

Mäntylän ranta-asemakaava

Kaupunginhallitus 28.08.2023 § 226

1613/10.02.03/2023

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

Kiinteistön 895-480-15-3 Näppyskari ja kiinteistön 895-480-15-4 Mäntylä omistajat ovat hakeneet alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

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 22.3.2023. Kaavaluonnosaineisto valmistui 22.3.2023.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä yksi erillispientalon rakennuspaikka. Toinen loma-asunnon rakennuspaikka sekä erillispientalon rakennuspaikka osoitetaan alueelle toteutuneen lomarakentamisen mukaan. Kaavatyön tavoitteena on osoittaa rakennuspaikoille Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus.

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Kamminkarilla, noin 12 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen (linnuntietä). Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Kolkankarintieltä.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 940 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 725 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 13,2 hehtaaria.

Alueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana. Luontoselvityksen tuloksia tarkastellaan kaavaehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueelta on laadittu kantatilaselvitys (emättilaselvitys). Selvitys on selostuksen liitteenä 4. Kaavamuutoksen vaikutukset:

Kaavassa on osoitettu yksi vakituisen asumisen rakennuspaikka toteutuneen loma-asumisen mukaan, joten vakituista asumista tulee alueelle lisää hyvin vähäisissä määrin. Kaavassa on lisäksi osoitettu kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista toinen rakennuspaikka on jo olemassa oleva. Kaavalla ei katsota olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen määrään alueella.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Kaavalla ei ole vaikutusta alueen virkistysarvoihin.

Kaavan vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on pyritty minimoimaan ja rakentamisen sopeutuminen ympäröivään maisemaan on huomioitu kaavamääräyksissä. Kaava ei lisää rakentamista alueella merkittävässä määrin, joten rakentamisen vaikutukset maisemaan ja alueen luonnonoloihin ovat vähäiset.

Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa makeavesialtaan lähivaluma-alueeksi, jossa alueen käyttö ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei valumavedet tai jätevedet aiheuta haittoja makea-vedenaltaalle.

Kaava-alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon. Alueen rakennettavuus on hyvä.

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

Suunnittelualueella on voimassa Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistama Vakka-Suomen maakuntakaava, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa sekä oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994. Alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu Loma-asuntojen korttelit 1 ja 3, erillispientalojen kortteli 2, maa- ja metsätalousaluetta.

Kaavanmuutos ei aiheuta kunnalle kuluja, ranta-asemakaavan aiheuttamat kustannukset tulevat maanomistajan maksettavaksi, kuten myös mahdolliset kiinteistötoimitukset alueella.

Kaupunkisuunnittelu ei suoraan yhdy kaavan laatijan näkemykseen yhdyskuntarakenteen hajauttamisesta tai alueen virkistysarvojen heikkenemisestä, mutta katsoo että kaavatyö voidaan kaavaluonnoksella käynnistää.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää käynnistää Mäntylän ranta-asetmakaavan muutoksen laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
