

Granranta ja Kivi-Lassilan ranta-asemakaava

2738/10.02.04/2021

KHALL 28.03.2022 § 113

Kiinteistöjen 895-431-1-20 ja 895-431-1-78 omistaja on hakenut alueelle ranta-asemakaavan laatimista Lepäisten kylässä.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät arkkitehti Thomas Hagströmiä.

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 1.11.2021. Kaavaluonnosaineisto valmistui 24.11.2021.

Ranta-asemakaavan nimi on Granranta ja Kivi-Lassilan ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa alueelle 2 AO-1 rakennuspaikkaa (erillispientalojen korttelialue). Kaavoitettavan alueen koko on noin 3,5 ha. Alue osoitetaan AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue) ja M-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi).

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Lepäisten kylässä. n. 7 km Uudenkaupungin keskustasta länteen (linnuntietä) ja maanteitse n.15 km.

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 460 metriä. Mitoitusrantaviiva on lyhyempi. Paikalla sijaitsee 80-luvun alkupuolella rakennettu hirsitalo, joka on valmistumisestaan asti ollut ympärivuotisessa asuinkäytössä. Tämän lisäksi kiinteistöllä on varastorakennus, leikkimökki sekä pieni varasto/tavarasuoja.

Kiinteistöillä näkyy aikanaan paikalla sijainneen kivilouhimon toiminta. Kivenlouhinnasta jäänyttä jättekiveä on eri puolilla kiinteistöjä. Kiinteistöjen alueelta on aikanaan lastattu laivoihin kiviainesta ja jäljelle jäänyt sivukivi / jättekivi on kasattu useiksi rantaan saakka ulottuviksi pitkiksi ja korkeiksi kivipenkereiksi, joiden väleissä ovat hylätyt louhosmontut. Kyseisellä kiinteistöllä on edelleen säilynyt vanha rataakisko tästä ajasta.

Rantaviivan tuntumassa on paikalla aiemmin sijainneen kivilouhimon toiminnan seurauksena suuria kivikasoja, osin rantakalliota sekä

matalaa, rantakasvillisuuden peittämää aluetta. Iso osa vesirajasta on kasvanut umpeen kaislikon levittäytyttyä laajasti alueella. Ranta on matalahko koko rantaviivan matkalta.

Luontoselvityksen on laatinut Varsinais-Suomen luonto- ja ympäristöpalvelut.

Kohteella ei tavattu lakisääteisesti suojeltaviksi tarkoitettuja metsälain tai vesilain mukaan suojeltavia tärkeitä elinympäristöjä. Ratakiskojen ympärillä oleva kuusivaltainen ja lahopuinen metsälaikku suositellaan kuitenkin jätettäväksi luonnontilaan, luonnon monimuotoisuutta vaalimaan.

Alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa. Alue on yleiskaavassa varattu osittain loma-asumiskäyttöön ja osittain se on maa- ja metsätalousaluetta. Yleiskaavassa määritellään, että alueelle voi rakentaa 5 las/rantakm ta 1 las/2 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisissä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Kaavamutoksella esitetään kahta rakennuspaikkaa, joista toinen on rakennettu ja toinen ei. Kiinteistö 895-431-1-20 on rakentamaton.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavan laatijan tulee selvittää kaavan vaikutukset paremmin ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen sekä laatia kantatilaselvitys.

Lisätietoja: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén, p. 0500 743 087

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää käynnistää Granranta ja Kivi-Lassilan ranta-asemakaavan laatimisen ja ilmoittaa kaavoituksen vireille tuloista osallisille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 03.10.2022 § 364

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

Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 14.4-16.5.2022.

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

Varsinais-Suomen liitto ei katsonut aihetta lausunnon antamiseen. Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna lausuntoa 5.4.2022 saapuneeseen lausuntopyyntöön Granranta ja Kivi-Lassilan ranta-asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta, mutta toteaa seuraavaa:

Ranta-asemakaavaluonnos poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta ja se tulisi perustella selostuksessa tarkemmin MRL:n mukaisten yleiskaavan sisältövaatimusten kannalta. Kun yleiskaavan M-alueelle ollaan suunnittelemassa uutta asutusta, tulee tehdä emätilamitoitus ja varmistaa, että kiinteistöllä on rakennusoikeutta jäljellä ja näin ollen on mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Yleiskaavassa määrätty vapaan rannan osuus ei näytä toteutuvan lausunnolla olevassa asemakaavaluonnoksessa. Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa huomionaan, ettei ranta-asemakaavan muutos täytä MRL:n vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asemakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ja nyt lausunnolla olevassa kaavamuutoksessa on osoitettu ainoastaan vakituista asutusta.

Kaavoittaja on antanut ELY-keskuksen lausuntoon seuraavanlaisen vastineen:

Kiinteistön 895–431-1-20, jolle on tarkoitus osoittaa uusi rakennuspaikka rekisteröintivuosi on 1953, joten se on kantatila. Näin ollen kantatilaselvitys ei ole tarpeen. 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 jäisi muutoksen jälkeenkin loma-asumiselle osoitettuja rakennuspaikkoja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide.

Mielipide:

Kaavassa ei ole 2. tontin osalta huomioitu liikenneyhteyksiä, vaikka tontin luonne ja sijainti ovat varsin haastavia. Kunnollisen tiesuunnitelman laadinta tulisi tehdä jo suunnitelman tässä vaiheessa.

Kaavanlaatija:

Suunniteltu tieyhteys lisätään kaavakarttaan sijainniltaan ohjeellisena.

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

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että kaavassa vuonna 1953 rekisteröity tila, joka todetaan kantatilaksi, täyttää yleiskaavan mitoituksen pohjalta yhden rakennuspaikan oikeuden.

- Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio
- Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Granranta ja Kivi-Lassilan ranta-
asemakaavan virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.
- Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 16.01.2023 § 8
586/10.02.03/2022

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

Granranta ja Kivi-Lassilan ranta-asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 13.10-14.11.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus lausui kaavaehdotuksesta seuraavasti:

Ranta-asemakaava poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Poikkeaminen tulee perustella selostuksessa tarkemmin. ELY-keskus toteaa luonnosvaiheessa antamansa lausunnon mukaisesti, että ranta-asemakaavan muutos ei täytä MRL:n vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asemakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi, jolloin suurin osa ranta-asemakaavalla osoitettavista rakennuspaikoista tulisi olla merkinnältään RA-korttelialuetta. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset.

Lepäisten saarella, ja laajasti muuallakin Uudenkaupungin saaristossa, on viimevuosina hyväksytty useita ranta-asemakaavoja, joilla on loma-asuntoja muutettu vakituisen asumiseen. Toisin, kuin kaavanlaatija vastineessaan esittää, kyse ei siten enää ole yksittäisten tonttien käyttötarkoitukseen kohdistuvista kaavamuutoksista vaan systemaattisesta vakituisen asumisen lisäämisestä ranta-alueille, joka voi johtaa yhdyskuntarakenteen hajautumiseen. Mm. muutoksen ilmastovaikutuksiin tulee kiinnittää huomiota.

Asemakaavoitusta ohjaavan yleiskaavan asettamaa tavoitetta vakituisen asumisen suuntaamisessa on syytä huolellisemmin toteuttaa ranta-asemakaavoituksessa.

Rakennuskorkeutta ohjaavaa määräystä on hyvä täydentää Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaiseksi myös aaltoiluvaran huomioimisen osalta. Rakennusjärjestyksessä asiasta on määrätty seuraavasti: Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Kiinteistöillä Kivi-Lassila ja Granranta on rantaviivaa yhteensä noin 330 metriä (50 metrin janalla mitattuna). Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu varaa rantaa noin 200 metriä, eli 60 %. Vapaan rannan osuus kaavaehdotuksessa on noin 40%. Alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaan rantaviivasta vähintään 50% tulee jättää vapaaksi. Kaavaehdotus ei vapaan rannan mitoituksen osalta ole yleiskaavan mukainen.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ratakiskojen ympärillä oleva kuusivaltainen ja lahopuinen metsälaikku tulee säilyttää luonnontilaisena ja merkitä kaavakartalle luontoselvittäjän suositusten mukaisesti. Alueelle voi osoittaa esimerkiksi luomerkinnän. Alueen käyttöä tulee ohjata luontoarvojen säilymisen turvaavalla määräyksellä. Kaavaselostusta on hyvä täydentää kaavan ilmastovaikutuksilla. Rakennuspaikan osoittaminen tiiviin kaupunkirakenteen ulkopuolelle hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja siten kuormittaa ilmastoa, ja vaikeuttaa kaupungin hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamista.

Kaavanlaatija on tehnyt ELY:n lausuntoon vastineen:

Alkuvaiheen neuvotteluissa on selvitetty kaupungin kantaa käyttötarkoituksen muutokseen. Kaupungin tahtotilan mukaan on esitetty, että alueen käyttötarkoitus muutetaan ympärivuotiseen käyttöön.

Vapaan rannan osuudesta on neuvoteltu kaupungin kaavoituksen kanssa. Alueen ominaispiirteet ja rantaviivan muoto huomioon ottaen on päädytty nyt esitettyyn ratkaisuun.

Kaavakarttaan lisätään ELY-keskuksen esittämät määräykset koskien rakennusten korkeusasemia.

Ratakiskojen ympärillä olevasta kuusivaltaisesta ja lahopuisesta metsälaikusta on pyydetty luontoselvittäjän kommentit. Hänen mukaansa ajatus oli ettei aluetta tarvitse erikseen suojella, koska se on ihmisvaikutuksen alaista aluetta (=ei luonnontilaista). Maanomistaja oli selvityksen yhteydessä kertonut, että hän on jättänyt sinne tarkoituksella joitain puita pystyyn lahoamaan, jotta linnut löytäisivät pesäpaikkoja/koloja. Tästä syystä asiasta tuli selvitykseen maininta.

Lisäksi lisätään määräys kaavan maisemavaikutuksista ja luvan tarpeesta Uudenkaupungin ranta-asemakaavoissa usein käytetyn yleismääräyksen mukaisesti seuraavasti: "Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen".

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ranta-asemakaava on hyväksyttävissä. Kaavaan tehtävät muutokset ovat pieniä, joten kaavaa ei tarvitse laittaa uudelleen nähtäville. Kaava noudattaa Uudenkaupungin rakennusjärjestystä lomarakennuksen muutoksen osalta.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Granranta ja Kivi-Lassilan ranta-asemakaavan ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
