

Mannerhaavaisen ranta-asemakaava muutos

Kaupunkisuunnittelujaosto 12.12.2024 § 56

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

Kiinteistöjen 895-416-1-2, 895-416-1-12, 895-416-1-13, 895-416-1-14

Kaavan laatijaksi maanomistaja esittää Arkkitehti SAFA Thomas Hagströmiä, arkkitehtuuri toimisto 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 22.8.2024.
Kaavaluonnosaineisto valmistui 22.8.2024.

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön 895-416-1-12 käyttötarkoitusta kalastajatilaksi ja yhdistää sen kiinteistöön -2. Kiinteistöjen -13 ja -14 osalta tarkoitus on nostaa rakennusoikeudet rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle.

Ranta-asemakaavan muutosalueen koko on noin 2,6 ha.
Suunnittelualue sijaitsee n. 11 km Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen (linnuntietä).

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 500 metriä. Kiinteistöillä 895-416-1-12 ja -13 on kesämökkejä sivurakennuksineen. Kiinteistöt 895-416-1-2 ja -14 ovat rakentamattomat.

Muutosalue on osin luonnontilassa, osin rakennettua. Muutosalueen eteläranta on kallioinen, itäreuna on ruoppausmassoilla täytetty ja muokattu.

Lähialueella on jonkin verran loma- ja ympärivuotista asumista. Korttelialueet on keskitetty saarten ranta-alueisiin, saarten keskiosat ovat pääosin maa- ja metsätalouskäytössä.



Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamassa Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysaluetta (MRV). Loma-asutuksen mitoitus on 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40%.

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA- ja M-alueeksi.

Voimassa olevassa ranta-asetemakaavassa kiinteistö 895-416-1-2 on osoitettu M-alueeksi (maa- ja metsätalousalue), kiinteistöt -12, -13 ja -14 on osoitettu RA-1-alueeksi (loma-asuntojen korttelialue).

Tämän ranta-asetemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on RA-korttelialueiden osalta osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

AM-alueen osalta asuin-, vieras- ja saunarakennuksen rakennusoikeudet osoitetaan rakennusjärjestyksen ympärivuotisen rakennuspaikan mukaisesti. Kokonaisrakennusoikeus on kuitenkin nostettu $300 \text{ m}^2 > 500 \text{ m}^2$. Perusteluna tähän on korttelialueen käyttötarkoitus. Alue osoitetaan maatilan talouskeskuksen korttelialueeksi. Korttelialueelle saa sijoittaa kalatalouteen ja kalastusmatkailuun liittyviä rakennuksia. Kalastusvälinevarastoille ja kalojen käsittelyyn tarvittaville tiloille varataan tavallista isompi talousrakennusten rakennusoikeus.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Mannerhaavasiten ranta-asetemakaava muutoksen laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulsoista osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuuosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 06.10.2025
2756/10.02.03/2024

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen



etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Mannerhaavaisen ranta-asemakaava muutos luonnos on ollut virallisesti nähtävillä 23.1.-24.2.2025. Määräaikaan mennessä ei saapunut yhtään huomautusta. Varsinais-Suomen liitto ja ELY-Keskus ei antanut lausuntoa, mutta ELY-Keskus toimitti kannanoton kaavan valmisteluaineistosta. Kaavanlaatija on täydentänyt ja tarkistanut kaavamateriaalia vastineensa mukaisesti:

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Täydennetään voimassa olevien ranta-asemakaavan ja yleiskaavan määräysosio.

Kaavaluonnoksen merkinnät ja määräykset on tarkistettu ajantasaisen lainsäädännön mukaisiksi ja niissä on myös huomioitu kesäkuussa 2024 voimaan astuneen ympäristöministeriön ns. Katja-asetuksen mukaisia merkintöjä (asetus 311/2024 maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta.

Rakentamiskorkeudet

Rakennuspaikat ovat korkeusasemaltaan osittain alavia. Olevien rakennusten osalta asiaan ei voi juuri vaikuttaa. Uudisrakennusten osalta voidaan asia paremmin huomioida. Esim. kalatalouteen liittyville rakennuksille varattu rakennusala on miltei kokonaan täytemaata, jota on mahdollista muokata.

Luonnonsuojelu

Alueella on tehty luontoselvitys kesällä 2025.

Ilmastovaikutukset

Kaavan ilmastovaikutuksia on tutkittu KILVA-työkalulla. Tulokset on lisätty selostukseen.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaava voidaan asettaa ehdotuksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Esittelijä:

Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää asettaa Mannerhaavaisen ranta-asemakaava muutos ehdotuksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.



Uusikaupunki

Päätös:
