

## Vähä-Ytteren ranta-asemakaavan muutos

208/10.02.04/2022

KHALL 28.03.2022 § 112

Kiinteistön 895-441-5-2 omistaja on hakenut omistamalleen kiinteistölle Vähä-Ytteren saarella makeanveden altaalla ranta-asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistaja esittää 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 sekä kaavaluonnosaineisto on toimitettu kaupungille 15.2.2022.

Ranta-asemakaavanmuutoksen tavoitteena on RA-korttelialueen siirto maastollisesti parempaan paikkaan, perusteluina haastava kulku ja luontoarvot (mm. korkeat kalliot). Olemassa oleva tontti muuttuisi metsätalousalueeksi (M/s). Samalla rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala nostettaisiin rakennusjärjestyksen mukaisesti kahteensataan (200 m<sup>2</sup>) kerrosalaneliöön. Uuden RA-korttelialueen koko ja rantaviivan pituus olisivat hiukan pienemmät kuin olemassa olevan tontin (6500 m<sup>2</sup> tontti ja 87m rantaviiva).

Suunnittelualue sijaitsee Vähä-Ytteren saarella, n. 10 km Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen (linnuntietä). Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 250 metriä. Kaavoitettavan alueen koko on noin 2,9 ha.

Alueella on tehty luontoselvityksiä vuonna 2004 ja 2009. Saarella on jonkin verran loma-asutusta, suurelta osin saari on rakentamaton metsäaluetta. Koko saaren alueelle on laadittu ranta-asemakaava, lukuun ottamatta yhtä kiinteistöä. Saarelle on osoitettu 8 loma-asuntopaikkaa kaavassa ja kaavoittamattomalla rakennuspaikalla on myös olemassa oleva loma-asunto. Koko saaren pinta-ala on n. 28 ha.

Muutosalueen eteläosa (uuden kaavaluonnoksen mukainen rakennuspaikka)

- Nopeasti syvenevä kovapohjainen kallioranta tultaessa etelärajalta 40 metriä rannansuuntaisesti pohjoiseen päin, jonka jälkeen loppuosa matalampirantaista "ohutta" kaislikkoa aina suunnitellun tontin pohjoisrajalle asti.
- Eteläisellä rannalla loivasti noin puoli metriä (0,5) merenpinnasta nousevaa kalliota mentäessä noin seitsemän (7) metriä sisämaahan päin, jonka jälkeen tasaisesti noin kuuteen (6) metriin merenpinnasta nousevaa metsäpohjaista maata mentäessä tontin itärajalle eli noin kahdeksaankymmeneen (80) metriin rannasta.
- Pohjoisemmalla rantaviivalla tasaisesti merenpinnasta nouseva metsämäinen pohja aina tontin itärajalle asti.
- Puustoltaan sekametsää (mänty, koivu ja kuusi), rannassa leppää.

Suunnittelualueella on voimassa Vähä-Ytteriin ranta-asemakaava, joka on hyväksytty 28.02.2011.

Kaavamuutoksesta aiheutuvat vaikutukset rakennettuun ympäristöön on arvioitu kaavanlaatijan toimesta vähäisiksi.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavan muutos parantaa luontolosuhteiden säilymistä saarella.

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

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää käynnistää Vähä-Ytteriin ranta-asemakaavan muutoksen ja ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

\_\_\_\_\_

Kaupunginhallitus 03.10.2022 § 365  
592/10.02.03/2022

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 antanut lausuntoa Vähä-Ytterin ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta, mutta toteaa seuraavaa: Hanke tarkoittaa yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan osoittamista toiseen paikkaan ja näin ollen kaavaluonnos poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Rantasaunan rakennusala tulee pienentää ja sijoittaa siten, että rakentamiskorkeus +2,30 (N2000-järjestelmässä) toteutuu, eikä sen alapuolelle sijoitettaisi kastuessa vaurioituvia rakenteita. Riittävien ja yhtenäisten vapaan rannan osuuksien määrä tulee varmistaa kaavan laadinnassa. ELY-keskuksella ei tässä vaiheessa ole toimialaltaan muuta kommentoitavaa.

Kaavoittaja on antanut ELY-keskuksen lausuntoon seuraavanlaisen vastineen:

Poikkeaminen yleiskaavasta on maastomuotoja huomioiden perusteltua. Rakennuspaikkojen määrä pysyy muuttumattomana, ja rakentaminen nyt esitetylle alueelle on maisemallisesti perusteltua. Vapaan rannan osuus pysyy myös miltei muuttumattomana. Aiemmin yhtenäinen vapaa rantaviiva jakautuu uudessa kaavaehdotuksessa kahteen osaan. Maastomuotojen takia kaavanlaatijan näkemyksen mukaan yleisen edunmukainen tilanne kuitenkin paranee. Tällä tavalla korkea, kalliainen rantaosuus säästyy rakentamiselta ja säilyy yleisessä käytössä, kun vastaavasti matalampi, puustoinen osuus muuttuu tonttimaaksi. Rantasaunan rakennusalan osalta kaavanlaatija esittää, ettei rakennusaloja siirretä. Saunan rakennusalan siirto kauemmas rannasta rikkoisi hyvän rakennusten sijoittelun ja kokonaiskuvan. Kaavaluonnoksen mukainen sijoittelu mahdollistaa saunan rakentamisen suojaiselle, valmiiksi puuttomalle paikalle, joka täyttää muut rantaan liittyvät määräykset. Tällöin ei olisi tarvetta kajota suojapuustoon. Siirtämällä saunan paikkaa muualle aiheuttaisi väkisin enemmän puunkaatoa, ja sauna sijoittuisi silloin näkyvämmälle paikalle. Rakennuslupavaiheessa kaupungin rakennusvalvonta valvoo, että rakentaminen noudattaa voimassa olevia vähimmäiskorkoasemia.

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 Vähä-Ytterin ranta-asemakaavan muutoksen virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---