

Mäntylän ranta-asemakaava

Kaupunginhallitus 28.08.2023 § 226

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-asemakaavan muutoksen laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 04.12.2023 § 317
1613/10.02.03/2023

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

Mäntylän ranta-asemakaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 7.9-9.10.2023. Luonnoksesta ei saatu yhtään huomautusta, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus lausuu luonnoksesta seuraavaa:

Uudenkaupungin yleiskaavassa on osoitettu luonnoksesta poiketen RA (loma-asuntoalue) ainoastaan suunnittelualueen itäosaan. Poikkeaminen yleiskaavasta edellyttää perusteluja.

Kaavaselostuksen liitteenä olevasta kantatilaselvityksestä (emätilaselvitys) ilmenee, että kiinteistö Hylkykari II (895-480-0015-0001) kuuluu nykyisin osaksi Selkä-meren kansallispuistoa, valtion omistuksessa olevaa, Metsähallituksen hallinnoimaa luonnonsuojelualuetta. Tästä huolimatta Hylkykarin rantaviiva on otettu mukaan vapaan rannan laskelmaan, kyseisen kiinteistön rannan osuuden ollessa 550 metriä laskelmassa mitoitettusta 960 metristä. Hylkkarin saari on kokonaisuudessaan liitetty osaksi Selkämeren kansallispuistoa vuonna 2011, kun kansallispuisto perustettiin.

Uudenkaupungin yleiskaavassa Hylkykarin koko saarelle on osoitettu merkintä SL (luonnonsuojelualue). Merkinän määräyksen mukaan ”Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia, jotka saattavat turmella alueen luontoa ja vaikeuttaa alueen muodostamista luonnonsuojelualueeksi.” Koska saarella

ei ole rakennusoikeutta, ei sitä myöskään ole mahdollista siirtää toisaalle hyödyntämällä saaren rantaviivaa rantamitoituksessa. Yleisesti, jos rantaviivamitoitusta hyödyntäen rakennusoikeutta siirretään kiinteistöltä toiselle, tulee kaavamuutosalueeseen sisältyä molemmat kiinteistöt, ja kaavoituksessa mukana ovat molempien kiinteistöjen omistajat.

Kantatilaselvityksestä (liite 4) käy ilmi, että muunnetun rantaviivan laskemisessa on käytetty läheisyyskertoimia, jotka eivät ole yleisesti käytössä olevan Etelä-Savon mallin mukaisia. Kerrointen ollessa huomattavasti lievempiä, on laskennallisen muunnetun rantaviivan pituus selvästi pidempi, ja siten myös tietyissä tilanteissa ns. väärän mitoituksen käyttäminen mahdollistaa tiiviimpää ranta-asutusta kuin mitä alueelle on alun perin mitoitussuunnitelmissa laadittaessa suunniteltu. Lisäksi uusi kiinteistö on sijoitettu siten, että vapaata rantaa jää alueelle hyvin vähän. Kiinteistöjen väliin jäävää aluetta ei voi vapaan rannan mitoitukseen laskea, sillä rakennusten lähellä sijaitsevat ranta-alueet eivät juurikaan mahdollista yleistä virkistyskäyttöä.

Edelle todetusta johtuen, ja kaavaluonnoksen selostuksessa esitettyjen laskelmien perusteella, ei uuden loma-asuntojen korttelialueen osoittamiselle voida katsoa olevan perusteita. K.o.rakennuspaikka tulee poistaa.

Luonnonsuojelu:

Koska luontoselvitystä ei vielä ole tehty, ELY-keskus lausuu tarkemmin luonnonsuojelun osalta, sen valmistuttua.

Yleisesti voidaan kuitenkin luonnonsuojelun osalta todeta, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Euroopan komissio julkaisi viime vuonna ehdotuksen ennallistamisasetukseksi, eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskevaksi asetukseksi. EU:n ennallistamisasetus tähtää osaltaan EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Ennallistamisasetusehdotuksen tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella. Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa, tulee esim. pyrkiä säilyttämään luonnontilaista kasvillisuutta. Luontoarvoja on myös tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontoselvityksen laatijoilta laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.

Kaavanlaatijan vastine:

Hylkykarin rantaviiva on 1.1.1985 tilanjakotilanteessa ollut osa Mäntylän emätilan rantaviivaa. Kiinteistö Hylkykari II on kuulunut 22.9.1960 rekisteröidylle Mäntylän kantakiinteistölle (895-480-4-12).

Emätilaselvitys on laadittu vakiintuneen, Varsinais-Suomessa käytössä olevan käytännön mukaisesti. Laadittavana olevassa ranta-asemakaavassa Hylkykarilta ei siirretä tai poisteta rakennuspaikkoja. Emätilaselvityksessä Selkämeren kansallispuiston alue on esitetty mitoituksella 0 lay, eikä siellä edes näin ollen ole siirrettävää rakennusoikeutta. Hylkykarin osuudelle on luonnollisestikin vaikutusta, kun lasketaan koko emätilan alueella rakentamisesta vapaan rannan määrää.

Selkämeren kansallispuiston alueella mitoittavana rantaviivana on huomioitu ainoastaan emätilaan 1.1.1985 kuulunut osuus. Sillä, onko alue nykypäivänä osa kansallispuistoa, ei emätilaselvityksessä ole merkitystä.

Lisäksi selvennyksenä voidaan todeta, että vaikka emätilaselvitys olisi laadittu oikeusvaikutteisen yleiskaavan kaavamääräyksestä poiketen vuoden 1969 tilanteen mukaan, selvityksen lopputulos olisi nyt osoitettua vastaava.

Käsillä olevassa ranta-asemakaavamuutoksessa käytetyt kertoimet ovat vastaavat, mitä Uudenkaupungin kaupungissa on käytetty koko 2000-luvun ajan eli maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloajan. Mitoitusperusteiden suhteen kunnalla on laaja liikkumavara, kunhan mitoitusperusteita soveltaen laadittu kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ja perustuslain 6:ssä säädetyt vaatimukset (vrt. KHO:2013:110).

Uuden lomarakennuspaikan länsipuolelle jää vapaata, maa- ja metsätalousalueeksi osoitettua ja virkistyskäyttöön soveltuvaa yhtenäistä rantaviivaa yli 400 metriä. Koko kaava-alueen rantaviivasta on maa- ja metsätalousalueeksi osoitettu yli puolet. Edellä esitetyin perustein ei rakennuspaikan poistamiselle ole nähty tarvetta. Emätilalla on käyttämätöntä rantarakennusoikeutta 1 loma-asuntoyksikköä, joka on mahdollista hyödyntää ainoastaan kiinteistön 895-480-15-4 Mäntylä alueella.

Luonnonsuojelusta lausuttu merkitty tiedoksi.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Mäntylän ranta-asemakaavan muutos voidaan asettaa nähtäville.

Esittelijä:	Kaupunginjohtaja Atso Vainio
Päätösehdotus:	Kaupunginhallitus päättää asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.
Päätös:	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
