

Anenkarin ranta-asemakaavan muutos 2

Kaupunkisuunnittelujaosto 09.11.2023 § 16

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

Kiinteistön 895-472-4-64, omistaja on hakenut alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät Arkkitehti SAFA Thomas Hagström, Arkkitehtuuritoimisto Thomas Hagström tmi.

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 4.9.2023. Kaavaluonnosaineisto valmistui 22.9.2023.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Ranta-asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa RA-korttelialue AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue). Samalla rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala nostettaisiin rakennusjärjestyksen mukaisesti kolmeensataan (300m²) kerrosalaneliöön.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan alueelle, jonka koko on noin 1,15 ha. Suunnittelualue sijaitsee Aninkarilla, n. 5 km Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen (linnuntietä).

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 140 metriä. Kiinteistö 895-472-4-64 on rakentamaton.

Muutosalueella havupuut ovat vallitsevat puulajit. Aluskasvustoa on melko vähän, alue on melko kallioista, ja koko länsiranta on kallioinen. Makeanveden altaan puolella kasvaa myös lehtipuita.

Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamassa Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysaluetta (MRV). Loma-asutuksen mitoitus on 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40%.

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA- ja MU-alueeksi.

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa muutosalueelle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA). Kiinteistön itäosa on osoitettu M-alueeksi (metsätalousalue). RA- ja M-alueen välillä on yhteiskäyttöinen tiealue.

Ranta-asemakaavan muutoksella järjestetään rakentaminen alueella maastollisesti järkevästi. Kaavamääräyksillä sopeutetaan rakentaminen alueen maisemaan. Jätevesi- ja jätehuolto toteutetaan tonteilla voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

Ranta-asemakaavassa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO-1) sekä metsätalousaluetta (M).

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Rakentamattoman rannan osuus ei muutu. Kaavanmuutos tuo yhden ympärivuotisen rakennuspaikan lisää alueelle nykyisten kolmen lisäksi. Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista.

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

Alueella ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä.

Kaupunkisuunnittelu pyytää kaavanlaatijalta luontoselvityksen ja ilmastovaikutusten arvioinnin, mutta katsoo että kaavatyö voidaan kaavaluonnoksella käynnistää.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Anenkarin ranta-asemakaavan muutos 2, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuuosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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

Anenkarin ranta-asemakaavan muutos 2 on ollut luonnoksena nähtävillä 30.11.2023-5.1.2024. Luonnoksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai huomautusta, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa luonnoksesta seuraavaa:

Voimassa olevan MRL:n mukaan ranta-asemakaava on kaavamuotona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Mikäli rakennuspaikkoja osoitetaan ranta-asemakaavassa ympärivuotiseen käyttöön, tulee kerralla tarkastella laajempaa aluetta.

Laajemman alueen tarkastelussa on mahdollista osoittaa ympärivuotisia rakennuspaikkoja, mikäli valtaosa suunnittelualueen rakennuspaikoista on loma-asunnon rakennuspaikkoja.

Vuonna 2021 Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Anenkarin ranta-asemakaavan muutoksen, jolla on muutettu kaksi Anenkarin saaren loma-asumisen rakennuspaikkaa ympärivuotisen asumisen rakennuspaikoiksi. Kyseiset kiinteistöt sijaitsevat nyt kaavamuutoksen kohteena olevan kiinteistön molemmin puolin. Jos kaavamuutos hyväksytään esitetyn laisena, on Anenkarin saaren ja alkuperäisen Anenkarin rantakaavan (vahv. 1984) kuudesta rakennuspaikasta jatkossa neljä, eli valtaosa, ympärivuotisessa käytössä.

MRL ei mahdollista kyseisen loma-asuntojen rakennuspaikan muuttamista ympärivuotiseen käyttöön ranta-asemakaavamuutoksella. Mahdollisuus muuttaa ranta-alueet pääosin ympärivuotisen asumisen käyttöön vaatii yleiskaavallista tarkastelua.

Kaavaluonnos ei noudata MRL:n mukaista ranta-asemakaavan tarkoitusta. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Pysyvän asumisen laajamittainen sijoittaminen haja-asutusalueelle aiheuttaa vähitellen tarpeen esimerkiksi vesihuollon järjestämiselle. Hajalleen sijoittuva pysyvä asuminen hajauttaa kunnan yhdyskuntarakennetta.

Pysyvä asuminen alueella ei ole alueen yleiskaavan mukaista. Yleiskaavasta poikkeaminen edellyttää perusteluja, jotka on syytä pohtia yleiskaavan periaatteiden näkökulmasta ja yleiskaavan sisältövaatimusten kautta MRL:n tarkoittamalla tavalla.

Kaavanlaatija:

Kaavan vaikutukset osioon on lisätty yleiskaavallinen tarkastelu (kohta 5.4.3). Kaavaluonnos on linjassa kaupungin aikaisempien päätösten kanssa jossa lähialueen ranta-alueille on osoitettu ympärivuotista asumista. Kaavanmuutos toteuttaa maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Varsinais-Suomen liitto ilmoitti ettei kaavanmuutos anna aiheutta antaa lausuntoa.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavaehdotus voidaan asettaa nyky muodossa nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Esittelijä:

Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää asettaa Anenkarin ranta-asemakaava-muutos 2:n ehdotuksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.35.

Kaupunginhallitus 13.01.2025 § 5
1952/10.02.03/2023

Valmistelija:

kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Anenkarin ranta-asemakaava muutos 2 on ollut ehdotuksena nähtävillä 17.10.-18.11.2024. Ehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi kaavaehdotuksesta lausunnon:

Rakentaminen

ELY-keskus on kommentoinut kaavaluonnosta 14.12.2023. Kommentissaan ELY-keskus on tuonut esiin, että ranta-asemakaava on tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten, ja että rakennuspaikkojen osoittaminen vakituiseen asumiseen ei noudata MRL:n mukaista ranta-asemakaavan tarkoitusta. Kaavan perusratkaisuun ei ole ehdotuksessa tehty muutoksia.

Ehdotus tarkoittaa alkuperäisen ranta-asemakaavan muuttamista entistä laajemmin vakituiseen asumiseen. Ranta-asemakaavoitus on tarkoitettu pääasiassa vapaa-ajan asumisen järjestämiseen, eikä sillä MRL:n mukaan voi osoittaa mittavaa vakituista asumista.

Tasapuolisella kohtelulla ei voi perustella maankäyttö- ja rakennuslain tarkoituksen vastaista kaavaratkaisua.

Yleiskaavallisessa tarkastelussa olisi syytä laajemmin tarkastella alueen muuttumista pysyvään asumiseen ja kytkeytymistä olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Lisäksi tulisi tarkastella erityisesti maisema-arvojen vaalimista sekä alueen vesihuollon järjestämisen toteuttamiskelpoisuutta. Vesihuollon toteuttamiskelpoisuuden osalta tulee huomata, että vesistön alituksista tulee tehdä alitusilmoitus vesilain valvontaviranomaiselle.

Saaren koillisrantaan on maakuntakaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti (Velhoveden kierros). M-1-alueen osalta on syytä pohtia, onko kaavaan tarpeen sisällyttää alueen virkistysarvoja tukevia määräyksiä.

Kaavan vaikutusten arviointi on suppea ja sitä tulee täydentää mm. kaavan ilmastovaikutusten osalta. Lisäksi maisemavaikutuksiin on syytä kiinnittää huomiota tilanteessa, jossa kaavamuutos mahdollistaa merkittävän rakennusoikeuden kasvun. Vaikutukset tulee arvioida suhteessa suunnittelualueen nykytilaan.

Kaava-aineiston päivämäärät on syytä tarkistaa.

Luonnonsuojelu

Kaavamuutosta varten tehdyssä luontoselvityksessä on kaavamuutosta varten ja lähialueelle tehtyjen aiempien selvitysten perusteella riittävällä tavalla selvitetty kaava-alueen luontoarvot. Luontoselvityksessä ei ilmennyt erityisen arvokkaita luontoarvoja, joita on syytä huomioida kaavassa. ELY-keskus nostaa kuitenkin esille, että kaavamuutos mahdollistaa lisärakentamista, joka vääjäämättä hävittää tai heikentää tavanomaista luontoa.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaupunki on hyväksynyt kaavan tavoitteet vireilletulon yhteydessä, kaavan tavoitteena oli muuttaa kyseinen rakennuspaikka ympärivuotiseen käyttöön.

Muutosalueen koillisosan kaavamääräys (Lepäistentien koillispuolella) **M-1 muutetaan MU-1-alueeksi (Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja).**

Vesihuollon järjestelyt tulee hoitaa määräysten mukaisesti, kuten esim. vesistön alituslupa.

Kilva-työkalulla on tehty ilmastovaikutusten arviointi, tulokset on lisätty kohtaan 5.4.1.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Anenkarin ranta-asemakaava muutos 2 on hyväksyttävissä.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Anenkarin ranta-asemakaavan muutoksen 2 ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
