

Vähä-Ytteriin ranta-asemakaavan muutos

208/10.02.04/2022

KHALL 28.03.2022 § 112

Kiinteistön 895-441-5-2 omistaja on hakenut omistamalleen kiinteistölle Vähä-Ytteriin 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 muutuisi metsätalousalueeksi (M/s). Samalla rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala nostettaisiin rakennusjärjestyksen mukaisesti kahteensataan (200 m²) kerrosalaneliöön. Uuden RA-korttelialueen koko ja rantaviivan pituus olisivat hiukan pienemmät kuin olemassa olevan tontin (6500 m² tontti ja 87m rantaviiva).

Suunnittelualue sijaitsee Vähä-Ytteriin 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 rakentamatonta 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

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 toimialtaan 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.

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

Vähä-Ytterin ranta-asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 13.10-14.11.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta tai lausuntoa, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaehdotusta seuraavasti:

Hanke tarkoittaa yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan osoittamista toiseen paikkaan ja näin ollen kaavaehdotus poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta.

Kaavanlaatija on ELY-keskuksen luonnosvaiheen kannanottoon antamassaan vastineessa perustellut rakennuspaikan siirtoa rakentamisen näkökulmasta edullisemmilla maastonmuodoilla ja lievemmillä maisemavaikutuksilla. Rakennuskorkeutta ohjaava 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.

Yleismääräyksiin tulee lisätä maininta puuston säilyttämisestä, esimerkiksi: "Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena. Rakennuspaikalla on rantapuusto säilytettävä".

Myös kaavan maisemavaikutuksista ja luvan tarpeesta on hyvä todeta 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.

ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan kaavaehdotukseen muuta kommentoitavaa.

Kaavanlaatija on tehnyt seuraavan vastineen kommenttiin: Kaavakarttaa täydennetään ELY-keskuksen kommentin mukaisesti aaltoiluvaran huomioimisen osalta, puuston säilyttämisestä ja maisemavaikutuksista.

Kaupunkisuunnittelu katsoo että, kaavamuutos on hyväksyttävissä. Kaavamuutokseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset ovat niin pieniä, että kaavaa ei tarvitse laittaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

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

Keskustelun kuluessa todettiin, että päätösehdotuksessa on kirjoitusvirhe ja ehdotus korjattiin oikeaan muotoon:

”Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Vähä-Ytteriin ranta-asemakaavan ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.”

Päätös: Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä omalta osaltaan Vähä-Ytteriin ranta-asemakaavan ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto 06.02.2023 § 4
592/10.02.03/2022

Esittelijä: Kaupunginhallitus

Päätösehdotus: Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Vähä-Ytteriin ranta-asemakaavan muutoksen.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
