

Erkinkallion ja Kallioniemen ranta-asemakaavan muutos

303/10.02.04/2022

KHALL 25.04.2022 § 163

Kiinteistöjen 895–431-3-55 Erkinkallio ja 895-431-3-121 Kallioniemi omistajat ovat hakeneet ranta-asemakaavan muutosta Lepäisten kylässä Maantaustankarissa.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät Arkkitehtuuritoimisto Thomas Hagström tmi / arkkitehti SAFA Thomas Hagstömiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista ranta-asemakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asemakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus.

Ranta-asemakaavaa esitetään muutettavaksi kahden tontin osalta. Tontit muutetaan loma-asuntotonteista pysyvän asunnon rakennuspaikoiksi. Lisäksi esitetään rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeuden korottamista 300 k-m².

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Lepäisten kylässä Maantaustankarissa.

Suunnittelualueella sijaitsee ranta-asemakaavassa kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista toinen on rakennettu. Lisäksi ranta-asemakaavassa on yksi vakituisen asunnon rakennuspaikka. Nyt muutettavat tontit ovat loma-asuntotontteina kaavassa ja toinen niistä on rakentamaton. Lisäksi kaavassa on vähän kauempana kuusi rakennettua loma-asuntotonttia. Rakennusoikeutta suunnittelualueen rakennuspaikoille on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu nyt kaavassa muutettavilla tonteilla 150 k-m² per paikka, yhdellä tontilla on osoitettu 600 k-m² ja vakituisen asunnon rakennuspaikalla 500 k-m².

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistuspäätöksellä 25.8.1994. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA).

Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alueita II, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 2 ha maa-alueita kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. 50% rantaviivasta tulee jät-

tää vapaaksi.

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuustossa 26.1.2009 hyväksytty Lepäisten ranta-asemakaavan muutos (Maantaustankari).

Muutosalueen kiinteistörajat eivät vastaa voimassa olevan ranta-asemakaavan rajoja. Ranta-asemakaavan tavoitteena on päivittää kaavan aluerajoja vastaamaan todellisia kiinteistörajajoja 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. Rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy ennallaan.

Lisätietoja: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén p. 050 074 3087

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää käynnistää Erkinkallion ja Kallioniemen ranta-asemakaavan muutoksen ja ilmoittaa kaavoituksen vireille tulosta osallisille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 12.09.2022 § 340

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

Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 12.5. – 13.6.2022

Lisäksi kaavaluonnoksesta on pyydetty ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen liiton lausunnot.

Varsinais-Suomen liitto ei katsonut aihetta lausunnon antamiseen ja Ely-keskus lausui kaavasta seuraavaa:

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

Ranta-asemakaavan muutosluonnos ei täytä MRL:n mukaisia vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asemakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle, ja nyt lausunnolla olevassa kaavamuutoksessa on osoitettu ainoastaan vakituista asutusta. ELY-keskuksella ei tässä vaiheessa ole toimialaltaan muuta kommentoitavaa.

Kaavoittaja on antanut Elykeskuksen lausuntoon seuraavanlaisen vastineen:

Kaupunki on oman harkinnan mukaan hyväksynyt ranta-asemakaavoja, joissa yksittäisiä tontteja on osoitettu vakituisele asumiselle. Uudenkaupungin rakennusjärjestyksessä on perusteet loma-asunnon muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi. Ranta-asemakaavan muutos edellytetään käyttötarkoituksen muutoksissa.

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä.

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

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Erkinkallion ja Kallioniemen ranta-asemakaavan muutoksen virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 467
591/10.02.03/2022

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

Erkinkallion ja Kallioniemen ranta-asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 22.9-24.10.2022. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai muistutusta, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaehdotusta 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 aaltoiluvarasta 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 kaavanmuutosalueen 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.

Kaupunkisuunnittelu katsoo että Erkinkallion ja Kallioniemen ranta-asemakaavan muutos on hyväksyttävissä.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Erkinkallion ja Kallioniemen ranta-asemakaavan muutoksen ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
