

Ranta-asemakaavan muutos Korsaaressa

Kaupunkisuunnittelujaosto 02.05.2024 § 24

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

Kiinteistöjen 895-451-1-3, 406-1-36, 406-1-37 ja 466-3-39 omistajat ovat hakeneet alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät Thomas Hagströmiä (Arkkitehti SAFA).

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 13.3.2024. Kaavaluonnoksen liitteenä on myös luonnos kaavaselostuksesta.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Ranta-asemakaavamuutoksen nimi on Korsaaressa ranta-asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa yksi RA-tontti (loma-asuntojen korttelialue) AO-alueeksi (erillispientalojen korttelialueeksi). Toisten RA-tonttien rakennusoikeus on tarkoitus nostaa rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle.

Kaavoitettavan alueen koko on noin 5,8 ha. Alue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO), loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), vesialueeksi (W) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 360 metriä. Kiinteistöillä sijaitsee loma-asuntoja sivurakennuksineen. Pihapiirit ovat pääosin rakennettuja, muilta osin muutosalue on metsävaltaista.

Muutosalue sijaitsee Korsaaressa koillisosassa. Korsaaressa on sekä loma-asutusta että ympärivuotista asumista.

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Muutosalueelle tulee kunnan vesi ja viemäri sekä sähkö.

Korsaaren läpi kulkeva Korsaarentie on osa Velhoveden rengastietä. Muutosalueen tonteille johtava tie on päättyvä mökkitie, jossa muuta liikennettä ei ole.

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Vapaan rannan osuus pysyy miltei muuttumattomana, AO-korttelialueen rajaa on siirretty n. 10 metriä etelään, noudattaen rakennetun rannan rajaa. Poikkeusluvan turvin ympärivuotiseen käyttöön rakennetun asuinrakennuksen rakennuspaikka osoitetaan kaavassa AO-korttelialueeksi. Kaava-alueen muut rakennuspaikat pysyvät loma-asuntojen korttelialueena.

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.

Muutosalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

Kaupunkisuunnittelun kommentti:

Kaupunkisuunnittelu ei yhdy kaavan laatijan näkemykseen siitä, ettei kaava aiheuta kaupungille kuluja. Yhdyskuntarakenteen tietoinen hajauttaminen haja-asutusalueelle tuo mahdollisesti kunnalle kuluja tulevaisuudessa.

Kaupunkisuunnittelu katsoo että kaavatyö voidaan tällä kaavaluonnoksella käynnistää ja luonnos voidaan asettaa nähtäville ja pyytää lausunnot, koska se on Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen periaatteiden mukainen.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että seuraavaksi käsiteltiin asialistan asia 5, Uudenkaupungin metsäomaisuus.

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 245

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

Korsaaren ranta-asetmakaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 16.5-17.6.2024. Luonnoksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai huomautusta, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa kommenttina luonnoksesta seuraavaa:

Rantarakentaminen

Kaavaselostuksen kuvaus alueen suunnittelutilanteesta on suppea ja sitä tulee täydentää. Esimerkiksi kaavamuutosta ohjaava yleiskaava on esitelty vain maininnan tasolla.

ELY-keskus toteaa, että ranta-asetmakaava kaavamuotona on tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Pysyvä asuminen alueella ei ole myöskään alueen yleiskaavan mukaista.

ELY-keskus kehottaa kaupunkia kiinnittämään huomiota vakituista asutusta rannoille lisäävien kaavamuutosten yhdyskuntarakennetta hajauttavaan vaikutukseen.

Voimassa oleva ranta-asetmakaava ohjaa rakennusten puuverhoiluun. Periaatteesta olisi hyvä pitää kiinni myös kaavamuutoksessa, nyt kaavaluonnoksessa esitetyt yleiset määräykset ohjaavat vain puurakenteisiin rakennuksiin.

Ilmastovaikutukset

Kaavaselostuksessa ei ole käsitelty kaavan ilmastovaikutuksia lainkaan. Kaavaselostusta tulee tältä osin täydentää. Apuna voi käyttää esimerkiksi KILVA (kaavan ilmastovaikutusten arviointi) -työkalua, <https://kilva.azureedge.net/>.

Maisemavaikutukset

Kaavaselostuksessa ei ole juurikaan tunnistettu kaavan maisemavaikutuksia. Kaavaluonnoksessa esitetyillä määräyksillä mahdollistetaan rakennuspaikkakohtaisen rakennusten enimmäismäärän nostaminen kolmesta kuuteen, millä voi olla maisemallisia vaikutuksia. Myös muulla rakentamisen ohjaamisella, esimerkiksi materiaalivalintojen ohjaamisella, on merkitystä maisemavaikutusten kannalta.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus voi ottaa kantaa kaavaan tarkemmin ehdotusvaiheessa, kun luontoselvitys kaavamuutosta varten on valmistunut. Luontoselvitystä varten voidaan hyödyntää SYKE:n ja ympäristöministeriön 2024 päivitettyä opasta: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle (2024).

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. Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa, tulee esim. pyrkiä säilyttämään luonnontilaista kasvillisuutta. Luontoarvoja on tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontoselvityksen laatijoilta laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaselostuksen kuvausta alueen suunnittelutilanteesta on täydennetty. Yleiskaavan mukaisesti kaavamääräyksiin on lisätty seuraava lause: "Rakentaminen on sijoitettava puuston suojaamana ja siten, että rakennusten sivuräystäät ovat pääsääntöisesti rannan suuntaiset. Vaja- ja saunarakennukset on sijoitettava loma-asuntojen lähelle ja ne on suunniteltava yhtenäisesti."

Ilmastovaikutusten arviointi on lisätty selostukseen kohtaan 5.4.3 Vaikutukset ilmastoon.

Lausunnossa toivotaan myös että voimassa olevan kaavamääräyksiä puuverhoilun osalta säilytettäisiin: "Voimassa oleva ranta-asemakaava ohjaa rakennusten puuverhoiluun." ja "Kaavaluonnoksessa esitetyt yleiset määräykset ohjaavat vain puurakenteisiin rakennuksiin."

Tämä on totta, että uusi kaavaehdotus ei ota suoraan kantaa puuverhoilun puolesta. Yleismääräykset ovat kuitenkin sovittu yhdessä kaupungin kaavoituksen kanssa, ja niitä käytetään nykymuodossaan miltei kaikissa ranta-asemakaavamuutoksissa, turvaten näin maanomistajien tasavertaista kohtelua.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot ranta-asemakaavanmuutosehdotuksesta.

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

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Korsaaressa ranta-asemakaavamuutoksen ehdotuksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 13.01.2025 § 4

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

Korsaaren ranta-asemakaava muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 17.10.-18.11.2024. Ehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta eikä lausuntoa. Varsinais-Suomen ELY-Keskus toteaa kommenttinaan seuraavaa:

Rantarakentaminen

Kaavaselostuksen kuvaus alueen suunnittelutilanteesta on suppea ja sitä tulee täydentää. Esimerkiksi kaavamutosta ohjaava yleiskaava on esitelty vain maininnan tasolla.

ELY-keskus toteaa, että ranta-asemakaava kaavamutona on tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Pysyvä asuminen alueella ei ole myöskään alueen yleiskaavan mukaista.

ELY-keskus kehottaa kaupunkia kiinnittämään huomiota vakituista asutusta rannoille lisäävien kaavamutosten yhdyskuntarakennetta hajauttavaan vaikutukseen.

Voimassa oleva ranta-asemakaava ohjaa rakennusten puuverhoiluun. Periaatteesta olisi hyvä pitää kiinni myös kaavamutoksessa, nyt kaavaluonnoksessa esitetyt yleiset määräykset ohjaavat vain puurakenteisiin rakennuksiin.

Ilmastovaikutukset

Kaavaselostuksessa ei ole käsitelty kaavan ilmastovaikutuksia lainkaan. Kaavaselostusta tulee tältä osin täydentää.

Maisemavaikutukset

Kaavaselostuksessa ei ole juurikaan tunnistettu kaavan maisemavaikutuksia. Kaavaluonnoksessa esitetyillä määräyksillä mahdollistetaan rakennuspaikkakohtaisen rakennusten enimmäismäärän nostaminen kolmesta kuuteen, millä voi olla maisemallisia vaikutuksia. Myös muulla rakentamisen ohjaamisella, esimerkiksi materiaalivalintojen ohjaamisella, on merkitystä maisemavaikutusten kannalta.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus voi ottaa kantaa kaavaan tarkemmin ehdotusvaiheessa, kun luontoselvitys kaavamutosta

varten on valmistunut. Luontoselvitystä varten voidaan hyödyntää SYKE:n ja ympäristöministeriön 2024 päivitettyä opasta: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle (2024).

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. Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunnitellessa, tulee esim. pyrkiä säilyttämään luonnontilaista kasvillisuutta. Luontoarvoja on tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontoselvityksen laatijoilta laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.

Kaavanlaatija:

M-alueen kaavamääräystä on tarkennettu siten, että vain harvennushakkuu on sallittua.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Korsaaaren ranta-asemakaavan muutos on hyväksyttävissä.

Esittelijä:	Kaupunginjohtaja Atso Vainio
Päätösehdotus:	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Korsaaaren ranta-asemakaavan muutoksen ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.
Päätös:	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginvaltuusto 03.02.2025 § 3
2439/10.02.03/2024

Esittelijä:	Kaupunginhallitus
Päätösehdotus:	Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Korsaaaren ranta-asemakaavan muutoksen.
Päätös:	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
