

**15.11.2021, muutettu 15.9.2022 (mielipide ja lausunto),
sekä 15.12.2022 (lausunto)**

UUSIKAUPUNKI

LEPÄINEN

GRANRANTA - KIVI-LASSILA

RANTA-ASEMAKAAVA

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 15.11.2021 laadittua ja 15.9.2022 sekä 15.12.2022 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 suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4 Maanomistus	6
3.2 Suunnittelutilanne	6
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	8
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve	8
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.3.1 Osalliset	8
4.3.2 Vireille tulo	9
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	9
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	10
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	12
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1 Kaavan rakenne	12
5.1.1 Mitoitus	13
5.1.2 Palvelut.....	14
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.3 Aluevaraukset.....	14

5.4 Kaavan vaikutukset	14
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan	14
5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen.....	14
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	14
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	15
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	16
6.2 Toteutuksen seuranta	16
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4.....	16

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

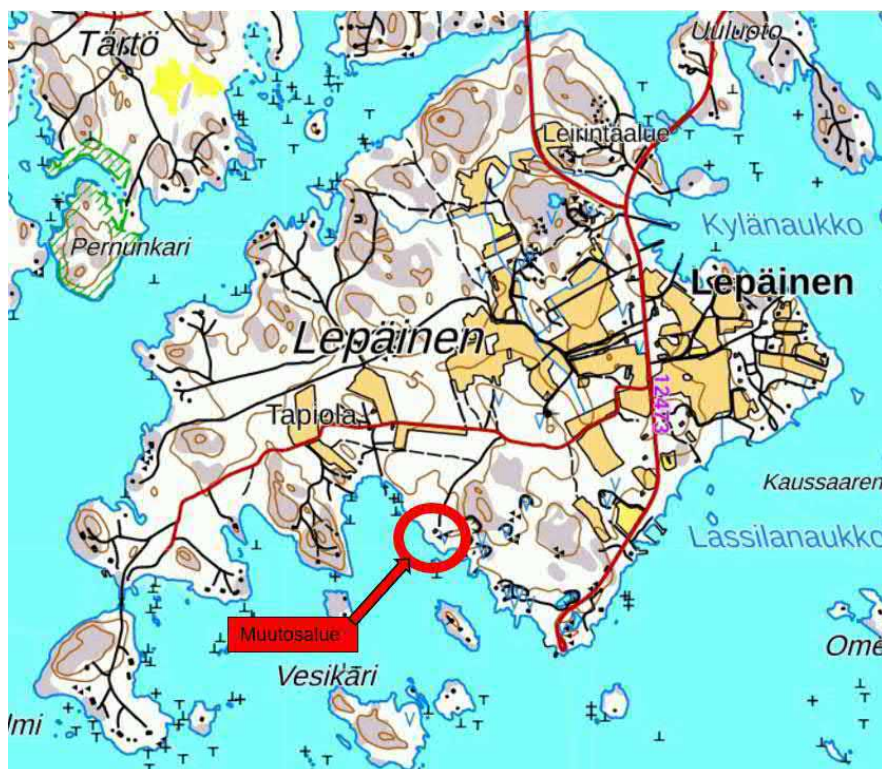
1.1 Tunnistetiedot

Granranta ja Kivi-Lassilan ranta-asemakaava

Uusikaupunki, Lepäinen, 895-431-1-20 ja -78.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 3,5 ha. Suunnittelualue sijaitsee Lepäisten saarella, n. 7 km Uudenkaupungin keskustasta länteen (linnuntietä).



Ranta-asemakaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ranta-asemakaavan nimi on Granranta ja Kivi-Lassilan ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa alue AO-1 korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue) ja osoittaa alueelta kaksi rakennuspaikkaa.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 3. Seurantalomake

Liite 4. Luontoselvitys

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Uudenkaupungin yleiskaava

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kiinteistöjen omistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 1.11.2021.

Kaavaluonnos valmistui 24.11.2021

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 28.3.2022 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville 14.4-16.5.2022.

Kaavaehdotus valmistui 15.9.2022.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 3,5 ha. Alue osoitetaan AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue) ja M-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi).

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. 350 metriä. Paikalla sijaitsee 80-luvun alkupuolella rakennettu hirsitalo, joka on valmistumisestaan asti ollut ympärivuotisessa päätoimisessa asuinkäytössä. Tämän lisäksi

kiinteistöllä on varastorakennus, leikkimökki sekä pieni varasto/tavarasuoja.

Talon ympäristössä on pihamaa, jolla on nurmikkoa, soralla peitettyä aluetta sekä puustoa. Kiinteistöillä näkyy aikanaan paikalla sijainneen kivilouhimon toiminta: esimerkiksi kivenlouhinnasta jäänyttä jätekiveä on eri puolilla kiinteistöjä.

Rantaviivan tuntumassa on paikalla aiemmin sijainneen kivilouhimon toiminnan seurauksena paikalle jääneitä suuria kivilouhimojia, osin rantakalliota sekä matalaa, rantakasvillisuuden peittämää aluetta. Iso osa vesirajasta on kasvanut umpeen kaislikon levittyä laajasti alueella. Ranta on matalahko koko rantaviivan matkalta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luontoselvityksen on laatinut ympäristöinsinööri Pekka Alho / Varsinais-Suomen luonto- ja ympäristöpalvelut.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on osin rakennettu, Kiinteistöllä 1-78 sijaitsee vanha asuinrakennus talousrakennuksineen. Kiinteistö 1-20 on rakentamaton. Lepäisillä ja sen ympäristön saarilla on viime vuosisadan alkupuolella ollut voimallista kivilouhimotoimintaa, jonka jäljet ovat edelleen laajalti nähtävissä. Kiinteistöjen alueelta on aikanaan lastattu laivoihin kiviainesta ja jäljelle jäänyt sivukivi / jätekivi on kasattu useiksi rantaan saakka ulottuviksi pitkiä ja korkeiksi kivipenkereiksi, joiden välejä kirjovat hylätyt louhosmontut. Kyseisellä kiinteistöllä on edelleen säilynyt vanha ratakisko tästä ajasta.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Tekninen huolto

Muutosalue on liitetty sähköverkkoon sekä kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon.

Liikenne

Muutosalueelle johtava tie on päättyvä, vain kyseisille kiinteistöille johtava tie, jolla liikenne on hyvin vähäistä.

Ympäristön suojele 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

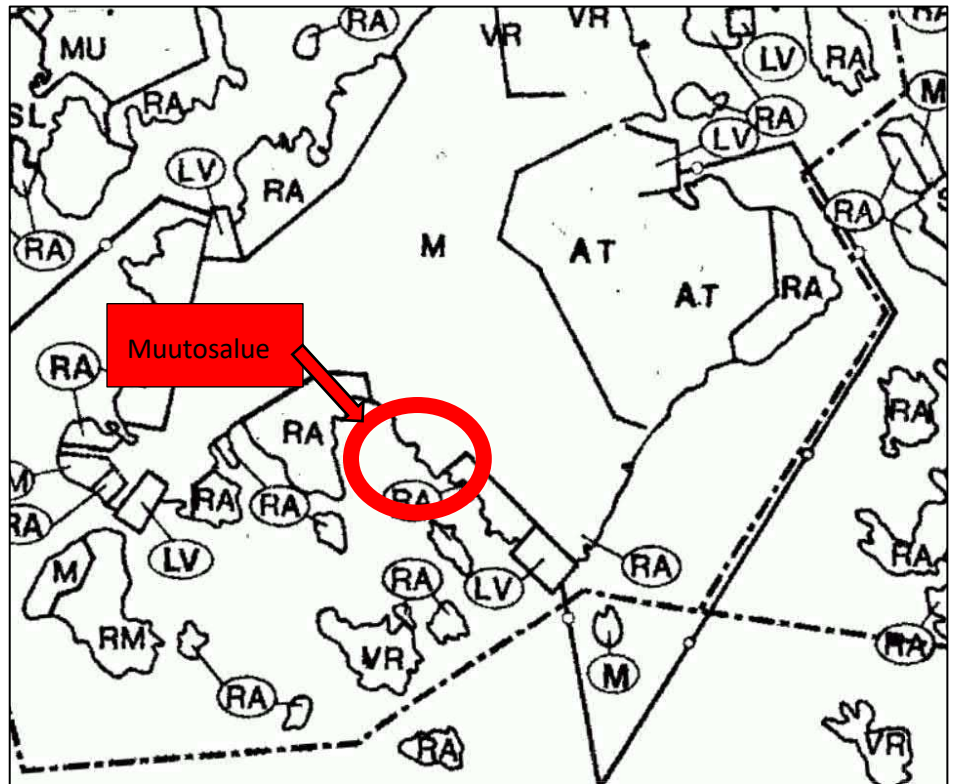
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavoitus



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

Yleiskaava



ote yleiskaavasta

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu M-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi). Alue rajautuu RA-alueeseen (Loma-asuntoalue).

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.

Rantakaava

Alueelle ei ole ennestään laadittu ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

Pohjakartta

Ranta-asemakaavan pohjakarttana toimii mittausteknikko Ari Holvitien laatima, kiinteistöinsinööri Leena Viljasen 26.10.2021 hyväksymä kaavoituksen pohjakartta.

Väestö ja työpaikat

Lepäisillä on jonkin verran vakituista asutusta. Lepäisten saarella harjoitetaan ainakin maanviljelyä, ja ammattikalastajiakin asuu, tai on ainakin asunut saarella. Ihala Camping on vuoden ympäri toimiva leirintäalue joka työllistää myös muutaman henkilön, pääosin kesäisin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella ei ole ennestään ranta- tai asemakaavaa. Ranta-asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa alueelle AO-1 korttelialuetta (erillispientalojen korttelialue) ja osoittaa alueelta kaksi rakennuspaikkaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 1.11.2021.

Kaavaluonnos valmistui 24.11.2021

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 28.3.2022 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville 14.4-16.5.2022.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot 27.5.2022 mennessä.

Kaavaehdotus valmistui 15.9.2022.

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 1.11.2021.

Kaavaluonnos valmistui 24.11.2021

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 28.3.2022 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville 14.4-16.5.2022.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot 27.5.2022 mennessä.

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

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutosluonnos ovat nähtävissä kaupungin nettisivuilla osoitteessa:

<https://uusikaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/kaavoja-nahtavilla>

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

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.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi lausunto. ELY-keskus toteaa että luonnos poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta ja se tulisi perustella selostuksessa tarkemmin.

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 luonnoksessa.

Ranta-asemakaavanmuutos ei täytä MRL:n vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asemakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Luonnoksessa on osoitettu ainoastaan vakituista asutusta.

Kaavanlaatija:

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.

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ranta-asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto ELY-keskukselta.

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 vakituiseen 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 aaltoiluvan 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 rata-alueiden ympärillä oleva kuusivaltainen ja lahopuinen metsälaikku tulee säilyttää luonnontilaisena ja merkitä kaavakartalle luontoselvittäjän suositusten mukaisesti. Alueelle voi osoittaa esimerkiksi luo-merkinnän. Alueen käyttöä tulee ohjata luontoarvojen säilymisen turvaavalla määräyksellä.

Kaavaselistusta on hyvä täydentää kaavan ilmastovaikutuksilla. Rakennuspaikan osoittaminen tiiviin kaupunkirakenteen ulkopuolelle hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja siten kuormittaa ilmastoa, ja vaikeuttaa kaupungin hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamista.

Kaavanlaatija:

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 ollaan 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-asetemakaavoissa usein käytetyn yleismääräyksen mukaisesti seuraavasti: ”Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asetemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asetemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen”.

4.4 Ranta-asetemakaavan tavoitteet

Ranta-asetemakaavan tavoitteena on kaavoittaa alue AO-1 korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue) ja osoittaa alueelta kaksi rakennuspaikkaa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Luonnosvaiheen jälkeen karttaa on hieman muutettu. Ajoyhteys kiinteistölle 431-1-20 on osoitettu ohjeellisena idän suunnasta. Lisäksi AO-1-korttelialueiden rajoja on muutettu ja siirretty paremmin maastoon soveltuviksi.

Alueelle on laadittu vain nyt esitetty vaihtoehto.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Yleistä:

Kaavoitettavan alueen koko on noin 3,5 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 300m².

Alueesta n. 2,6 ha osoitetaan AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue), rakennusoikeus nostetaan rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle. Alueelle osoitetaan kaksi rakennuspaikkaa.

N. 0,9 ha osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi.

Alueella on ennestään 1 rakennuspaikka. Kaavassa osoitetaan kaksi rakennuspaikkaa.

Koko muutosalueen rantaviivan pituus on 350 m. Tästä osoitetaan 210 metriä AO-korttelialuetta ja 140 metriä M-alueeksi.

Koko muutosalueen vapaan rannan osuus on n. 40 %.

5.1.2 Palvelut

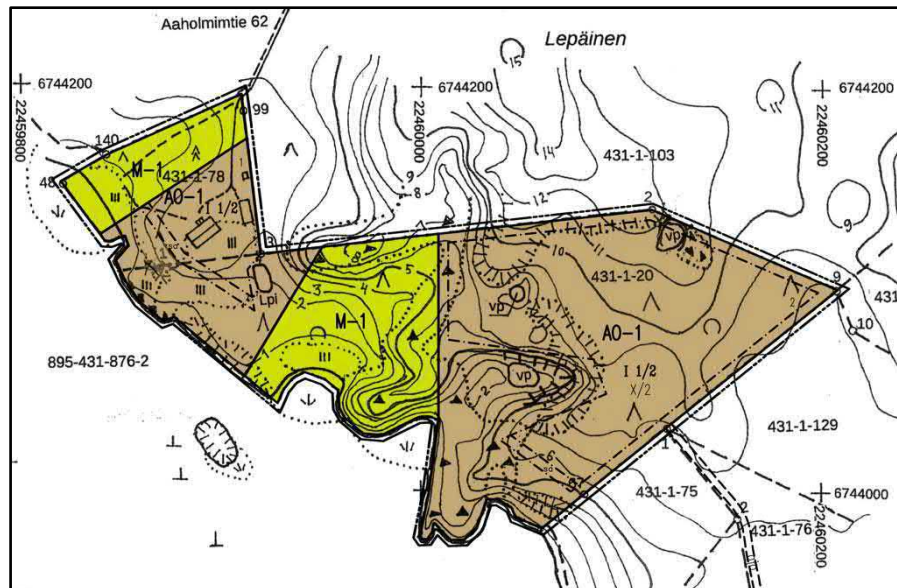
Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

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 korttelialueeksi (AO-1) ja Maa- ja metsätalousalueeksi (MU-1).



Kaavaehdotus 15.9.2022

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Rakennusaloja suunniteltaessa on huomioitu maastomuodot alueella. Matalat ranta-alueet on rauhoitettu rakentamisesta.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista.

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 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Rakennuspaikkojen rakennusoikeus on määritelty rakennusjärjestyksen mukaan. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi. Alueelle on osoitettu AO-korttelialueita (erillispientalojen korttelialuetta).

Asemakaavamerkinnät ja – määräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartassa.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekni- sen 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 15.9.2022, muutettu 15.12.2022 (lausunto)



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4

UUSIKAUPUNKI

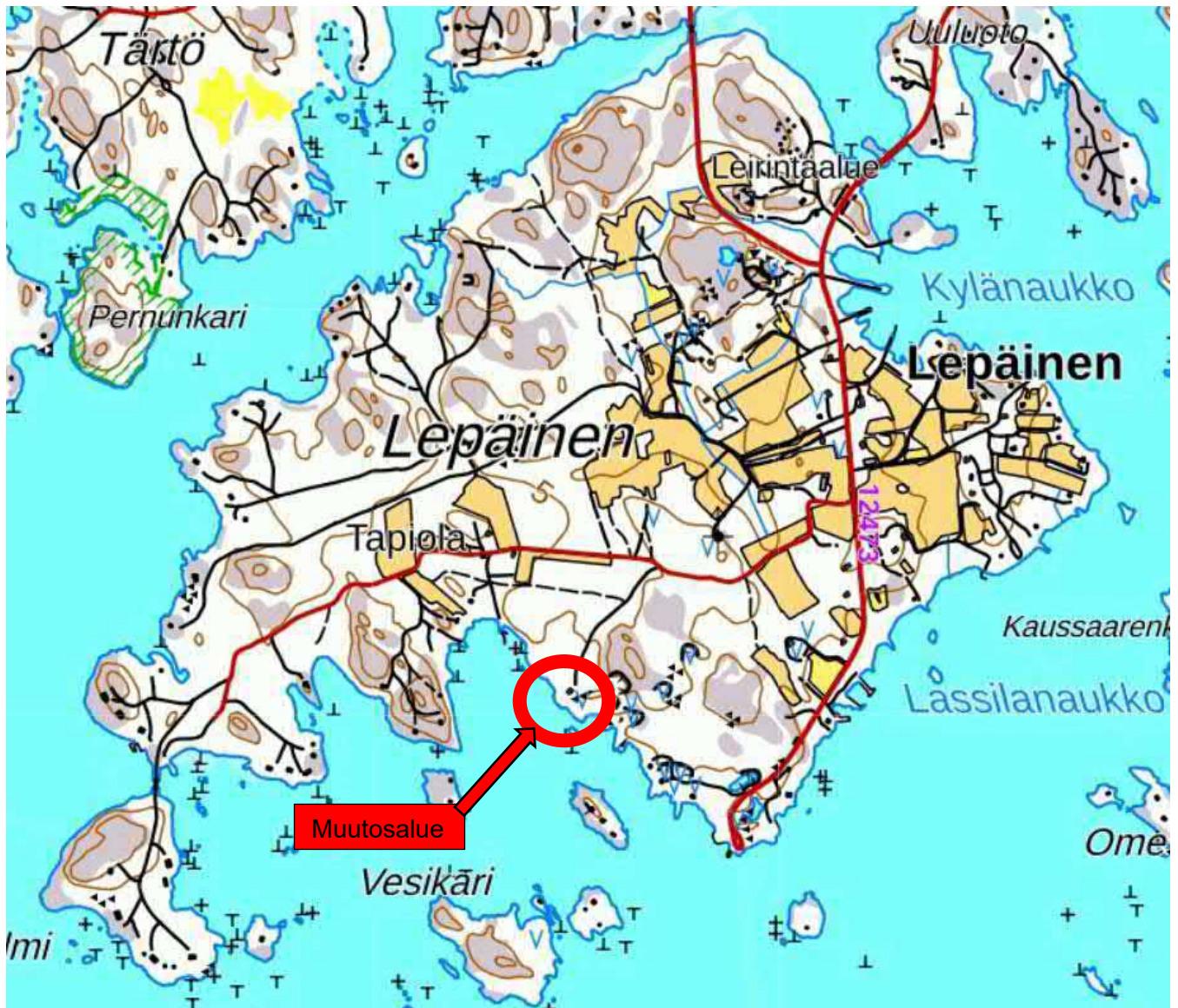
RANTA-ASEMAKAAVANMUUTOS

MRL 63 §:n tarkoittama OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 1.11.2021

Granranta ja Kivi-Lassilan ranta-asemakaava

Uusikaupunki, Lepäinen, 895-431-1-20 ja -78.

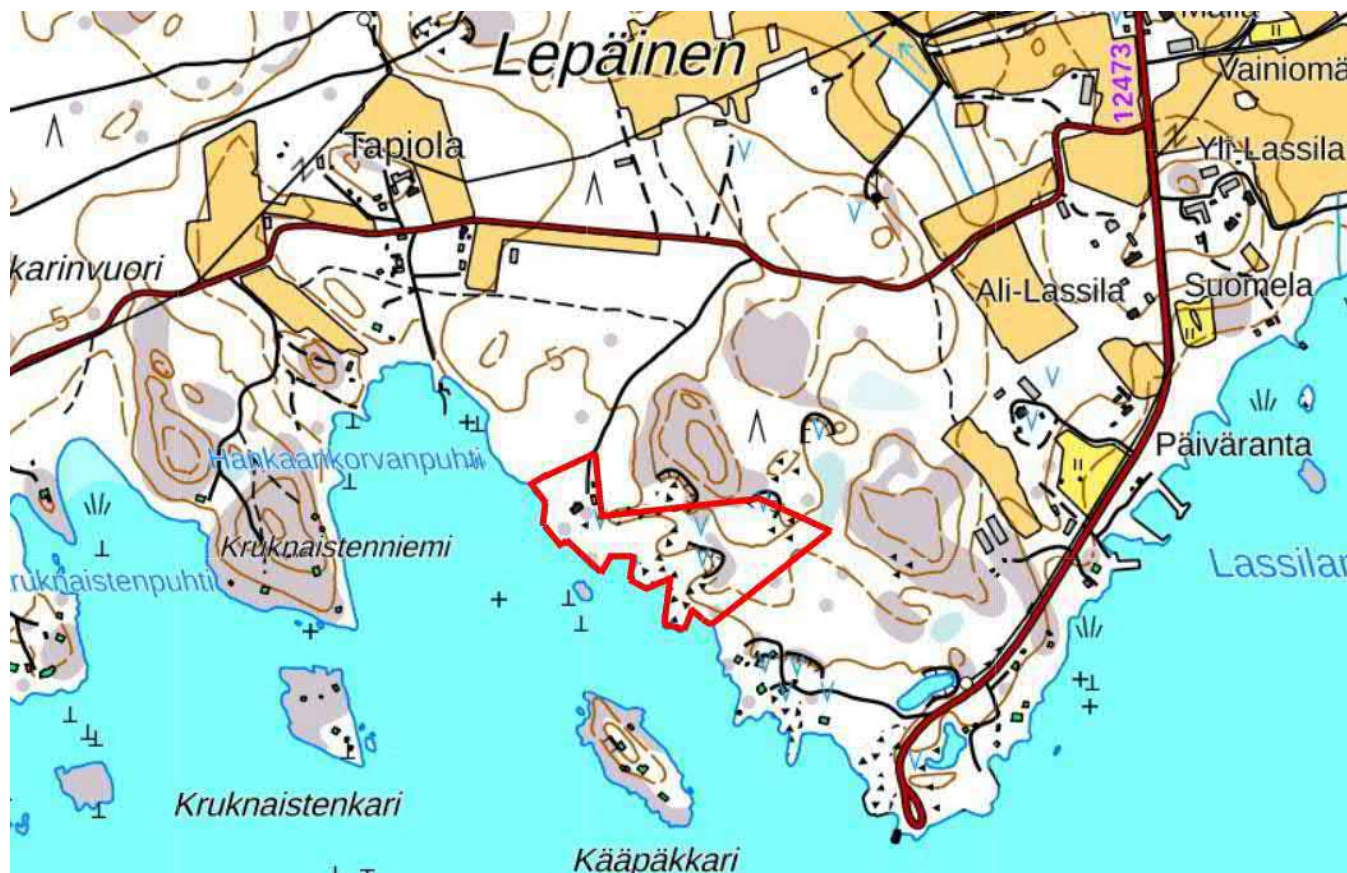
Sijaintikartta



ALOITE

Aloitteen ranta-asetmakaavanmuutokselle on tehnyt kiinteistöjen 895-1-20 ja -78 omistaja.

SUUNNITTELUALUE



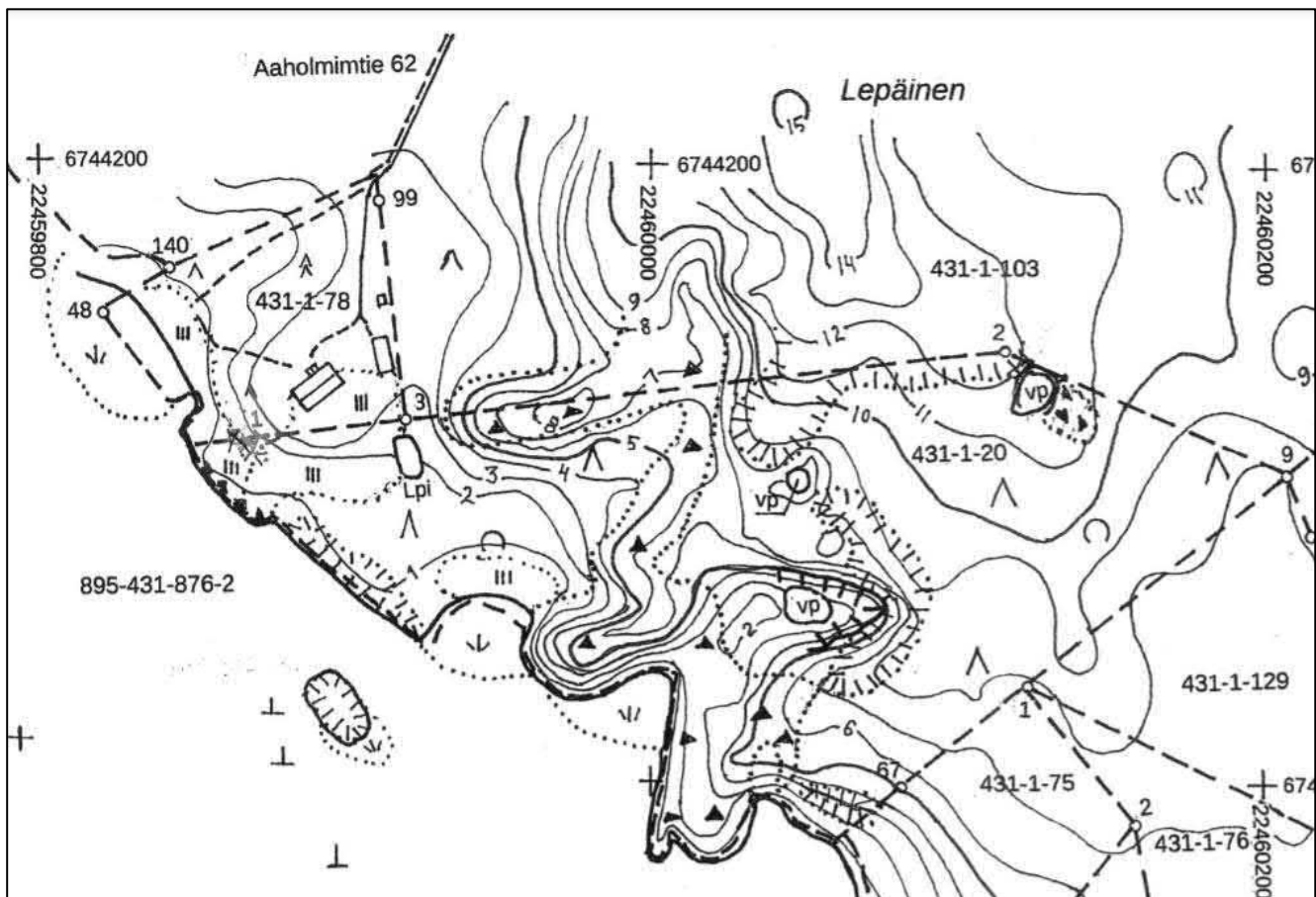
Ranta-asetmakaavan muutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 3,5 ha. Suunnittelualue sijaitsee Lepäisten saarella, n. 7 km Uudenkaupungin keskustasta länteen (linnuntietä).

NYKYTILANNE

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 250 metriä. Kiinteistöllä 1-78 sijaitsee vanha asuinrakennus talousrakennuksineen. Kiinteistö 1-20 on rakentamaton.



Ilmakuva rajauksella



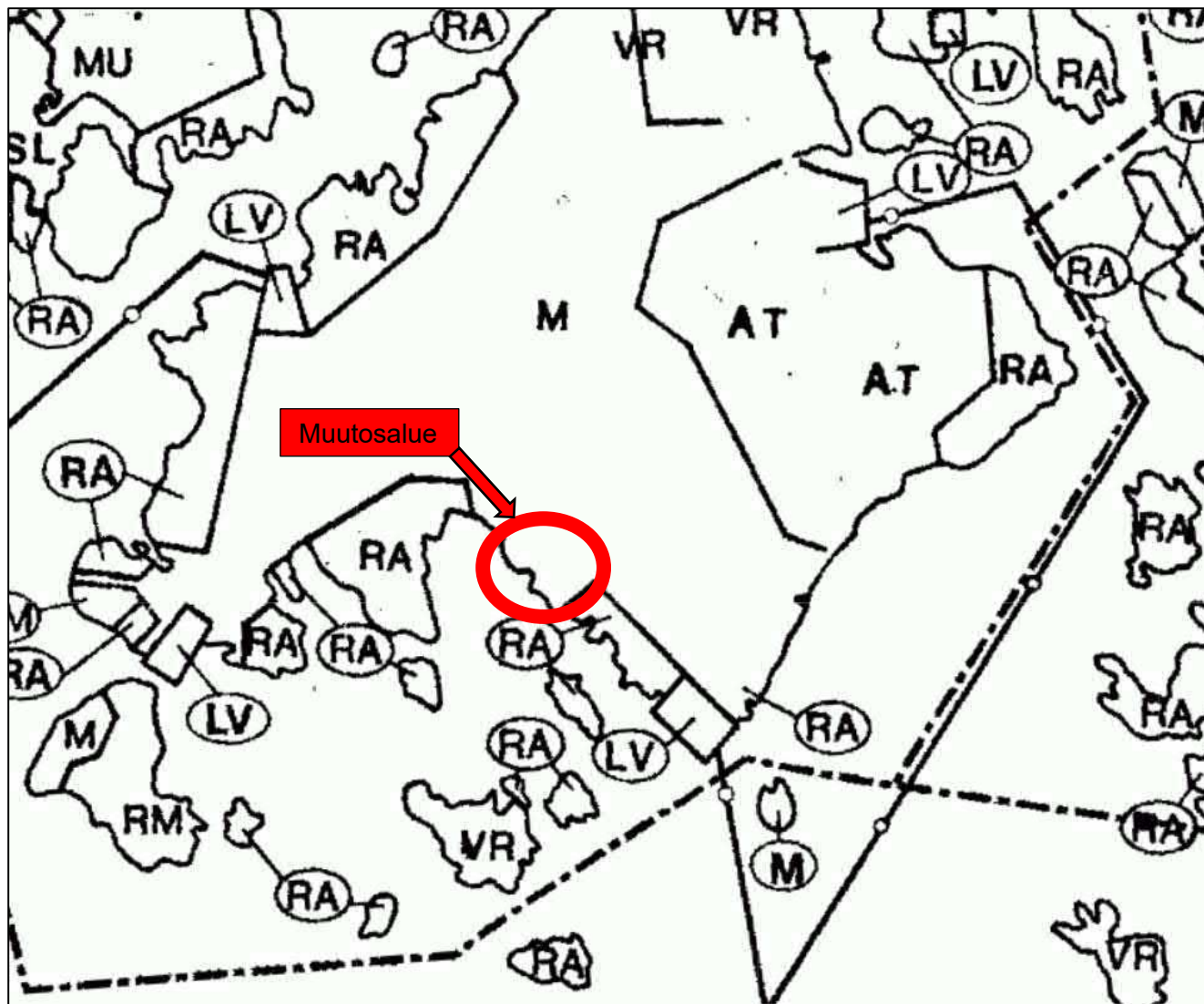
Pohjakartta

MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN

Ranta-asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa alue AO-1 korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue) ja osoittaa alueelta kaksi rakennuspaikkaa.

SUUNNITTELUTILANNE

Yleiskaava



ote yleiskaavasta

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu M-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi). Alue rajautuu RA-alueeseen (Loma-asuntoalue).

Rantakaava

Alueelle ei ole ennestään laadittu ranta-asemakaavaa.

LAADITTAVAT SELVITYKSET

Luontoselvitys laaditaan valmisteluvaiheessa. Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu sekä muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä mahdollisten selvitysten tarpeellisuuden.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu sekä muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, kulttuuriympäristöön, luonnonympäristöön, kunnan talouteen ja lähiympäristöön.

KAAVAN VALMISTELU JA OSALLISTUMINEN

1. Aloitusvaihe

Maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavanmuutoksesta. Kaavan valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti arvioida kaavan vaikutuksia sekä esittää mielipiteensä siitä. Osalliset voivat ennen kaavaehdotuksen nähtävillesanoa esittää Varsinais-Suomen Ely-keskukselle neuvottelua siitä, onko tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma riittävä. Jos keskus pitää suunnitelmaa puutteellisena, on sen järjestettävä asiasta neuvottelu kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaava-alueesta voi esittää mielipiteen esim. liitteenä olevalla mielipidekaavakkeella tai sähköpostitse (kirjaamo@uusikaupunki.fi) tai myös suullisesti suoraan kaavan valmistelijalle ennen kaavan nähtävillesanoa.

Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaisten lausunnot, samalla kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtävillesano.

2. Ehdotusvaihe

Vuoden 2022 aikana valmistellaan kaavaehdotus, joka on julkisesti nähtävillä 30 vuorokautta. Nähtävillesanoasettamisesta tiedotetaan erikseen. Kunnan jäsenet tai osalliset voivat tehdä kaupunginhallitukselle ehdotuksesta kirjallisen muistutuksen sen nähtävillesanoa aikana.

3. Hyväksyminen

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavapäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Varsinais-Suomen ELY-keskus voi tehdä kunnan kaavapäätöksestä oikaisukehotuksen tai valittaa hallinto-oikeuteen ja KHO:een.

Kaava astuu voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja siitä on asianmukaisesti ilmoitettu.

Asemakaavanmuutoksen kustannukset

MRL:n 59§:n mukaan, jos kaava tai kaavanmuutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai –haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset. Kustannukset määritellään teknisen lautakunnan päättämän taksan mukaan.

Tiedottaminen

Kaavoituksen suunnitteluprosessiin liittyvät ilmoitukset tullaan julkaisemaan Uudenkaupungin Sanomissa ja Vakka-Suomen Sanomissa, Uudenkaupungin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Mahdollisista kuulemistilaisuuksista tullaan myös ilmoittamaan kyseisillä tavoilla.

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuuosluonnos ovat nähtävissä kaupungin nettisivuilla osoitteessa:

<https://uusikaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/kaavoja-nahtavilla>

Kaavaa valmistelee:

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Välskärintie 2C
23500 Uusikaupunki

Kaava-asiakirjojen valmistelu:

Arkkitehtuuritoimisto Thomas Hagström tmi
Thomas Hagström Arkkitehti SAFA
Mustikkatie 9
20720 Turku
info@thomasark.fi
www.thomasark.fi
0500-568063

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 895 Uusikaupunki Täyttämispvm 13.09.2022
Kaavan nimi Granranta ja Kivi-Lassilan ranta-asemakaava
Hyväksymispvm Ehdotuspvm 13.09.2022
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 28.03.2022
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 3,5675 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 3,5675
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,35
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	3,5675	100,0	600	0,02	3,5675	600
A yhteensä	2,6501	74,3	600	0,02	2,6501	600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,9174	25,7			0,9174	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	3,5675	100,0	600	0,02	3,5675	600
A yhteensä	2,6501	74,3	600	0,02	2,6501	600
AO	2,6501	100,0	600	0,02	2,6501	600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,9174	25,7			0,9174	0
M-1	0,9174	100,0			0,9174	0
W yhteensä						

luontoselvitys, kiinteistö 895-431-1-20

LEPÄINEN, UUSIKAUPUNKI



VARSINAIS-SUOMEN LUONTO- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

2021

SISÄLLYS

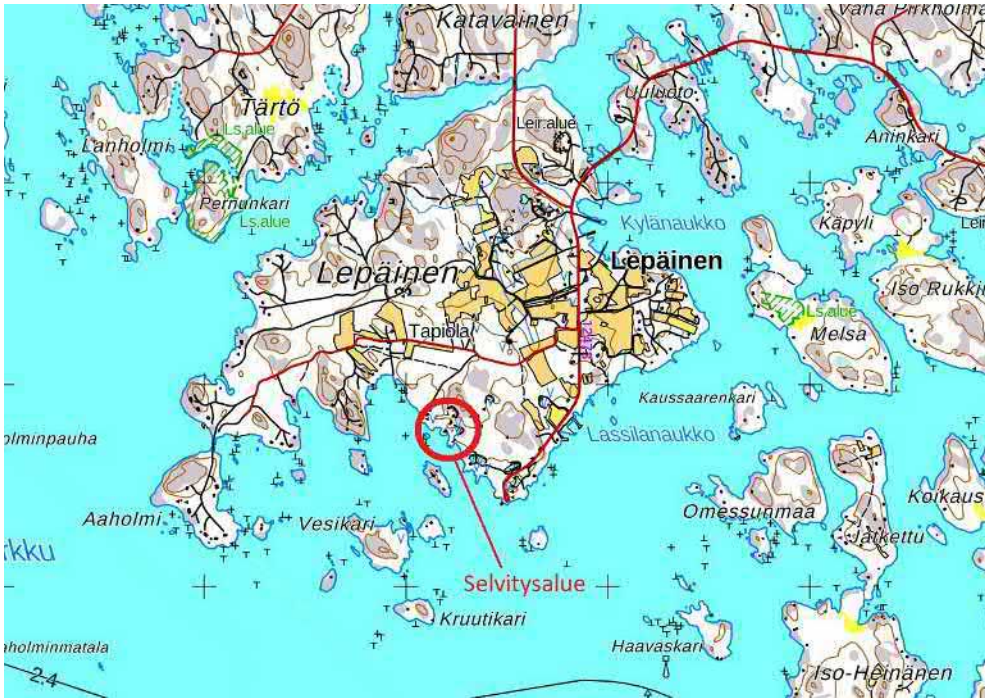
1. SELVITYKSEN KOHDE	3
2. LUONTOARVOT	6
3. JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET	7
4. VIITTEET	9

Kansikuva: entisiin louhoskuoppiin on syntynyt pieniä vesialtaita © Pekka Alho

1. SELVITYKSEN KOHDE

Selvityksen kohteena olivat rakentamaton rantakiinteistö 895-431-1-20, sekä jo rakennettu rantakiinteistö 895-431-1-78. Kiinteistöt sijaitsevat linnuntietä noin 7 km etäisyydellä NW Uudenkaupungin keskustasta. Maanteitse matkaa kertyy yli kaksinkertainen määrä.

Kohteelle tehtiin maastokäynti 26.10.2021. Selvityksestä vastasi pitkäaikaisella alueen tuntemuksella ja 20 vuoden luontokartoituskokemuksella ympäristöinsinööri Pekka Alho / Varsinais-Suomen luonto- ja ympäristöpalvelut. Raportin kuvat © Pekka Alho.



Kartat 1 ja 2: Selvitysalueen ja kiinteistöjen sijainti



Lepäisillä ja sen ympäristön saarilla on viime vuosisadan alkupuolella ollut voimallista kivilouhimotoimintaa, jonka jäljet ovat edelleen laajalti nähtävissä (mm. Liukkonen 2017). Kiinteistöjen alueelta on aikanaan lastattu laivoihin kiviainesta ja jäljelle jäänyt sivukivi / jätekivi on kasattu useiksi rantaan saakka ulottuviksi pitkiksi ja korkeiksi kivipenkereiksi, joiden välejä kirjoavat hylätyt louhosmontut. Toiminnan jäljet näkyvät Lepäistä paljon laajemminkin koko lähisaariston rannoilla. Louhosten tuntumassa on myös paljon kesäasutusta.

Selvitettävien kiinteistöjen osalta muinoinen louhostoiminta käsitti käytännössä koko ko. kiinteistöjen alan. Luontoselvityksen näkökulmasta tämä tarkoitti, ettei kartoituskohteella ollut luonnontilaista aluetta käytännössä juuri lainkaan. Näin olleen luonnontilaiset edustavat arvokkaat luontotyypit eivät tulleet edes lähtökohtaisesti kysymykseen.

Luontokartoitus tehtiin syksyllä eli ajankohtana, jolloin luontokartoituksia ei useimmiten voida tehdä. Tässä tapauksessa riittävä selvitys katsottiin mahdolliseksi useammasta eri syystä:

- kohde on kokonaisuudessaan entistä kiviteollisuuden aluetta mittavine sivukiviröykkiöineen (vrt. ilmakuva vuodelta 1946)
- kokeneelle kartoittajalle Lepäisten alue, ml. edustan merialueet ovat entuudestaan hyvin tuttuja
- toinen kiinteistöistä oli jo entuudestaan rakentunut

Rakentunut luoteisempi ja pienempi kiinteistö (reilu 5000 m²) on suurelta osin perustettu louhoskivimateriaalin päälle (kuva 1).



Kuva 1: Rakennetun kiinteistön rantaviivaa

Kaakkoisempi kiinteistö, johon luontokartoitus erityisesti kohdentui, on kooltaan noin kolme hehtaaria. Alue koostuu lähtökohtaisesti entisistä louhosmontuista, sekä näihin liittyvistä sivukiven läjitysalueista, jotka ulottuvat rantaviivaan saakka.



Kuva 2: Ilmakuva vuodelta 1946 kertoo kiinteistön muinaisesta käytöstä.

Kiinteistön läpi lounas-koillinen suunnassa kulkee vanhat rataiskot, joilla kivimateriaalia on aikanaan kuljetettu lastattavaksi laivaan (kuva 3). Maisemaan vähitellen maastoutuvia jälkiä louhostoiminnasta löytyy tarkemmin katsottaessa sieltä täältä: puoliksi maatuneita teräsvaijereita, kiinnitysrautoja, alasimia jne.



Kuva 3: vanhat rataiskot (osasuurennoksella)

2. LUONTOARVOT

Rantaviiva kohteella on pääosin kiviläjityksen valtaamaa (ks. kuva 4), pieneltä osin seudulle tyypillisen kapean tervaleppäreunuksen paikoin rajoittamana. Keskiosassa sijaitsee pieni avoimempi lahdenpoukama. Sisempänä metsä on pääpiirtein melko harvapuustoista, vaihtelevan ikäistä mäntyvaltaista kangasmetsää. Vanhojen ratakiskojen ympärille on kuitenkin jäänyt pienialainen lahopuinen, kuusivaltainen korpilaikku, jossa lahopuuta ja pötkelöitä on muusta alueesta poiketen runsaasti. Jo rakentuneen kiinteistön puolella on myös tarkoituksella säästetty joitain lahopuita, omistajan mukaan linnustoa varten.



Kuva 4: Sivukivivallien välisellä rannalla kasvaa järviruokoa. Kuva on otettu vallilta, jossa vuoden 1946 kuvassa näkyy alus kiinnitettynä.

Kohteen sisimpiä osia voi luonnehtia lähtökohtaisesti alueelle tyypilliseksi kalliokangasmänniköksi, joka ei ole laadultaan erityisen edustavaa. Avoimena säilyneitä luonnontilaisia kallioalueita ei esiinny. Osassa louhosmontuista on vettä pysyvästi.

Vesilain 2:11 §:n mukaan luonnontilaisen ja pinta-alaltaan enintään yhden hehtaarin kokoisten lampien ja järvien luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Metsälain 10 § suojelee alle puolen hehtaarin suuruisten lampien luonnontilaiset ja luonnontilaisen kaltaiset välittömät lähiympäristöt. Suojelu koskee enemmän tai vähemmän luonnontilaisia lampia, eikä Lepäisten louhosmonttujen voi katsoa kuuluvan tähän ryhmää.

Kiviröykkiöt ja louhoslampareet voivat kuitenkin ylläpitää myös monimuotoisuutta.

LINNUSTO

Kohteen läheisyydessä / vaikutusalueen piirissä, ml. mahdollinen veneilyvaikutus, ei sijaitse linnustolle merkittäviä pesimäluotoja. Länsipuolella, Aaholmin itäpuolella, on muutamia linnuston käyttämiä pieniä pesimäluotoja vajaan kilometrin etäisyydellä ja kaakon suunnassa noin 1,3 km etäisyydellä pesimäluoto, jossa monivuotinen naurulokkikolonia, sekä huomion arvoinen määrä vesilintuja ja tiiroja.

Merikotkia ja kalasääskiä pesii lähisaaristossa, mutta ei kartoituskohteen tuntumassa.

Linnuston näkökulmasta suunnittelualueen parhaasta lajistosta saatiin pieniä viitteitä syksylläkin. Selvästi huomionarvoisin ja ehkä vähiten yllättävä statukseensa nähden, oli tuoreimmassa kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Hyvärinen ym. 2019) vaarantuneeksi luokiteltu töyhtötiainen (VU). Tämä paikkalintu pesii harvalukuisena Uudenkaupungin (saariston) kalliomänniköissä. Myös käpytikka viihtyi kiinteistöllä. Kaikkiaan kiinteistö ei habitaatin ja paikallistuntemuksen perusteella ole pesimälinnuston suhteen erityisen arvokas kesälläkään, joskin esim. isokoskeloita saattaa hyvinkin pesiä louhoskivikossa.

MUU LAJISTO

Kyitä ja rantakäärmeitä esiintyy alueella (mm. Aidanpäänniemen alueella, joka on samaa jatkumoa) tavanomaista runsaammin. Tämä selittyy erityisesti suojaisilla talvehtimislouhikoilla.

Liito-oravaa esiintyy Uudessakaupungissa enää lähinnä vain kunnan sisämaan puoleisissa osissa, eikä merkkejä lajin esiintymisestä tai sille erityisen sopivaa elinympäristöä havaittu. Viitasammakolle karut louhosaltaat soveltuvaa luultavasti melko huonosti, joskin esiintyminen saattaisi olla mahdollisuuksien rajoissa. Kartoittajan omat havainnot viereisen Aidanpäänniemen vastaavista louhoslammista eivät kuitenkaan tue tätä mahdollisuutta.

3. JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

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

Tehdyn maastokäynnin, suunnitellun jatkokäytön ja alueen historian perusteella katsottiin syksyisen kartoituksen riittävän, sillä kohteella ei tavattu suojeltuja luontotyyppisiä kivilouhosten tai niiden vesikuoppien alueella voisi periaatteessa esiintyä joku huomionarvoisempikin kasvilaji, mutta louhospesifisen lajiston selvittämisen ihmisen

luomassa elinympäristössä tulisi ennemminkin koskettaa koko laajaa kiviteollisuuden aluetta, ei yksittäistä kiinteistöä. Harvinaisemmat kasvit esiintyvät usein kalkkipitoisessa maaperässä, jota Lepäisten louhokset eivät edusta.

Rakentuneen kiinteistön 895-431-1-78 osalta ei ole tarvetta arvioida luontoarvoja jo pitkään vakiintuneen asumiskäytön vuoksi.

Maanomistajan mukaan kiinteistö 895-431-1-20 on tarkoitus kaavoittaa yksityisen asumisen tai loma-asumisen tarpeisiin. Kulkua kiinteistölle voi vaihtoehtoisesti harkita myös Lepäisten Aidanpäänniemen puolelta eli kaakon suunnasta jo olemassa olevien loma-asuntojen ohesta. Sivukiviröykkiöt aiheuttavat joka tapauksessa haasteita rakennuspaikan sijoittamiselle.

Lähin laajempi suojelualue on länsipuolella aukeava laaja Natura-alue FI0200072, Uudenkaupungin saaristo (alkaen lähimmillään noin 4,7 km etäisyydellä länsilounaassa). Myös Natura-alueen Uudenkaupungin saarnimetsät (FI0200126) kohde Pernunkarissa, noin 1,5 km luoteeseen ja vastaava Melsan saaren luonnonsuojelualue 1,5 km itäpuolella. Kiinteistön kaavoittamisella normaaliin asumis- tai loma-asumiskäyttöön ei ole vaikutuksia näiden Natura-alueiden tai luonnonsuojelualueiden luontoarvoihin.

Tavanomainen loma- tai asutusrakentaminen ei heikennä alueen luonnonarvoja.



Kuva 6: Alue on keinotekoisuudestaan huolimatta omaleimainen, hienokin.

4. VIITTEET

Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.

Liukkonen, K. 2017: Tie vie Lepäisille. Uudenkaupungin merihistoriallinen yhdistys 2017. 283 s.

KARTAT © Uudenkaupungin karttapalvelu