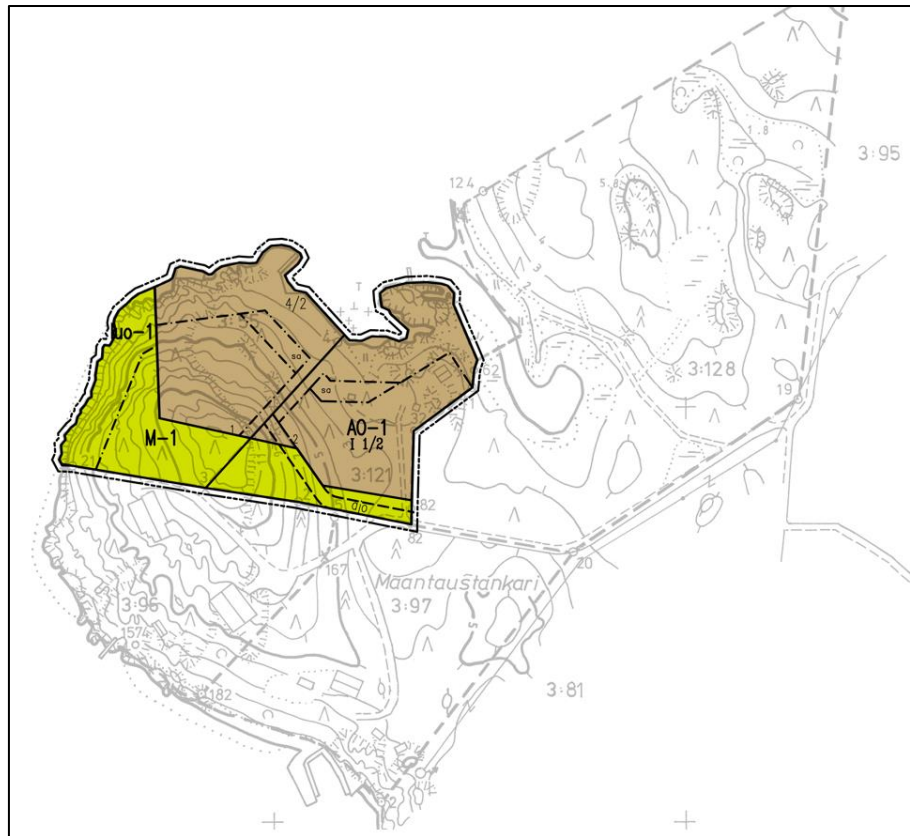
Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutoksella järjestetään rakentaminen alueella maastollisesti järkevästi. Kaavamääräyksillä sopeutetaan rakentaminen alueen maisemaan. Jätevesi- ja jätehuolto toteutetaan tonteilla voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

5.3 Aluevaraukset

Ranta-asemakaavassa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO-1) sekä Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Ei rakennusoikeutta. (M-1). Länsipuolen rantakalliot on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi, jolla sijaitsee metsälain 10 § mukainen kohde, avokallio. Alue säilytettävä luonnontilaisena.



Kaavaluonnos 15.2.2022

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Rakentamattoman rannan osuus pysyy muuttumattomana.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista.

Kaavan ilmastovaikutusten arvioidaan kokonaisuudessaan olevan suhteellisen pieniä. Ympärivuotinen asuminen kuormittaa luonnollisesti luontoa enemmän kuin pelkkä loma-asuminen, m.m. jätevesien, jätehuollon ym vastaavien takia.

Lähialueella on kuitenkin jo jonkin verran ympärivuotista asumista, joten tarvittavat palvelut ovat suhteellisen helposti järjestettävissä. Rakennuslupien yhteydessä rakennusvalvonta valvoo että esim. jätevesien käsittely järjestetään voimassa olevien sääntöjen mukaisesti.

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen

Kaavanmuutos ei aiheuta kunnalle kuluja, ranta-asemakaavan aiheuttamat kustannukset tulevat maanomistajan maksettavaksi, kuten myös mahdolliset kiinteistötoimitukset alueella.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnt ja – määräykset

Rakennuspaikkojen rakennusoikeus on määritelty rakennusjärjestyksen mukaan. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi. Alueelle on osoitettu AO-korttelialueita (erillispientalojen korttelialuetta) sekä M-alueita (Maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Asemakaavamerkinnt ja – määräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartassa.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa ja valvoo kaavan määräysten toteuttamista sekä teiden, kunnallistekniikan sekä laitureiden rakentamista.

Lisätiedot:

Lisätietoja ranta-asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat

Uusikaupunki

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

puhelin 050 074 3087

sähköposti etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

osoite Välskärintie 2C, 23500 Uusikaupunki

Kaavan laativa konsultti

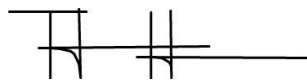
Arkkitehti Thomas Hagström

puhelin 0500-568063

sähköposti info@thomasark.fi

osoite Mustikkatie 9, 20720 Turku

Turussa 15.2.2022, muutettu 8.11.2022 (lausunnot)



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 895 Uusikaupunki Täyttämispvm 06.09.2022
 Kaavan nimi Erkinkallion ja Kallioniemen ranta-asemakaava
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm 06.09.2022
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 25.04.2022
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,7162 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,7162

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 250,00
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7162	100,0	600	0,03	-1,1792	300
A yhteensä	1,1792	68,7	600	0,05	0,0000	600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä					-1,1792	-300
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,5370	31,3	0		0,0000	0
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7162	100,0	600	0,03	-1,1792	300
A yhteensä	1,1792	68,7	600	0,05	0,0000	600
AO	1,1792	100,0	600	0,05	0,0000	600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä					-1,1792	-300
RA					-1,1792	-300
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,5370	31,3	0		0,0000	0
M	0,5370	100,0	0		0,0000	0
W yhteensä						