

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 (lunnuntietä). 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

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 mitoitusvyöhykkeitä 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.

Kaupunginhallitus 08.04.2024 § 107
1613/10.02.03/2023

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

Uudenkaupungin Mäntylän ranta-asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 14.12.2023-15.1.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto:

Kantatilamitoitus ja muunnetun rantaviivan laskeminen

Uudessakaupungissa on vireillä ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen kantatilalaskelman leikkausajankohdan korjaamisen osalta. Kyseistä poistettavaksi aiottua merkintää ei ole enää sovellettu, eikä sitä tule soveltaa nyt lausunnolla olevassa ranta-asemakaavassakaan riippumatta siitä, tuottaako se emätilaselvityksessä erilaisen lopputuloksen vai ei.

Kaavanlaatijan vastineissa on esitetty, että ”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.” ELY-keskus huomauttaa, että käytettäessä Hylkkarin saaren rantaviivaa mitoituksessa hyväksi, oltaisiin alueelle osoittamassa rakentamista, joka ei muutoin mitoituksen tai yleiskaavan vapaan rannan vaatimuksen mukaisesti olisi mahdollista. Jos rannan pituuteen perustuvalla mitoituksella perustellaan uuden rakennuspaikan muodostamista, on kyse rakennusoikeuden/paikan siirrosta. Mitoitukseen perustuvaa rakennusoikeutta mahdollisesti siirrettäessä ja käytettäessä, tulee myös sen alueen maanomistajan olla osallistettuna kaavan laadintaan.

Hylkykarin saari on kokonaisuudessaan liitetty osaksi Selkämeren kansallispuistoa vuonna 2011, kun kansallispuisto perustettiin. Uudenkaupungin yleiskaavassa Hylkykarin koko saarelle on osoitettu merkintä SL (luonnonsuojelualue). Metsähallitus hallinnoi kyseistä maa-aluetta valtion puolesta.

ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa lausumansa ja korostaa, että kaavaselostuksessa esitettyjen laskelmien perusteella uuden loma-asuntojen korttelialueen osoittamiselle ei voida katsoa olevan perusteita, ja kyseinen rakennuspaikka tulee poistaa ranta-asemakaavaehdotuksesta.

Asian uudelleen selvittämiseksi kaavanlaatija voi tehdä uudet laskelmat jättämällä Hylkkarin kiinteistön rantaviivan laskelmasta pois, käyttämällä oikeita läheisyyskertoimia rantaviivan laskennassa, ja oikeaa vakiintuneen käytänteen mukaista emätilavuotta yleiskaavan virheellisen määräyksen sijaan. Tarkistetun oikein tehdyn tarkastelun perusteella on kaavaratkaisua mahdollista arvioida uudelleen.

Luonnonsuojelu

Luontoselvitys on riittävällä tavalla selvittänyt alueen luontoarvot ja luontoselvityksen tulokset ovat pääosin huomioitu riittävällä tavalla kaavaehdotuksessa. ELY-keskus tulkitsee kuitenkin toisin kuin nyt on luontoselvityksessä esitetty, luontoselvityksen kuvion 10 luonnonsuojelulain tarkoittamaksi suojelluksi luontotyyppiä ter-valeppämetsäksi. Kyseinen kuvio on kaava-alueen ulkopuolella, mutta koska se rajautuu AO-alueeseen, suosittelee ELY-keskus lisäämään AO-alueelle siltä osin kuin alue rajautuu kuvioon 10, alueen osan, joka tulee säilyttää puustoisena. Näin tervaleppämetsä turvataan paremmin. Kyseistä kaavamääräystä käytetään jo yhdellä RA-alueella. Lisäksi luo-1 alueiden määräystä tulee täydentää, jotta alueiden ominaispiirteet tulee turvattua paremmin. Määräykseen tulisi lisätä esim.: Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkintä leikkausajankohdasta on osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan merkintää ei voida ohittaa ranta-asemakaavaa laadittaessa, heränneistä korjaustarpeista huolimatta, ennen kuin oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu merkintä on poistettu tai korvattu. Yleiskaavan muuttaminen tapahtuu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa osallistuvassa ja vuorovaikutteisessa prosessissa. ELY-keskus, kunta tai muukaan viranomainen ei voi luonnollisestikaan kumota yleiskaavassa olevaa kaavamerkintää yksipuolisella päätöksellään. Yleisellä tasolla ELY-keskuksen antamaa ohjetta, että oikeusvaikutteisen yleiskaavan yksittäistä kaavamääräystä ei saisi noudattaa asemakaavaa laadittaessa, voidaan pitää outona ja valtiollista viranomaistoimintaa kyseenalaistavana.

Kuten emätilaselvityksessä on osoitettu, emätilan 895-480-4-12 rekisteröintipäivämäärä on ollut 22.9.1960. Täten 15.10.1969 tilanjakotilanteen mukainen lopputulos on täysin nyt osoitettua vastaava.

Emätilatarkastelu toteutetaan selvittämällä, millainen kiinteistöjaotus alueella on vallinnut valitun poikkileikkausajankohdan aikaan. Selvityksessä otetaan huomioon kiinteistönmuodostus poikkileikkausajankohdasta selvityksen laatimispäivän kiinteistönmuodostukseen asti. Emätilaselvitys laaditaan aina nimensä mukaisesti koko emätilan alueelle. Emätilaselvityksessä ei voida valikoida siinä esitettäviä kiinteistöjä sen mukaan, ovatko niiden maanomistajuussuhteet muuttuneet tai sijaitsevatko ne ranta-asemakaavaan mukaan otettavalla alueella. Kiinteistöjen poistaminen emätilaselvityksestä aiheuttaisi virheellisen laskelman, joka ei johtaisi maanomistajien kannalta tasapuoliseen kohteluun. Kuten emätilaselvityksestä käy ilmi, ja kuten jo kaavaluonnosvaiheen vastineessa on todettu, Hylkkarin emätilaan kuulunut osuus on osoitettu mitoituksella 0 (emätilaselvityksen kohta rak. oikeus, lay/km). Täten Hylkykarilla on vaikutusta ainoastaan emätilan

vapaan rantaviivan määrään. Hylkykarin osuus ei vaikuta emätilan alueen rakennusoikeuteen. Emätilaselvityksessä mitoitus muodostuu kertomalla kiinteistökohtainen mitoitusrantaviiva rakennusoikeudella. Hylkykarin kohdalla mitoitusrantaviiva kerrotaan siis osoitetulla kertoimella 0, joka luonnollisestikin muodostaa lopputuloksen 0, jolloin Hylkykarin alueelta ei muodostu rakennusoikeutta, jota olisi mahdollista siirtää kaava-alueelle.

Edellisiin sekä jo kaavaluonnosvaiheen vastineessa osoitettuihin perusteluihin nojaten emätilaselvitys on laadittu vakiintuneen käytänteen mukaisesti ja oikeita kertoimia käyttäen. Ranta-asemakaavaehdotuksessa osoitettua uutta rakennuspaikkaa ei ole tarpeen poistaa.

Rantaviivan laskennassa 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).

Luontoselvityksen sivulla 7 on esitetty ”Tervaleppämetsä on uudessa, kesäkuussa 2023 voimaan astuneessa, luonnonsuojelulaissa määritelty suojelluksi luontotyyppiä, mutta altaan patoaminen on muuttanut lepikon luonnontilaa”. Lisätään AO-rakennuspaikalle puustoisena säilytettävä alueen osa. Täydennetään luo-1 alueen määräystä esitetysti.

Kaupunkisuunnittelun kannanotto:

Kaupunkisuunnittelu ei yhdy kaavanlaatijan yleiskaavan leikkausajankohdassa olevaan selitykseen vaan on Ely-keskuksen kannalla ja toteaa, että kaupungin käytäntö on ollut jo ainakin 20-vuoden aikana pitäytyä emätila selvityksen vuosilukuna rantakaavalainsäädännön voimaantulo vuotta 1969. Tämän vuosiluvun pohjalta on katsottu emätilan muodostuminen. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden, ei voida ajatella tätä toimintatapaa muutettavaksi. Kaupunkisuunnittelu katsoo kuitenkin, että mitoituksellisesti ranta-asemakaava on hyväksyttävissä. Luonnonsuojelun osalta kaava on korjattu Ely-keskuksen esittämällä tavalla.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Iso-Mäntylän ranta-asemakaavan ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
