

UUSIKAUPUNKI

MÄNTYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Versio 1.2



~~27.11.2023~~ 2.4.2024 (22.5.2024)

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	8
Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
Maakuntakaava	9
Vaihemaakuntakaavat	12
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	15
Rakennusjärjestys	15
Kantatilaselvitys	17
Luontoselvitys	18
Vanha rakennuskanta.....	18
Kaavan pohjakartta.....	18
Rakennuskiellot	18
3. Suunnittelun vaiheet.....	19
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	19
Viranomaisyhteistyö.....	19
Osalliset ja vireilletulo sekä kaavaluonnos.....	19
Kaavaehdotus	19
Kaavan hyväksyminen.....	20

4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	21
4.1. Kaavan rakenne	21
Mitoitus.....	21
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.2. Aluevaraukset	21
Korttelialueet	22
Maa- ja metsätalousalueet	22
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	22
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
Taloudelliset vaikutukset.....	23
5. Ranta-asemakaavan toteutus	24
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	24
5.3. Toteutuksen seuranta.....	24

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
- 4) Emätilaselvitys
- 5) Luontoselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy)
- 6) Lausunto kaavaluonnoksesta
- 7) Vastine lausuntoon kaavaluonnoksesta
- 8) Lausunto kaavaehdotuksesta

TAUSTAMATERIAALI

Uudenkaupungin makeavesialtaan käyttö- ja hoitosuunnitelma (Turun ammattikorkeakoulu, 2022)

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	22.3.2023	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 28.8.2023 § 226.
1.0	Kaavaehdotus	27.11.2023	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 4.12.2023 § 317.
1.1	Kaava hyväksymiskäsitte-lyyn	2.4.2024	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa 13.5.2024 § 28.
1.2	Arkistoversio	(22.5.2024)	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI MÄNTYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöä 895-480-15-3 Näppyskari ja kiinteistön 895-480-15-4 Mäntylä yhtä palstaa.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Loma-asuntojen korttelit 1 ja 3, erillispientalojen kortteli 2, maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio:

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

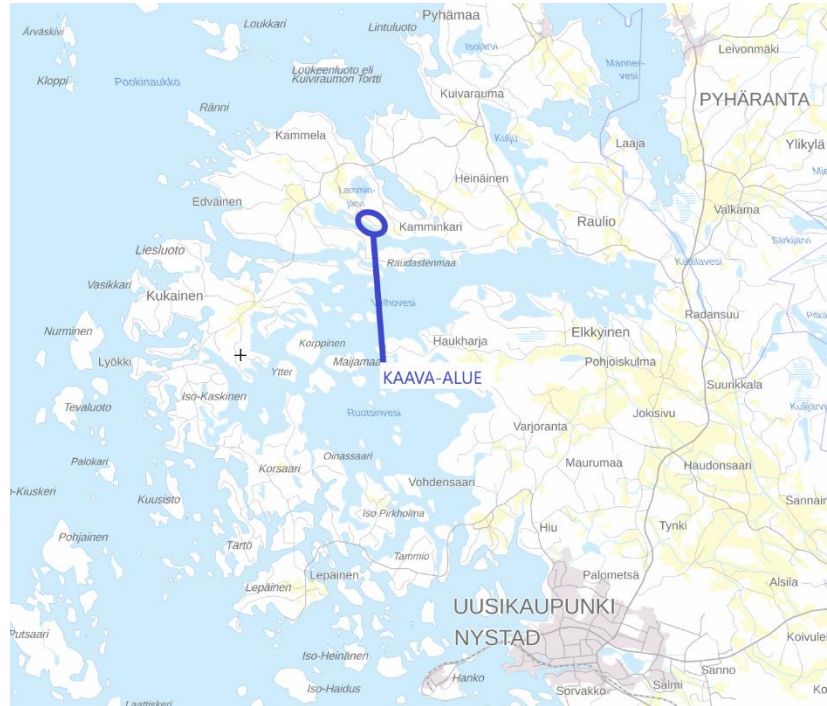
Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	7.9.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	7.9.–9.10.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	14.12.2023–15.1.2024
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	13.5.2024

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Kamminkarilla, noin 12 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen (linnuntietä). Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Kolkankarintieltä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttarja, © MML.

Suunnittelualueen tarkempi rajausta on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2.)

1.3. Kaavan tarkoitus

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.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Lisätty 2.4.2024:

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 895-480-15-3 Näppyskari sekä kiinteistön 895-480-15-4 Mäntylä yhtä yhdeksästä palstasta. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 940 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 725 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 13,2 hehtaaria.

Suunnittelualue rajautuu etelässä vesistöön, lännessä Kolkankarintiehen ja muissa ilmansuunnissa metsäalueisiin.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin melko tasaista metsämaastoa. Suunnittelualue sijaitsee Velhoveden rannalla, joka toimii nykyisin makeavedenaltaana. Velhovesi erotettiin vuonna 1965 patoamalla merestä.

Suunnittelualueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia ja pienemiltä osin hienoa hietaa sekä kalliomaata. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Alueella ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana (raportti 19.11.2023, Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Luontoselvitystyöhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, liito-oravakartoitus, vii-

tasammakkokartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyypikartoitus.

Alueelta havaittiin luontoselvityksessä kaksi suolaikkua, ruohokorpea. Ruohokorpi on valtakunnan tasolla vaarantunut ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen luontotyyppi. Se sisältyy luontodirektiivin luontotyyppiin puustoiset suot. Kyseessä on myös metsälain erityisen tärkeä elinympäristö. Ruohokorpi täyttää lisäksi METSO-kriteerit luokassa I. Ruohokorvet tulee säilyttää luonnontilaisena ja niiden ympärille olisi syytä jättää noin puuston pituuden levyinen suojavyöhyke, jonka annetaan kehittyä luonnontilaisena. Läntisen ruohokorven eteläpäästä alkavaa ojaa ei tulisi kunnostaa.

Ruohokorpien lisäksi suunnittelualueen eteläpuolelta (suunnittelualueen ulkopuolelta) havaittiin kapea, puustoltaan suhteellisen nuori tervalepikko. Kyseessä on kostea keskiravinteinen lehto, joka on silmälläpidettävä luontotyyppi ja sisältyy luontodirektiivin luontotyyppiin lehdot. Kyseessä on myös metsälain erityisen tärkeä elinympäristö. Kohde täyttää myös METSO-kriteerit luokassa II. Tervaleppälehto suositellaan jätettäväksi luonnontilaan.

Suunnittelualueen eteläosasta havaittu vanhojen, komeiden mäntyjen ryhmä olisi hyvä säästää yksittäisinä, tavallista selvästi vanhempina puina.

Luontoselvityksen mukaan kaavaluonnoksessa esitetyt maankäytön muutokset eivät aiheuta merkittäviä vaikutuksia Kolkansalmen pohjoisrannan ruovikoiden linnustolle, sillä rannalle suunnitellun uuden rakennuspaikan lähellä ei pesi erityistä ruovikkolajistoa. Alueella olisi hyvä säilyä jatkossakin puustoltaan vanhoja metsäkuviota, jotta töyhtötiainen voisi säilyä linnustossa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta talousrakennuksineen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse muuta lomarakentamista. Lähin loma-asutus sijaitsee kaava-alueen vastarannalla.



Lomarakennuksia suunnittelualueen kiinteistöjen alueella.

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

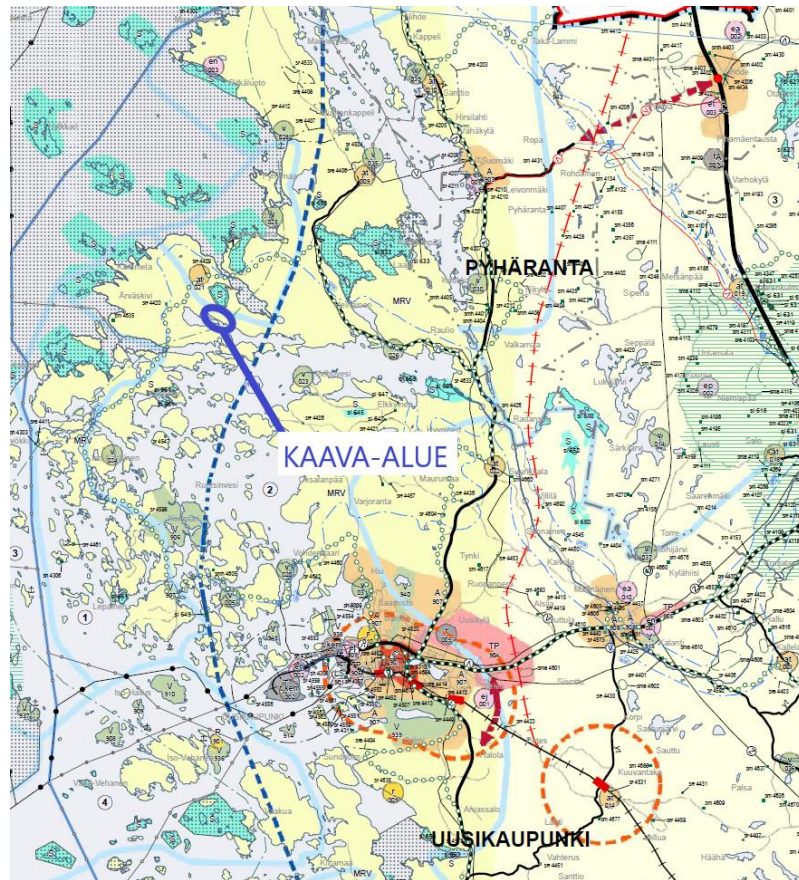
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja

retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelumääräyksen mukaisesti olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen muun muassa uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja. Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisyöhykkeeseen, jonka suunnittelumääräyksen mukaan toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia. Suunnittelualue on osoitettu myös pintaveden muodostumisalueeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua ja riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteensovittavia kehittämissuunnitelmia. Suunnittelualue sijoittuu Uudenkaupungin makean veden altaan rannalle. Allas on osoitettu maakuntakaavassa yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeäksi raakavesilähteeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon, ettei yhdyskuntien pintavedenottamoiden raakavesilähteinä toimivilla vesistöalueilla toteuteta toimenpiteitä, jotka voivat heikentää veden laatua.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2: 5–7 lay/km, vapaata rantaa 40 %. Suunnittelumääräyksen mukaisesti kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa alue-tunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisranta-viivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa:



Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnolle. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyväan asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi voidaan yksityiskohtaisessa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

TP

PINTAVEDEN MUODOSTUMISALUE

SUOJELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojele siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Viesinsuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

MVA

YHDYSKUNNAN VEDENHANKINNAN KANNALTA TÄRKEÄ RAAKAVESILÄHDE

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon, ettei yhdyskuntien pintavedenottamoiden raakavesilähteinä toimivilla vesistöalueilla toteuteta toimenpiteitä, jotka voivat heikentää veden laatua.

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN

②

5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa alueutuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisessa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Maakuntakaavan yleismääräysten mukaisesti koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Lain mukaan maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa.

Vaihemaakuntakaavat

Suunnittelualueella on voimassa taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 27.8.2018). Vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu uusia merkintöjä suunnittelualueelle.

Suunnittelualueella on voimassa luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 13.9.2021). Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitetun maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (MRV) kaavamääräystä on tarkennettu. Suunnittelualue on osoitettu kuuluvaksi myös matkailun, retkeilyn ja virkistyskeittämisen kohdealueeseen.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskeittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYSKEITTÄMISEN KOHDEALUE (LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyskeittämisen kohdealue

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Loma-asutusta varten varatulle alueelle voidaan sijoittaa loma-asuntoja siten, että rakennusoikeus määräytyy tilan pinta-alan ja rantaviivan pituuden perusteella mitoitusharjojen mukaisesti. 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. Kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnontilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Suunnittelualue on osoitettu makeavesialtaan lähivaluma-alueeksi, jossa alueen käyttö ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei valumavedet tai jätevedet aiheuta haittoja makeanvedenltaalle.

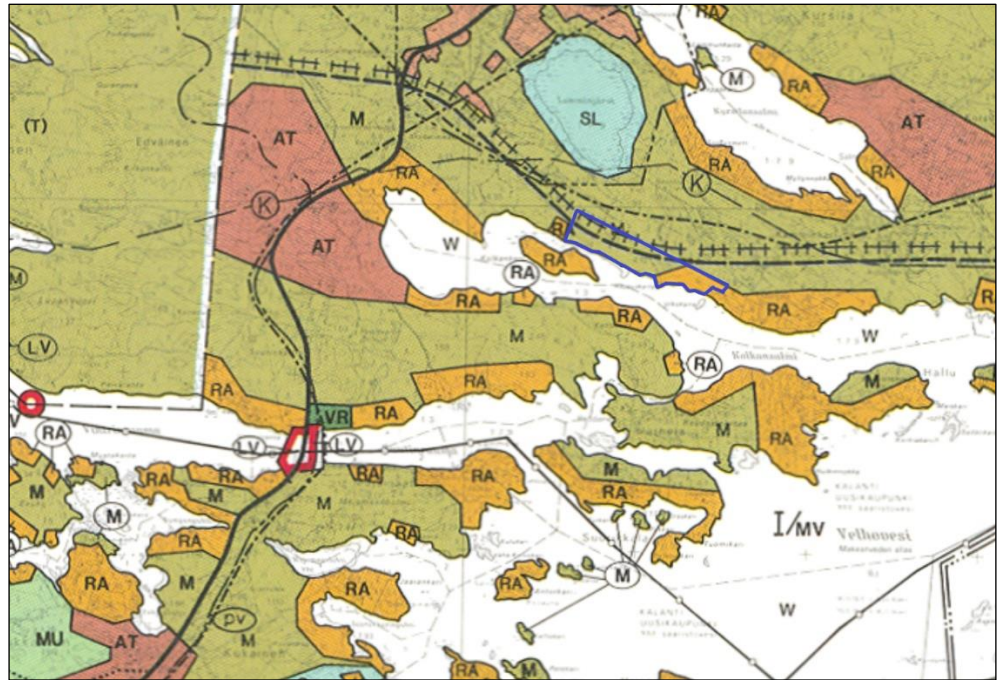
Suunnittelualueen pohjoisosaa koskee osittain kokoojatien sekä rautatien varaukset. Yhteysvaraukset ovat vieneet yleiskaavassa Kammelaan teollisuusalueeksi varattuun alueeseen. Kumpikaan yhteys ei ole toteutunut.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen I/MV (4 las/rantakm tai 1 las/3 ha maa-alue), jolla loma-asutuksen mitoitusena käytetään neljää loma-asuntoa rantakilometriä kohden tai yhtä loma-asuntoa kolmea hehtaaria maa-aluea kohden siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantavii-vasta vähintään 60% tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaava-alueeseen, jossa vuoden 1985 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määritettäessä.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 12.4.2021 (§ 168) todennut tarpeen muuttaa vähäiseltä osin Uudenkaupungin ranta-alueille 25.8.1994 vahvistettua osayleiskaavaa. Tavoitteena on kumota määräys kantatilavuodesta koko osayleiskaavan aluetta koskien. Osayleiskaavan muutos ei ole edennyt tämän jälkeen.

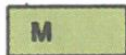
Suunnittelualueen likimääräinen rajaus yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



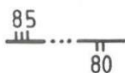
Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.

**LOMA-ASUNTOALUE.**

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOJTTAA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIVAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOJITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENNUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIOJITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINENVALTAINEN ALUE.****KOKOOJATIEVARAUS.****RAUTATIEVARAUS.**

4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ VAPPAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ.



YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOITTAVA MERKINTÄ ILMAISEE VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITETTÄESSÄ.

**MAKEAVESIALTAAN LÄHIVALUMA-ALUE.**

ALUEEN KÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN TULEE TOTEUTTAA SITEN, ETTEI VALUMAVEDET TAI JÄTEVEDET AIHEUTA HAITTOJA MAKEANVEDENLTAALLE.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 14.8.2018. Rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan vähintään 3 000 m². Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, peruskorjausta eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakennusluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa. Käyttötarkoituksen muutoksessa rakennuspaikan pinta-alan tulee kuitenkin olla vähintään 3 000 m², kun käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennukseksi.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m² ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m². Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150–200 m². Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa korkeintaan 200 m²:iin, mikäli rakennuspaikka on yli 3 000 m² ja se on puustoinen. Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja. Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m²,
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,
- kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan,
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista (1½).

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²,
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,
- kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan,

- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön tai näihin rinnastettavan muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla 10 metriä, mikäli edessä on riittävä suojapuusto, muutoin etäisyys on 20 m. Venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoluvava ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää seuraavat kriteerit:

1. Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3 000 m².
2. Rakennuspaikalle tulee olla järjestettynä riittävä veden saanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä esitetyllä tavalla.
3. Poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä.
4. Rakennuspaikalle on käytökelpoinen pääsytie, jota pitkin esim. palo-, pelastus- ja lieteautot pääsevät rakennuspaikalle, tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen, mistä otetaan ehto poikkeamislupaan.

5. Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.
6. Saarella, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä perusteita. Poikkeuksena voidaan käsitellä vanhoja kalastajatiloja.
7. Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittäväällä perusteilla pysyvään asumiseen tarkoitetuiksi.
8. Alueilla, jotka ovat luonnonarvoiltaan herkkiä ja joille voidaan sijoittaa vain pienehköjä rakennuksia, ei käyttötarkoitusta muuteta.
9. Alavilla alueilla, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, ei loma-asuntojen käyttötarkoitusta muuteta.
10. Käyttötarkoitusta ei myöskään muuteta, mikäli on nähtävissä, että yhdyskuntarakenne merkittävästi hajoaa ja muodostuu taaja-asutusta.
11. Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai veden saanti ja jätevesien käsittelyn/viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.
12. Rakennusluvassa rakennuksen teknisten ominaisuuksien on täytettävä voimassaolevat määräykset.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 14 § 4 mom.) mukaan rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Kantatilaselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu kantatilaselvitys (emätilaselvitys). Selvitys on selostuksen liitteenä 4.

Täydennetty 2.4.2024:

Emätilaselvitys on laadittu alueella voimassa olevassa yleiskaavassa annetun poikkileikkausajankohdan määräyksen mukaisesti. Yleiskaavassa määrättyä poikkileikkausajankohtana on käytetty vuotta 1985. Kaupungissa on herännyt tarpeita muuttaa kantatilaselvityksen leikkausajankohtaa vuoteen 1969, jolloin rantakaavasaännökset ovat tulleet rakennuslakiin. Tätä varten on käynnistetty yleiskaavan muutos, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä vuonna 2021. Kaava ei ole sittemmin edennyt. Emätilaselvityksessä esitetysti emätilan 895-480-4-12 Mäntylä rekisteröintipäivämäärä on ollut 22.9.1960, joten sillä, käytetäänkö poikkileikkausajankohtana 1.1.1985 vai 15.10.1969, ei ole emätilaselvityksen lopputuloksen kannalta merkitystä.

Emätilaselvityksen perusteella emätilalla 895-480-4-12 Mäntylä (rek. 22.9.1960) on käyttämätöntä rakennusoikeutta 1 lay, joka tulee kaavan myötä käytetyksi. Emätilan alueelle kaava-alueen ulkopuolelle ei ole mahdollista osoittaa uutta lomarakennusoikeutta.

Luontoselvitys

Alueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana. Luontoselvityksen tulokset on huomioitu kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Laadittavalla ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

Osalliset ja vireilletulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta 28.8.2023 § 226. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 7.9.2023 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 22.3.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 7.9.–9.10.2023 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Lausunto on selostuksen liitteenä 6 ja kaavanlaatijan vastine lausuntoon liitteenä 7.

Kaavakartalle on lisätty luontoselvityksessä annetut maankäyttösuositukset. 27.11.2023 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 27.11.2023 päivätyn kaavaehdotuksen 4.12.2023 § 317. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 14.12.2023–15.1.2024 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Lausunto on selostuksen liitteenä 8 ja kaavan laatijan vastine lausuntoon liitteenä 9.

Kaavakartalle on ennen hyväksymiskäsittelyä tehty seuraavia muutoksia:

- AO-kortteliin on lisätty puustoisena säilytettävä alueen osa.
- luo-1 määräystä on täydennetty tekstillä "Alue tulee säilyttää luonnontilaisena".
- RA-rakennuspaikkojen kerrokorkeudeksi on osoitettu I.
- Rakennuspaikan 3/1 saunarakennuksen rakennusala on hieman muutettu.

2.4.2024 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymisvaiheen käsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 2.4.2024 päivätyn ranta-asemakaavan kokouksessaan 13.5.2024 § 28.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä yksi erillispientalon rakennuspaikka. Yksi loma-asunnon rakennuspaikka sekä erillispientalon rakennuspaikka osoitetaan alueella toteutuneen lomarakentamisen mukaan. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus osoitetaan Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 13,15 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta (AO) muodostuu noin 0,42 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta (RA) noin 0,76 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 11,98 hehtaaria.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 940 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 725 metriä.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1).

Kerrosalat

Erillispientalojen rakennuspaikalle (AO) osoitetaan kerrosalaa yhteensä 300 k-m². Loma-asuntojen rakennuspaikoille osoitetaan kerrosalaa kullekin 200 k-m².

Yhteensä kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 700 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaava ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määryksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön toteutuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on selostuksen liitteenä (liite 3).

Korttelialueet

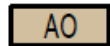
Korttelit 1 ja 3



Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m² erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25m². Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200m².

Kortteli 2



Erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m², erillisen vierasmajan 25m² ja saunarakennuksen 25m². Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

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.

Yhdyskuntarakenne ja -talous

Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut ja liikenne

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen määrään alueella.

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavalla ei ole vaikutusta alueen virkistysarvoihin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

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 makeavedenaltaalle.

Alueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana, ja luontoselvityksessä annetut maankäyttösuositukset on huomioitu kaavaehdotuksessa: suunnittelualueella sijaitsevat ruohokorvet on osoitettu kaavakartalla luo-1 merkinnällä; luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, suoelinympäristö. Korttelissa 1 sijaitsevat vanhat, komeat männyt on osoitettu kaavakartalla alueen osana, joka tulee säilyttää puustoisena.

Kaava-alueen kokonaispinta-alasta yli 90 % on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Metsätalouksikäytössä alueella säilyy riittävästi linnustolle merkityksellistä puustoa jatkossakin.

Luontoselvityksen tervaleppälehto sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella vesijättömaalla, eikä sille täten olla osoitettu maankäyttösuosituksia.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaava-alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-ase-
makaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkau-
pungin kaupunki.

Turussa ~~27.11.2023~~ 2.4.2024 (22.5.2024)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	895 Uusikaupunki	Täyttämispvm	22.05.2024
Kaavan nimi	Mäntylän ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm	13.05.2024	Ehdotuspvm	04.12.2023
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	07.09.2023
Hyväksymispykälä	28	Kunnan kaavatunnus	895 48007
Generoitu kaavatunnus	895V130524A28		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,1549	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	13,1549
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,94
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	3 Ei-omarantaiset 0
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	2 Ei-omarantaiset 0

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	13,1549	100,0	700	0,01	13,1549	700
A yhteensä	0,4212	3,2	300	0,07	0,4212	300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,7559	5,7	400	0,05	0,7559	400
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	11,9778	91,1	0		11,9778	0
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	13,1549	100,0	700	0,01	13,1549	700
A yhteensä	0,4212	3,2	300	0,07	0,4212	300
AO	0,4212	100,0	300	0,07	0,4212	300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,7559	5,7	400	0,05	0,7559	400
RA	0,7559	100,0	400	0,05	0,7559	400
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	11,9778	91,1	0		11,9778	0
M	11,9778	100,0	0		11,9778	0
W yhteensä						

UUSIKAUPUNKI

MÄNTYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



22.3.2023 (27.11.2023)

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

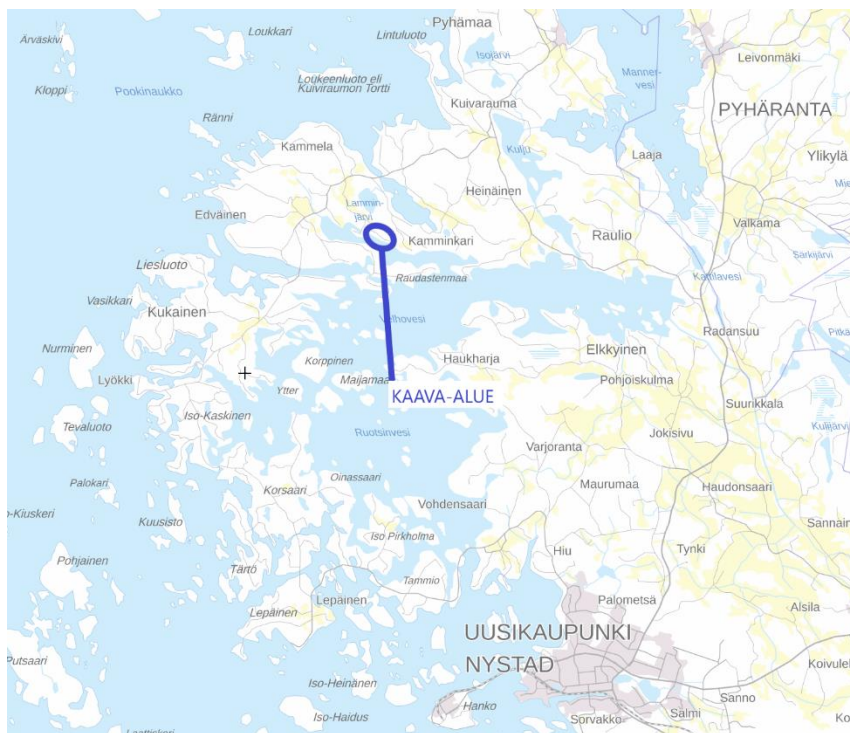
1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Kamminkarilla, noin 12 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen (linnuntietä). Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Kolkankarintieltä.

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 895-480-15-3 Näppyskari sekä kiinteistön 895-480-15-4 Mäntylä yhtä palstaa. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

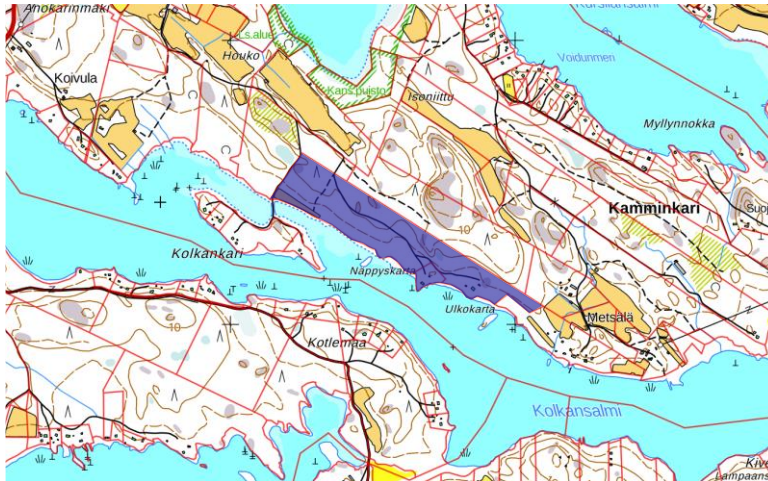
Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 940 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 725 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 13,2 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © MML.

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa (sinisellä).



Suunnittelualan likimääräinen rajausta maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © MML.



Suunnittelualan likimääräinen rajausta ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva, © MML.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on pääosin melko tasaista metsämaastoa.

Alueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana. Luontoselvityksen tuloksia tarkastellaan kaavaehdotusvaiheessa.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta talousrakennuksineen.

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV).

Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalataloudenkehittämisyöhykkeeseen, jossa suunnittelumääräyksen mukaan toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia. Suunnittelualue on osoitettu myös pintaveden muodostumisalueeksi. Suunnittelualue rajautuu rannasta Uudenkaupungin makeanveden altaaseen, joka on maakuntakaavassa osoitettu yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeäksi raakavesilähteeksi.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2: 5–7 lay/km, vapaata rantaa 40 %.

Vaihemaakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 27.8.2018). Vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu uusia merkintöjä suunnittelualueelle.

Suunnittelualueelle on voimassa luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 13.9.2021). Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitetun maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (MRV) kaavamääräystä on tarkennettu. Suunnittelualuetta koskee vaihemaakuntakaavassa myös matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueen merkintä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

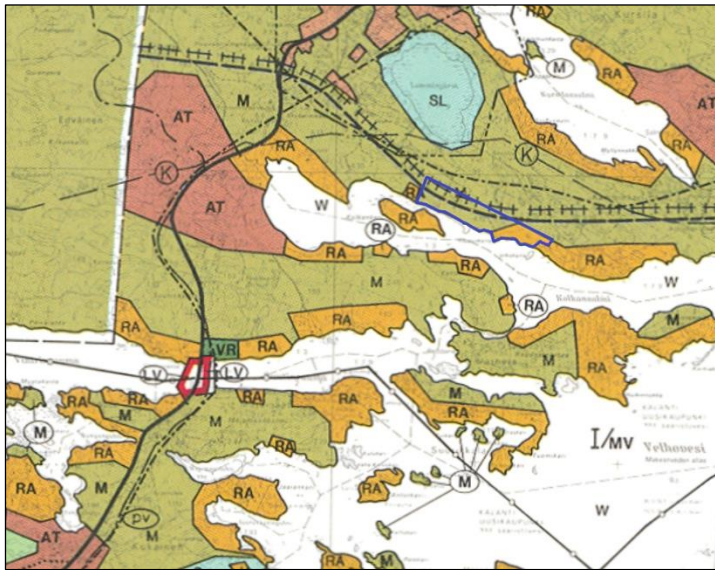
Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Loma-asutusta varten varatulle alueelle voidaan sijoittaa loma-asuntoja siten, että rakennusoikeus määräytyy tilan pinta-alan ja rantaviivan pituuden perusteella mitoitusohjeiden mukaisesti. 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. Kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnontilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Suunnittelualueelle kohdistuu lisäksi makeavesialtaan lähialueen alueen merkintä. Alueen käyttö ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei valumavedet tai jätevedet aiheuta haittoja makeanvedenaltaalle. Alueelle kohdistuu lisäksi kokoojatien sekä rautatien varaukset. Yhteysvaraukset ovat toteutumattomia.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen I/MV (4 las/rantakm tai 1 las/3 ha maa-alue), jolla loma-asutuksen mitoituksena käytetään neljää loma-asuntoa rantakilometriä kohden tai yhtä loma-asuntoa kolmea hehtaaria maa-alueella kohden siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60% tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaava-alueeseen, jossa vuoden 1985 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määrittäessä.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 12.4.2021 (§ 168) todennut tarpeen muuttaa vähäiseltä osin Uudenkaupungin ranta-alueille 25.8.1994 vahvistettua osayleiskaavaa. Tavoitteena on kumota määräys kantatilavuodesta koko osayleiskaavan aluetta koskien. Osayleiskaavan muutos ei ole edennyt tämän jälkeen.

Suunnittelualueen likimääräinen raja-alue yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa sinisellä:



Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 14.8.2018.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 14 § 4 mom.) mukaan rakennusjärjestys ei ole ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

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 sallittu rakennusoikeus.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan:

- nykytilanneselvitys
- luontoselvitys (kevät-kesä 2023)

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- ympäristölliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset
- mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueiden haltijat
- Uudenkaupungin kaupungin hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Päivitetty 27.11.2023:

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Huhtikuu 2023: Ranta-asemakaavan laadinnan *vireilletulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa*

kaupunginvirastossa sekä kaupungin internet-sivulla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Joulukuu 2023:

Kaavaehdotus nähtäville. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Tammikuu 2024:

Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen

puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Suunnittelija Iris Hongisto

puh. 050 551 6777, iiris.hongisto@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy

Brahenkatu 7, 20100 Turku

Uudenkaupungin kaupunki:

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

puh. 0500 743 087, leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

kaavasuunnittelija Markus Gerke

puh. 040 954 9662 markus.gerke@uusikaupunki.fi

Hallinto- ja kehittämiskeskus

Kaupunkisuunnittelu
Välskärintie 2 C, 23500 Uusikaupunki

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy

A3 EI MITTAKAASSA

Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka: 3	Mk: 1:2000	Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy
Kunta: Uusikaupunki Alue: Mäntylä		Kartan laatimistapa: Ilmakuvadigitointi, MML laserkeilausaineisto, MML maastotietokanta ja Maastomittaukset
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Korkeusjärjestelmä: N2000		Kartan laatimispvm: 1.3.2023 Kartta hyväksytty: Hyv. Pvm:



UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

MÄNTYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

~~27.11.2023~~ 2.4.2024

1:2000

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöä 895-480-15-3 Näppyskari sekä osaa kiinteistöä 895-480-15-4 Mäntylä.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Loma-asuntojen korttelialuetta, erillispientalojen korttelialuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m², erillisen vierasmajan 25m² ja saunarakennuksen 25m². Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300m².



Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25m². Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200m².



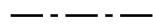
Maa- ja metsätalousalue.



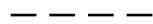
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.

3

Korttelin numero.

3 / 1

Korttelin numero / korttelissa sallittu rakennuspaikkojen enimmäismäärä.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u ½

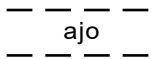
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



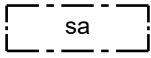
Rakennusala.



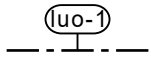
Alueen osa, joka tulee säilyttää puustoisena.



Ohjeellinen ajoyhteys.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, suoelinympäristö. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asetymäkaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asetymäkaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,30 m (korkeusjärjestelmä N2000). Rakennukset on sijoitettava siten, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa.

Puhdistamattomia jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Yleiseen viemäriverkkoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan määräyksen mukaisesti. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Jätteet kerätään jätesäiliöön ja kuljetetaan kunnalliselle jätteiden käsittelypaikalle tai kompostoidaan. Komposti on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapurialueiden käytölle eikä vesistöille.

<p>UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI</p> <p>Mäntylän ranta-asemakaava</p>	<p>Nähtävillä: 14.12.2023-15.1.2024</p> <p>Hyväksytty: KV 13.5.2024 § 28</p> <p>Tullut voimaan: ___.___.20__</p>
<p> NOSTO Consulting</p> <p>Nosto Consulting Oy Brahenskatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101</p>	<p>Työnumero, versio 1:2000</p> <p>YSK 614-RAK2301</p> <p>Tiedosto: Mantylan_RAK_hyvaksytyy.dwg</p>
<p>Päiväys:</p> <p>Turussa 2.4.2024</p>	<p>Pasi Lappalainen, dipl.ins. YKS 742</p>

Mäntylän ranta-asemakaava
Emätilaselvitys ja mitoituskalkelma

Nosto Consulting Oy
22.3.2023

Laadittu 1.1.1985 tilajakotilanteen mukaan.

Kiinteistönummus ja nimi	Rek. pvm.	Ei voim.	Pinta-ala ha	Todellinen rantaviiva m	Muunnettu rantaviiva (ilman läh. kertoimia) m	Läheisyys-kerroin	Mitotus rantaviiva m	Mitotus-rantaviiva m yht.	Rak. oikeus (lay/km)	Mitotus osa-alueittain	Mitotus yhteensä	Rakennettu / kaavoitettu lay	Vapaa ranta m	Huom.	
895-480-4-12 Mäntylä	22.9.1960	x													
> 895-480-15-0 Mäntylä	15.9.1989	x													
> 905-480-15-1 HYLKYKARI II	17.2.1993	x													
> 895-891-1-1 Selkämeren kansallispuisto	8.5.2012			670	550	1,00	550	550	0	0,00	0,00		550	Kuuluu nykyisin osaksi Selkämeren kansallispuistoa. Huomioliu vain Hylkykari II osuus kansallispuistosta.	
> 895-480-15-2 Mäntylä	17.2.1993	x													
> 895-480-15-3 Näppyskari	18.12.2002		0,577	165	140	1,00	140	140	4	0,56	0,56	1	0		
> 895-480-15-4 Mäntylä	18.7.2006		47,985	770	150	0,00	0	585	4	0,00	2,34	2	325	Paista 4. Rakennettu 1 lomarakennus.	
					60	0,50	30		4	0,12				Yhteensä 9 palstaa. Palstat 1,2 ja 6-8 rakentamattomia. Palstalla 3 asuinrakennuksia. Palstat ovat asemakaavoittamattomia eväiksi sijaitse ranta-alueella.	
					555	1,00	555		4	2,22					
					85	1,00	85	85	0	0,00	0,00	0	85		Paista 5. Kaavoittamaton. Palstalla sijaitsee maataloutta palvelevia ulkorakennuksia. Kammelan osayleiskaavan alueella*.
					0	0,00	0	0	0	0,00	0,00		0		Paista 9. Ranta-alueella. Rakentamaton. Sijaitsee eri kantallan alueella, ei huomioida emätilaselvityksessä.
895-480-15-0 Mäntylä			48,562	1690	1540		1360	1360		2,90	2,90	3,0	960		

lay = loma-asuntoyksikkö

Mitotusrantaviivan laskemisessa on käytetty vastarannan läheisyyskerroina:

alle 100 m 0,5

100-150 m 0,75

yli 150 m 1

Niemien, kannaksien ja saarien osalta on käytetty kertoimina:

leveys alle 50 m 0

leveys 50 - 100 m 0,5

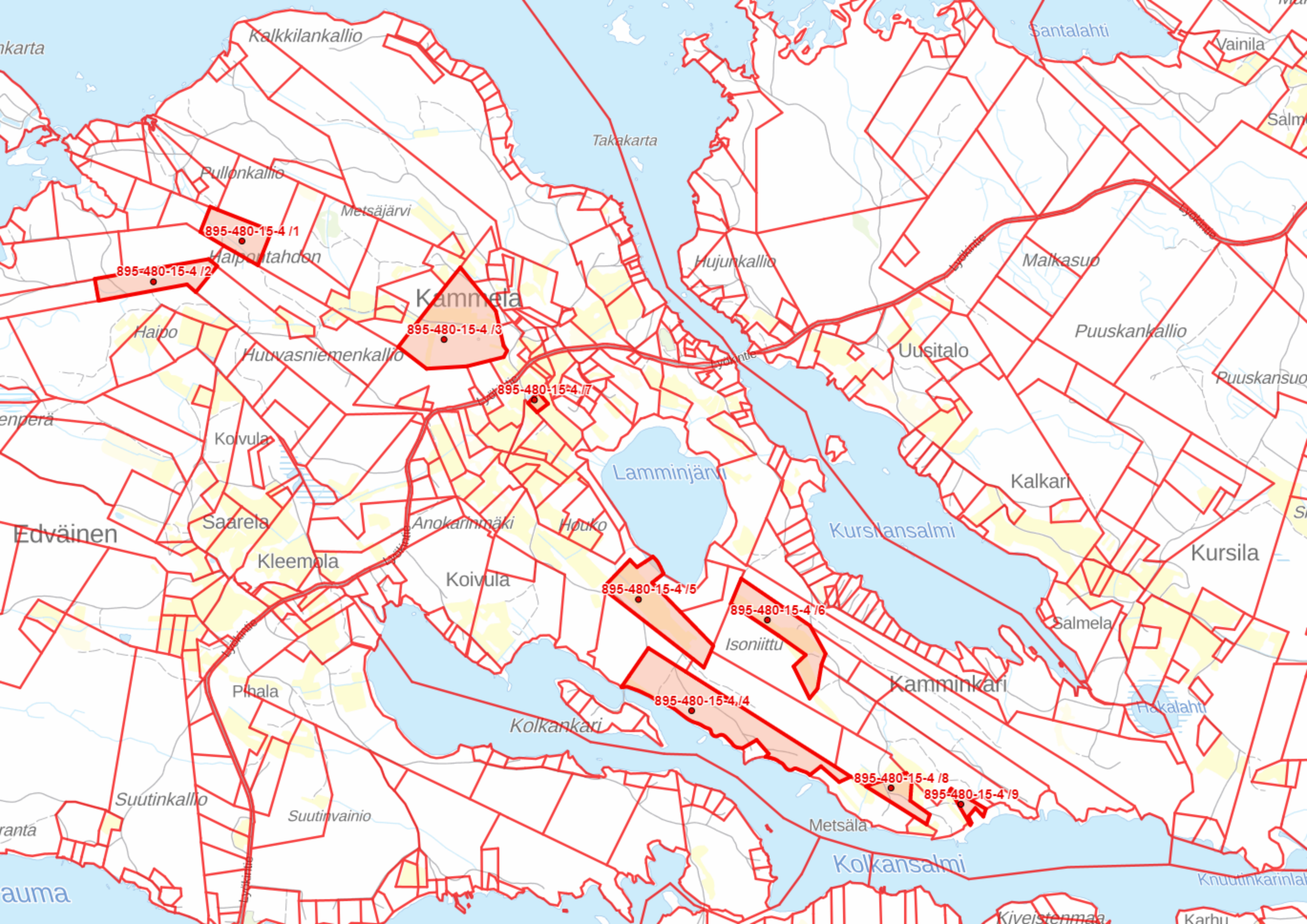
leveys 100 - 150 m 0,75

lay / km	2,2 lay
ha / lay	16,2 ha
Muunnettu rantaviiva	1,54 km
Mitotusrantaviiva	1,36 km
Vapaa ranta	0,96 km
	Vapaa rannan osuus muunnetusta rantaviivasta 62,34 %

Yleiskaavan mitotus vyöhykkeellä 1	
4 lay/km	1,360 km
	1,540 km
	mitotusrantaviiva
	muunnettu rantaviiva
Kaavassa/osa-alueella	3,0 lay
Osa-alueella vapaata rantaa	0,96 km
	osuus muunnetusta rantaviivasta 62,34 %

Mitotus	2,90
Kaavassa/rakennettu	3,0
Rakennusoikeutta kaavan jälkeen	-0,10

* Kammelan osayleiskaavan alueelle ei ole osoitettu laskelmassa rakennusoikeutta. Kammelan osayleiskaavassa ei ole osoitettu mitotusalueita. Käytännössä maakuntakaavan mitotusvyöhykkeistä, alue kuuluu mitotusvyöhykkeeseen 1: 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40%.



Kalkkilankallio

Santalahti

Vainila

nkarta

Takakarta

Pullonkallio

Metsäjärvi

895-480-15-4 /1

Haipontahdon

895-480-15-4 /2

Haipo

Kammela

895-480-15-4 /3

Huuvasniemenkallio

Hujunkallio

Malkasuo

Puuskankallio

Uusitalo

Puuskansuo

enperä

Koivula

Lamminjärvi

Kalkari

Edväinen

Saarela

Anokarinmäki

Houko

Kurslansalmi

Kursila

Kleemola

Koivula

895-480-15-4 /5

895-480-15-4 /6

Isoniittu

Salmela

Phala

895-480-15-4 /4

Kamminkari

Hakalahti

Kolkankari

Suutinkallio

Suutinvainio

895-480-15-4 /8

895-480-15-4 /9

Metsäla

Kolkansalmi

Knuutinkarinlahti

rantä

auma

Kiveistenmaa

Karhu

MÄNTYLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTOSELVITYS



FM (biologi) Turkka Korvenpää

19.11.2023

 Envibio

Sisällys:

1. JOHDANTO.....	3
2. ALUEEN YLEISKUVAUS	4
3. LUONTOTYYPIT JA KASVILLISUUS.....	4
3.1 Menetelmät	4
3.2 Arvokkaat luontotyyppikohteet	5
3.3 Luontotyyppikuviot	9
4. PESIMÄLINNUSTO	16
4.1 Menetelmät	16
4.2 Tulokset ja johtopäätökset	17
5. LEPAKOT.....	20
5.1 Menetelmät	20
5.2 Tulokset ja johtopäätökset	21
6. LIITO-ORAVA.....	22
6.1 Menetelmät	22
6.2 Tulokset ja johtopäätökset	22
7. VIITASAMMAKKO.....	23
7.1 Menetelmät	23
7.2 Tulokset ja johtopäätökset	24
8. MUU LAJISTO.....	24
9. SUOSITUSTEN YHTEENVETO	25
10. KIRJALLISUUS JA LÄHTEET	25

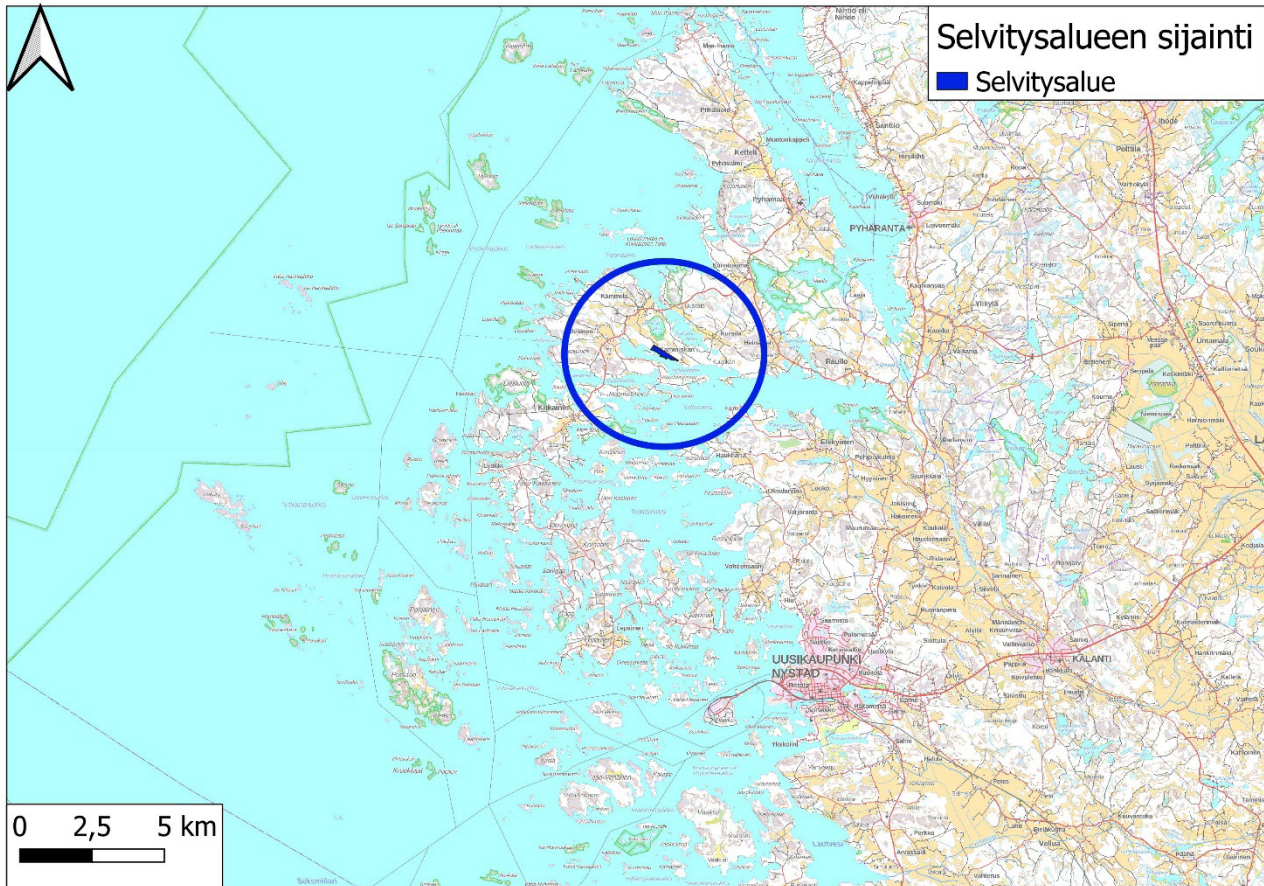
Kannen kuva: Rannan kesämökeille johtava tie kulkee luontotyyppikuvion 5 läpi.

Pohjakartta ja ilmakuva: © Maanmittauslaitos 11/2023

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, Hanhenkaari 10 as 16, 21420 Lieto

1. JOHDANTO

Nosto Consulting Oy tilasi Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:ltä luontoselvityksen Uudessakaupungissa sijaitsevaa Mäntylän ranta-asemakaavan varten (kartta 1).



Kartta 1. Selvitysalueen sijainti (ympyröity sinisellä).

Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyi pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, liito-oravakartoitus, viitasammakkokartoitus, muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain suojelemat luontotyypit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit, luontodirektiivin luontotyypit sekä muut luontoarvoiltaan merkittävät luontotyypit. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin.

Luontoselvityksen laati FM (biologi) Turkka Korvenpää. Suomen Lajitietokeskuksesta hankittiin tiedot alueelta ja sen lähiympäristöstä aiemmin tunnetuista lajiesiintymistä. Maastotyöt tehtiin touko-elokuussa 2023.

2. ALUEEN YLEISKUVAUS

Selvitysalue sijaitsee Uudenkaupungin Kamminkarissa Velhoveden Kolkansalmen pohjoisrannalla. Kiinteistöt 895-480-15-3 ja 895-480-15-4 kattavan alueen pinta-ala on runsaat 13 ha.

Velhovesi muodostaa osan Uudenkaupungin makeanvedenaltaasta, joka erotettiin patoamalla merestä vuonna 1965. Tämän jälkeen altaan vesi muuttui vähitellen makeaksi. Patoaminen on luonnollisesti vaikuttanut voimakkaasti vesi- ja rantaluontoon muuttaen mm. lajistoa, kun murtovesilajisto on korvaantunut sisävesien lajeilla. Kolkansalmen pohjoisrannalla kasvaa monin paikoin tiheitä ja laajoja ruovikoita, jotka sijaitsevat vesijättömaalla. Rannalla on paikoin kapeita tervalepikoita, mutta enimmäkseen ruovikot muuttuvat nopeasti tuoreeksi kangasmetsäksi. Metsät ovat tehokkaasti hoidettuja. Ikäluokka vaihtelee taimettuneista avohakkuista melko vanhoihinkin metsiköihin. Lahopuuta ei talousmetsille tyypillisesti juuri ole. Rannalle on rakennettu kaksi kesämökkiä, joille johtaa soratie (kannen kuva). Tien pohjoispuolella sijaitsee kaksi pientä, luonnontilansa kohtalaisesti säilyttäneitä, korpilaikkua. Aivan alueen länsireunassa on pieni nurmipelto.

3. LUONTOTYYPIT JA KASVILLISUUS

3.1 Menetelmät

Alueen luontotyyppikartoitus perustuu 12.6.2023, 13.6.2023, 28.6.2023, 12.7.2023 ja 25.8.2023 suoritettuihin maastokäynteihin. Kesämökkien pihat jätettiin kartoituksen ulkopuolelle. Kolkansalmen ruovikot eivät sisälly rantakaava-alueeseen, mutta ne otettiin Näppyskartan lähellä mukaan luontotyyppikartoitukseen, koska rannalle on tälle kohdalle esitetty kaavaluonnoksessa rakennuspaikkaa. Kartoitettuja luontoarvoiltaan merkittäviä luontotyyppejä ovat:

- luonnonsuojelulain suojaama luontotyyppi
- metsälain erityisen tärkeä elinympäristö
- vesilain suojaama pienvesi

- METSO-kriteerit täyttävä kuvio
- uhanalaisen luontotyypin edustava esiintymä
- muuten luontoarvoiltaan merkittävä kohde

Arvokkaat luontotyyppikohteet arvotettiin julkaisun Mäkelä & Salo (2021) mukaisesti jakaen kohteet neljään arvoluokkaan:

Luokka 1: Lainsäädännöllä turvatut kohteet

Luokka 2: Eriyisen tärkeät kohteet

Luokka 3: Monimuotoisuutta turvaavat kohteet

Luokka 4: Monimuotoisuutta tukevat kohteet

Eriyypisten luontokohteiden arvottamisen yleiset periaatteet ja perusteet on kuvattu tarkemmin Mäkelän ja Salon julkaisussa. Jokaisesta arvokkaasta luontotyyppikohteesta otettiin valokuvia ja laadittiin yleiskuvaus, jossa käsitellään mm. kohteen elävää ja kuollutta puustoa, putkilokasvillisuuden valtalajeja, luontotyypille ominaisten ja huomionarvoisten kasvilajien esiintymistä sekä vesitaloutta ja sen luonnontilaisuutta. Käsiteltävät seikat riippuvat luonnollisesti jonkin verran kohteen luonteesta. Yhteensä selvitysalueelta löytyi kolme arvokasta luontotyyppikohdetta, jotka esitellään seuraavassa kappaleessa.

Arvokkaiden luontotyyppikohteiden kartoituksen lisäksi koko selvitysalue jaettiin 16 luontotyyppikuvioon, joista laadittiin kuvaukset. Nämä luontotyyppikuviot esitellään myöhemmin tässä raportissa.

3.2 Arvokkaat luontotyyppikohteet

3.2.1 Mäntylän läntinen ruohokorpi

Rannan mökeille johtavan tien pohjoispuolella sijaitsee kaksi pientä suolaikkua, joista läntisempi on luhtaista ruohokorpea (kartta 2, kuva 1). Selvillä mättäillä kasvaa kuusta ja tervaleppää sekä tuoreen kankaan kasvustoa kuten mustikkaa. Mättäiden välit ovat ympäristöstä valuvien pintavesien ajoittain tulvittamia. Niillä kasvaa melko edustavaa ruohokorprien lajistoa, johon kuuluvat mm. runsaat terttualpi ja suo-orvokki sekä pitkäpääsara, metsäkorte, soreahiirenporras, nurmilauha, vehka, ojasorsimo, luhtasara ja tähtisara. Korvessa on iso siirtolohkare. Korpi jatkuu pohjoiseen kiinteistörajan yli. Notkon eteläpäästä alkaa vanha oja, mutta korpi on siitä huolimatta säilynyt luonnontilaisen kaltaisena.

Ruohokorpi on valtakunnan tasolla vaarantunut ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen luontotyyppi. Se sisältyy luontodirektiivin luontotyyppiin puustoiset suot. Kyseessä on myös metsälain erityisen tärkeä elinympäristö. Ruohokorpi täyttää lisäksi METSO-kriteerit luokassa I.

***Maankäyttösuositus:** Korpi tulee säilyttää luonnontilaisena, eikä sen eteläpäästä alkavaa ojaa tulisi kunnostaa. Korven ympärille on myös syytä jättää noin puuston pituuden levyinen suojavyyöhyke, jonka annetaan kehittyä luonnontilassa.*



Kuva 1. Mäntylän läntinen ruohokorpi.

3.2.2 Mäntylän tervaleppälehto

Näppyskartan ja sen itäpuolen pienessä niemennokassa sijaitsevan kesämökin välisellä rannalla on kapea, puustoltaan vielä suhteellisen nuori tervaleppikko (kuva 2). Hiukan luhtaissa keskiravinteisessa kosteassa lehdossa tavataan runsaasti nurmilauhaa, suorvokkia ja jokapaikansaraa. Muuhun kasvistoon kuuluvat mm. terttualpi, rantayrtti, keltakurjenmiekkä, suoputki ja rantamatara. Maassa makaa vähän kapeaa lehtilahopuuta.

Tervaleppälehto on ennen makeanvedenaltaan patoamista edustanut luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa käytetyssä luokituksessa luontotyyppiä merenrannan leppävyöt ja

-pensaikot, joka on säilyvä (ei uhanalainen) luontotyyppi. Altaan patoamisen jälkeen vesi on makeutunut ja allas muuttunut järveksi. Siten lepikko voidaan nykyään tulkita lähinnä kosteaksi keskiravinteiseksi lehdoksi, joka on silmälläpidettävä luontotyyppi ja sisältyy luontodirektiivin luontotyyppiin lehdot. Kyseessä on myös metsälain erityisen tärkeä elinympäristö, vaikka lepikko ei olekaan kovin edustava. Se täyttää kuitenkin METSO-kriteerit luokassa II. Tervaleppämetsä on uudessa, kesäkuussa 2023 voimaan astuneessa, luonnonsuojelulaissa määritelty suojelluksi luontotyyppiä, mutta altaan patoaminen on muuttanut lepikon luonnontilaa.

Maankäyttösuositus: Tervaleppälehto suositellaan jätettäväksi luonnontilaan.



Kuva 2. Mäntylän tervaleppälehto.

3.2.3 Mäntylän itäinen ruohokorpi

Rannan mökeille vievästä tiestä pohjoiseen sijaitsevista kahdesta suolaiokusta itäisempi on lähinnä hieman luhtainen, karumman puoleinen ruohokorpi (kuva 3), johon valuu ympäristön pintavesiä. Mänty- ja koivuvaltainen puusto kasvaa selvillä mättäillä. Maassa lojuu muutama kapea lahoppu. Mättäiden välissä tavataan mm. kurjenjalkaa, jokapaikansaraa, terttualpea ja ojasorsimoa sekä runsaasti jousivihvilää ja suo-orvokkia. Korven vesitalous vaikuttaa säilyneen jokseenkin luonnontilaisena.

Ruohokorpi on valtakunnan tasolla vaarantunut ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalainen luontotyyppi. Se sisältyy luontodirektiivin luontotyyppiin puustoiset suot. Kyseessä on myös metsälain erityisen tärkeä elinympäristö. Ruohokorpi täyttää lisäksi METSO-kriteerit luokassa I.

Maankäyttösuositus: Korpi tulee säilyttää luonnontilaisena, ja sen ympärille on syytä jättää noin puuston pituuden levyinen suojavajöhyke, jonka annetaan kehittyä luonnontilassa.



Kartta 2. Arvokkaat luontotyyppikohteet ja vanhojen mäntyjen ryhmä.



Kuva 3. Mäntylän itäinen ruohokorpi.

3.3 Luontotyyppikuviot

Alla esiteltävät luontotyyppikuviot on numeroitu karttoihin 3-4. Piha-alueet jätettiin luontotyyppikartoituksen ulkopuolelle.

KUVIO 1 – TUORE KANGAS

Tiheää, varttunutta mäntytaimikkoa kasvava tuore kangas. Sekapuuna on hiukan kuusta ja koivua. Kenttäkerroksessa tavataan runsaiden puolukan, mustikan ja metsälauhan lisäksi mm. metsätähteä, oravanmarjaa ja kevätpiippoa.

KUVIO 2 – TUORE KANGAS

Varttunutta, hoidettua kasvatusmännikköä kasvava tuore kangas (kuva 4). Sekapuuna on hiukan kuusta. Pensaskerroksessa esiintyy vähän puiden, lähinnä kuusen, taimia. Lahopuuta on varsin niukasti. Kenttäkerroksessa tavataan esim. mustikkaa, vanamoja, kevätpiippoa, metsälauhaa, kangasmaitikkaa, metsätähteä, puolukkaa ja sananjalkaa.



Kuva 4. Tuoreen kankaan mäntymetsää luontotyyppikuviolla 2.

KUVIO 3 – PELTO

Nurmitähkiövaltainen nurmipelto, jonka kuivemmalla pohjoisreunalla kasvaa myös nurmirölliä ja jänönsaraa. Pellon muuhun kasvistoon kuuluvat mm. nurmiraiheinä, nurmilauha ja niittyjuola. Pellolla on riistan ruokintapaikka ja pellon laidalla metsästystorni.

KUVIO 4 – TUORE KANGAS

Tuoreen kankaan avohakkuu, jolle on jo kasvanut taimikkoa. Kuvion kosteammassa eteläosassa on muutamia vanhoja siemenpuumäntyjä, ja siellä kasvaa runsaasti koivuvesakkoa ja nurmilauhaa. Taimikossa esiintyy paljon myös kuusen ja männyntaimia. Tien pohjoispuolella maasto kohoaa ja muuttuu kuivemmaksi, ja taimikko on lyhyempää. Tavanomaiseen hakkuuaukon kasvistoon kuuluvat nurmilauhan lisäksi mm. mustikka, oravanmarja, metsälauha ja puolukka.

KUVIO 5 – TUORE KANGASMETSÄ

Vanhaa, harvennettua, mäntyvaltaista metsää kasvava tuore kangas (kuva 5, kannen kuva). Paikoin kuusi on kuitenkin valtapuuna. Lisäksi on vähän koivua. Lahopuuta esiintyy varsin

niukasti. Pensaskerroksessa tavataan lähinnä puiden taimia. Rannan lähelle on hakkuissa jätetty tiheä sekametsäinen suojavyöhyke, jossa kasvaa enimmäkseen kuusta ja koivua. Näppyskartan lähellä rannan tuntumassa on kuuden vanhan ja komean, kilpikaarnaisen männyn ryhmä (kartta 2). Metsän kenttäkerroksessa esiintyy runsaasti mustikkaa, kangasmaitikkaa, oravanmarjaa, metsätähteä ja puolukkaa. Kasvistoon kuuluvat myös esim. vanamo ja kevätpiippo. Tien pohjoispuolella kuvion länsiosassa sijaitsee kaksi pientä laakeaa kallioita, joiden reunoilla metsätyyppi muuttuu kuivahkoksi kankaaksi. Kiinteistörajan tuntumassa kuvion sisältyy myös kaksi pientä mäntytaimikkoa kasvavaa laikkua. Kuvion itäreunan mänty-kuusivaltaista metsää on harvennettu muuta kuviota enemmän.

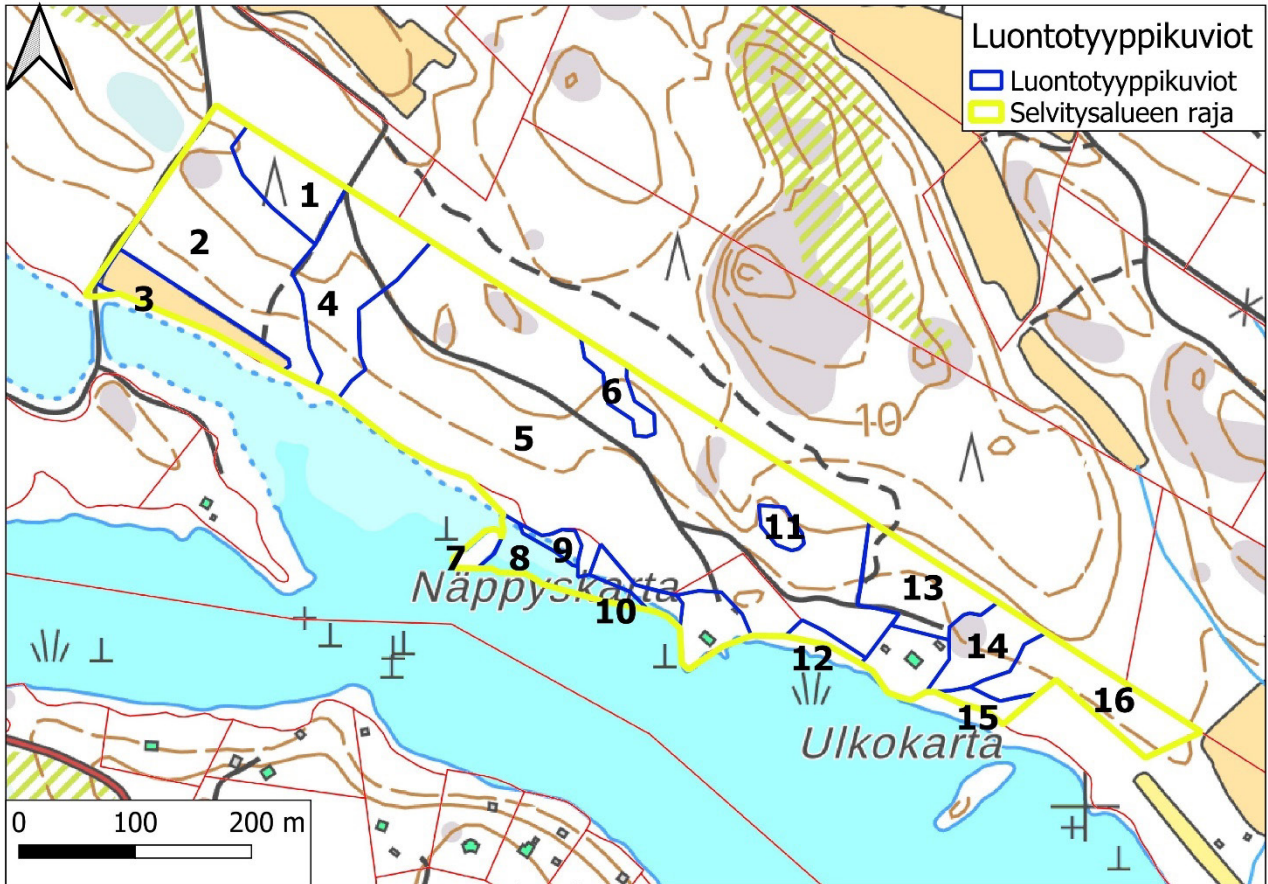
Maankäyttösuositus: Karttaan 2 merkitty vanhojen, komeiden mäntyjen ryhmä olisi hyvä säästää yksittäisinä, tavallista selvästi vanhempina puina.



Kuva 5. Vanhaa talousmetsää luontotyyppikuviolla 5.

KUVIO 6 – RUOHOKORPI

Katso kappale 3.2.1.



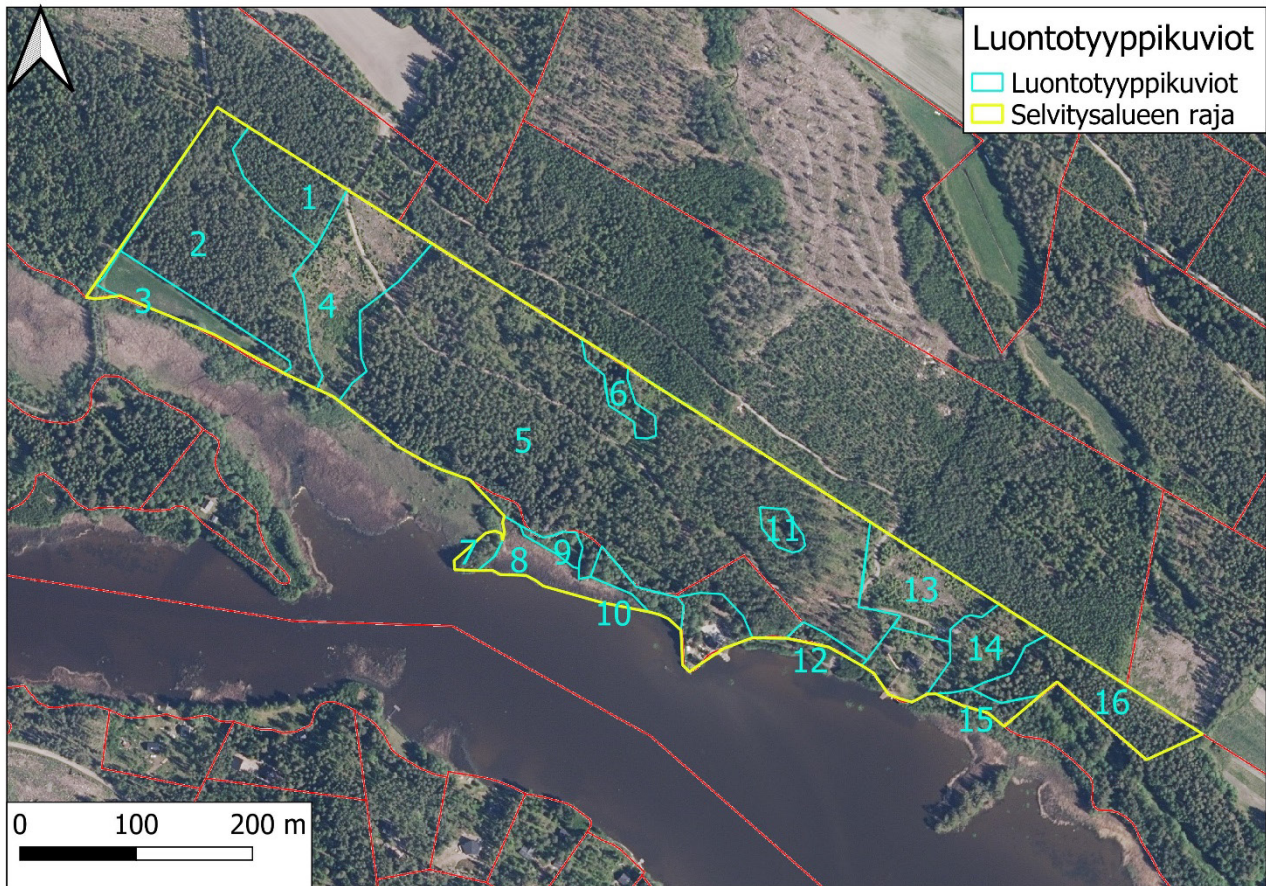
Kartta 3. Luontotyyppikuvioit maastokartalla.

KUVIO 7 – PIENI PUUSTOINEN SAARI

Näppyskarta. Pieni puustoinen, melko kivinen saari, joka on maatonut kiinni Kamminkariin. Saarella kasvaa melko luonnontilaista, mutta ei kovin vanhaa puustoa, joka koostuu koivuista, männyistä ja tervalepistä. Saarella on muutama tervaleppäpökkelö ja joitakin kapeita maapuita. Tavanomaiseen kasvistoon kuuluvat esim. runsaat metsälauha ja kangasmaitikka sekä metsätähti.

KUVIO 8 – ILMAVERSOISKASVUSTO

Rannalla ja matalassa rantavedessä kasvava ilmaversoiskasvusto Näppyskartasta itään. Rannanpuolella on pääasiassa ruovikkoa ja ulompana kapeaosmankäämiä. Vedessä kelluu kilpukkaa.



Kartta 4. Luontotyyppikuviot ortoilmakuvalla.

KUVIO 9 – TERVALEPIKKO

Nuori, luhtainen tervalepikko (kuva 6), joka on vuoden 1968 peruskartassa (<https://vanhatkartat.fi/>) merkitty avoimeksi niityksi. Lahopuuta ei ole vielä ehtinyt kertyä. Lähinnä keskiravinteista kosteaa lehtoa olevan lepikon kenttäkerroksessa tavataan runsaasti suo-orvokkia ja nurmilauhaa. Muuta kasvistoa ovat mm. suoputki, terttualpi ja rantayrtti.

Tervaleppämetsä on uudessa, kesäkuussa 2023 voimaan astuneessa, luonnonsuojelulaissa määritelty suojelluksi luontotyyppi. Tämän pienialaisen ja puustoltaan nuoren lepikon edustavuus on kuitenkin heikko, sillä se on kehittynyt melko hiljattain avoimen niitty laikun kasvettua umpeen, eikä esim. lahopuuta ole vielä ehtinyt kertyä. Kenttäkerroksen kasvillisuus on nurmilauhavaltaista, eikä edustaville lepikoille tyypillisesti luhta- tai lehtolajien hallitsemmaa. Lisäksi makeanvedenaltaan patoaminen on muuttanut lepikon luonnontilaa. Edellä mainituista syistä lepikon ei myöskään tulkittu olevan metsälain erityisen tärkeä elinympäristö tai uhanalaisen luontotyypin maankäytössä huomiota vaativa esiintymä. Siten maankäyttösuosituksia ei esitetä.



Kuva 6. Nuorta tervalepikkoa luontotyyppikuviolla 9.

KUVIO 10 – TERVALEPPÄLEHTO

Katso kappale 3.2.2.

KUVIO 11 – RUOHOKORPI

Katso kappale 3.2.3

KUVIO 12 – TUORE KANGASMETSÄ

Tiheää, nuorta sekametsää kasvava metsäkaistale rannan tuntumassa.

KUVIO 13 – TUORE KANGASMETSÄ

Tuoreen kankaan avohakkuu, jolla on muutamia kookkaita siemenpuumäntyjä. Kuviolla kasvaa aukkoista, tiheydeltään vaihtelevaa kuusi-koivutaimikkoa. Aivan luoteiskärjessä on muutama vanha kuusi. Kenttäkerroksessa tavataan runsaiden puolukan, mustikan ja metsälauhan lisäksi esim. kevätpiippoa. Kosteissa painanteissa on pallosaraa ja harmaasaraa.

KUVIO 14 – TUORE KANGASMETSÄ

Vanhaa, harvaa männikköä kasvava tuore kangas (kuva 7). Kuviolla on paljon koivun vesoja ja hieman kuusen ja männyn taimia. Kuviolla sijaitsee kookas siirtolohkare. Lahopuuta ei juuri ole. Kenttäkerroksessa tavataan runsaasti puolukkaa, mustikkaa ja metsälauhaa. Muuhun kasvistoon kuuluvat mm. oravanmarja, metsäalvejuuri, lehtotesma, vadelma ja kevätpiippo.



Kuva 7. Vanhaa harvennettua mäntymetsää luontotyyppikuviolla 14.

KUVIO 15 – TUORE KANGASMETSÄ

Tiheä, nuorehkoa kuusta kasvava tuore kangasmetsä. Paikoin on paljon alikasvoskuusia. Kuviolla kasvaa myös mäntyä ja koivua. Kenttäkerroksessa tavataan mm. oravanmarjaa, metsälauhaa ja mustikkaa.

KUVIO 16 – TUORE KANGASMETSÄ

Vanhaa, melko tiheää kuusi-mäntymetsää kasvava tuore kangas (kuva 8). Sekapuuna on vähän koivua ja kuvion lounaiskulmassa esiintyy melko paljon alikasvoskuusia. Kuviolla seisoo muutamia keloutuvia mäntyjä ja maassa makaa jokunen kapea maapuu.

Kenttäkerroksessa tavataan runsaiden mustikan ja puolukan ohella mm. metsätähteä, metsäalvejuurta, kevätpiippoa, metsälauhaa, oravanmarjaa ja käenkaalia.



Kuva 8. Varttunutta metsää luontotyyppikuviolla 16.

4. PESIMÄLINNUSTO

4.1 Menetelmät

Pesimälinnustokartoituksessa selvitettiin myös Kolkansalmen pohjoisrannan linnustoa, sillä kaava-alueella tapahtuvat maankäytön muutokset vaikuttavat myös siihen. Kartoitus aloitettiin 3.5.2023 ja 9.5.2023, jolloin havainnoitiin erityisesti vesi- ja rantalinnustoa. Kartoitukset tehtiin 3.5. ennen illan viitasammakkokartoitusta ja 9.5. idänkirsikorentokartoituksen yhteydessä iltapäivällä. Kolkansalmen rannoilla ei havaittu lainkaan paikallisia vesilintuja.

Pesimälinnustokartoitusta jatkettiin kolmella kesäkuussa tehdyllä laskentakäynnillä (taulukko 1). Sää oli kaikkina kartoitusaamuina linnustokartoitukselle suotuisa. Lisäksi linnustoa havainnoitiin luontoselvityksen muiden osatöiden maastotöiden yhteydessä.

Käytössä olivat myös Lajitietokeskuksen aineistot, joissa ei tosin ollut kuin muutama lintuhavainto, ja nekin paikkatiedoiltaan epätarkkoja (kilometrin tarkkuus).

Kartoituslaskennassa selvitysalue käveltiin niin tiheästi läpi, että ainakin kaikki laulavat lintuyksilöt voitiin kohtuudellisella varmuudella havaita. Apuvälineinä käytettiin kiikaria, GPS-laitetta sekä etukäteen tulostettuja suurimittakaavaisia karttoja. Kaikki havaitut lintuyksilöt merkittiin tulostetuille paperikartoille ja samalla merkittiin muistiin tieto lajista, sukupuolesta (jos mahdollista määrittää kiikarilla), yksilömäärästä ja käyttäytymisestä (laulava koiras, poikasille ruokaa kuljettava emo, varoiteleva lintu, pari ym.). Selvästi yli lentävät linnut jätettiin huomioimatta, mutta alle 50 metrin päässä selvitysalueen rajan ulkopuolella paikallisina havaitut yksilöt merkittiin muistiin, sillä niiden reviiri sijoittuu suurella todennäköisyydellä osittain selvitysalueelle.

Päivä	Laskenta-aika	Sää
12.6.2023	5.25-6.35	Lämpötila +11 °C → +13 °C, selkeää, heikkoa tuulta
13.6.2023	5.15-6.30	Lämpötila +12 °C → +14 °C, selkeää, heikkoa tuulta
28.6.2023	5.55-6.50	Lämpötila +12 °C → +16 °C, selkeää, tyyntä

Taulukko 1. Lintulaskentapäivät, laskenta-ajat ja vallinnut säätila.

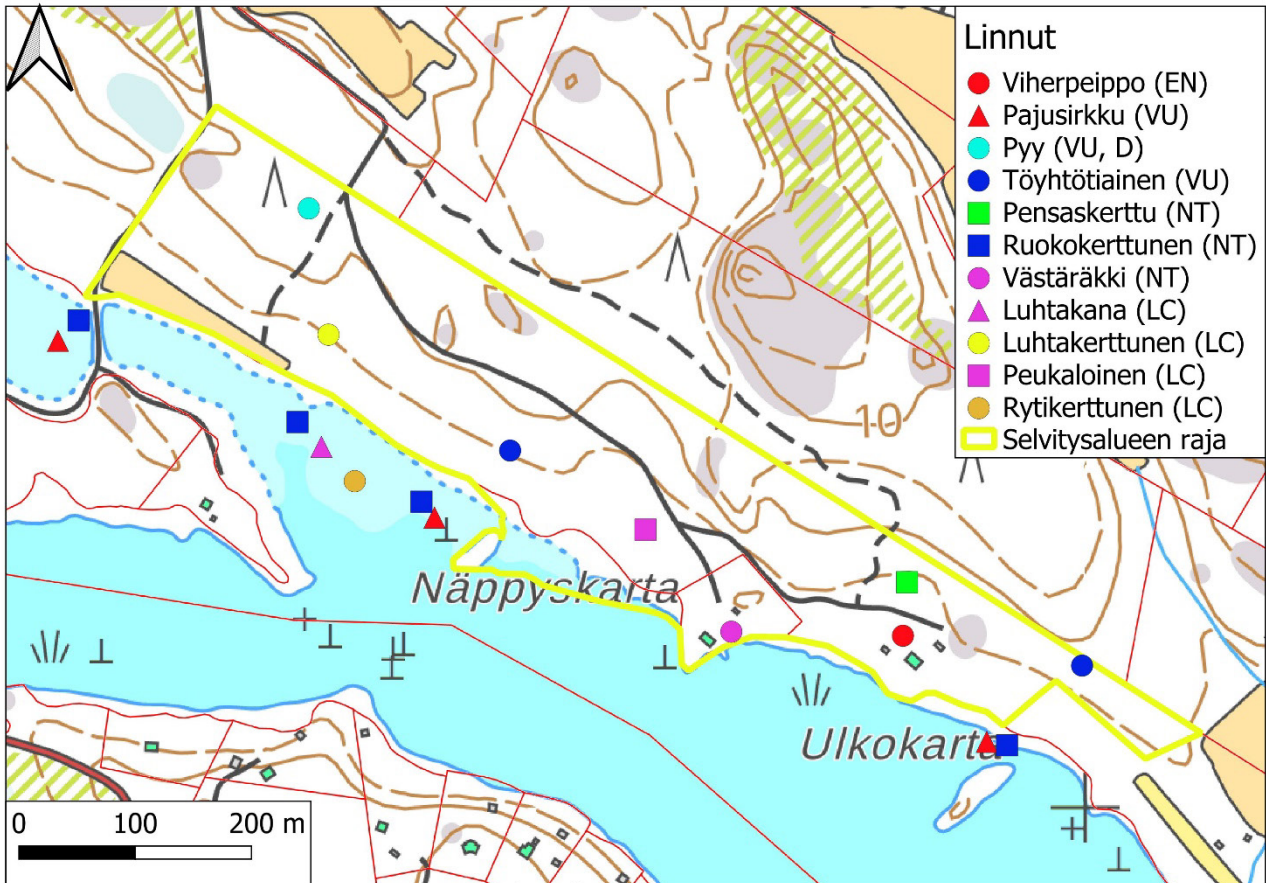
Tehdyt lintuhavainnot vietiin paperikartoilta paikkatieto-ohjelmistoon erotellen eri laskentakertojen havainnot toisistaan. Reviiriksi tulkittiin kaikki havainnot laulavista koiraista, pesistä, ruokaa kuljettavista emoista, varoitelevista linnuista sekä muista paikallisina sopivassa pesimäympäristössä havaituista linnuista. Jo yhdellä laskentakerralla saatu havainto tulkittiin reviiriksi. Lähellä toisistaan tehtyjen eri laskentakertojen havaintojen tulkittiin tarkoittavan samaa reviiriä. Samaksi reviiriksi tulkittujen havaintojen välinen maksimietäisyys vaihteli hieman lajeittain, mutta nyrkkisääntönä voidaan pitää noin paria sataa metriä, jota kauempana toisistaan eri laskentapäivinä tehdyt havainnot tulkittiin eri reviireiksi. Käytännössä tulkinta oli pääosin yksiselitteistä.

4.2 Tulokset ja johtopäätökset

Selvitysalueella ja sen välittömässä lähiympäristössä tulkittiin pesivän kaikkiaan 86 lintuparia (taulukko 2). Pesimälajeja oli yhteensä 30.

Kaava-alueen pesimälinnusto koostuu yleisistä metsien, avohakkuiden ja pihojen linnuista. Siihen sisältyy kuitenkin joitakin huomionarvoisia lajeja (kartta 5). Voimakkaan vähenemisensä vuoksi erittäin uhanalaiseksi luokitellulla viherpeipolla oli reviiri itäisemmän

kesämökin pihapiirissä. Laji on edelleen melko tavallinen pihojen ja puutarhojen lintu. Se ei yleensä asetu metsän keskellä oleviin pihoihin, joten viereinen hakkuu lienee saanut viherpeipon pesimään tällä paikalla. Pihalintuihin kuuluu myös silmälläpidettävä västäräkki. Silmälläpidettävä pensaskerttu on yleinen puoliavointen pensaikkomaiden lintu, joka viihtyy hyvin mm. vesakoituneilla hakkuualoilla. Sillä oli alueella yksi reviiri. Metsälinnustoon kuuluvat vaarantunut ja EU:n lintudirektiivin I-liitteeseen sisältyvä pyy (reviiri selvitysalueen länsiosassa) sekä vaarantunut töyhtötiainen (kaksi reviiriä). Pyy suosii erityisesti tiheitä, kosteapohjaisia sekametsiä. Töyhtötiainen pesii puolestaan vanhoissa havumetsissä ja on taantunut vanhojen metsiköiden vähenemisen vuoksi. Peukaloinen on viime aikoina runsastunut, mutta ainakin toistaiseksi seudulla melko harvalukuinen pesijä. Sillä oli alueella yksi reviiri. Luhtakerttunen pesii pensaikoissa mielellään vesistöjen lähellä. Sen löytyminen selvitysalueen länsiosan kostealta hakkuulta oli yllätys.



Kartta 5. Huomionarvoisten lintulajien reviirit. (EN=erittäin uhanalainen, VU=vaarantunut, NT=silmälläpidettävä, LC=elinvoimainen, D=lintudirektiivin I-liitteen laji)

MÄNTYLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTOSELVITYS

Tieteellinen nimi	Suomenkielinen nimi	Parimäärä	Status
<i>Acrocephalus palustris</i>	luhtakerttunen	1	LC
<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	ruokokerttunen	4	NT
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	rytikerttunen	1	LC
<i>Anthus trivialis</i>	metsäkirvinen	3	LC
<i>Carduelis chloris</i>	viherpeippo	1	EN
<i>Certhia familiaris</i>	puukiipijä	2	LC
<i>Columba palumbus</i>	sepelkyyhky	3	LC
<i>Cyanistes caeruleus</i>	sinitiainen	5	LC
<i>Emberiza citrinella</i>	keltasirkku	1	LC
<i>Emberiza schoeniclus</i>	pajusirkku	3	VU
<i>Erithacus rubecula</i>	punarinta	4	LC
<i>Fringilla coelebs</i>	peippo	13	LC
<i>Lophophanes cristatus</i>	töyhtötiainen	2	VU
<i>Motacilla alba</i>	västäräkki	1	NT
<i>Muscicapa striata</i>	harmaasieppo	2	LC
<i>Parus major</i>	talitiainen	4	LC
<i>Periparus ater</i>	kuusitiainen	2	LC
<i>Phylloscopus collybita</i>	tiltalti	3	LC
<i>Phylloscopus trochilus</i>	pajulintu	9	LC
<i>Prunella modularis</i>	rautiainen	3	LC
<i>Rallus aquaticus</i>	luhtakana	1	LC
<i>Regulus regulus</i>	hippiäinen	2	LC
<i>Sylvia atricapilla</i>	mustapääkerttu	4	LC
<i>Sylvia borin</i>	lehtokerttu	1	LC
<i>Sylvia communis</i>	pensaskerttu	1	NT
<i>Sylvia curruca</i>	hernekerttu	1	LC
<i>Tetrastes bonasia</i>	pyy	1	VU, D
<i>Troglodytes troglodytes</i>	peukaloinen	1	LC
<i>Turdus merula</i>	mustarastas	2	LC
<i>Turdus philomelos</i>	laulurastas	5	LC

Taulukko 2. Selvitysalueen ja sen välittömän lähiympäristön pesimälinnusto. (EN=erittäin uhanalainen, VU=vaarantunut, NT=silmälläpidettävä, LC=elinvoimainen, D=lintudirektiivin I-liitteen laji)

Kolkansalmen pohjoisrannan ruovikoissa pesii kohtalaisen edustavaa ruovikkolinnustoa. Siihen kuuluvat taantuneet, mutta edelleen yleiset silmälläpidettävä ruokokerttunen (neljä reviiriä) ja vaarantunut pajusirkku (kolme reviiriä). Elinvoimaiseksi arvioidulla rytikerttusella oli yksi reviiri. Ruovikosta kuului myös elinvoimaisen, mutta harvalukuisen rehevien kosteikoiden linnun, luhtakanan ääntelyä.

Kaavaluonnoksessa esitetyt maankäytön muutokset eivät aiheuta merkittäviä vaikutuksia Kolkansalmen pohjoisrannan ruovikoiden linnustolle, sillä rannalle suunnitellun uuden rakennuspaikan lähellä ei pesi erityistä ruovikkolajistoa. Alueella olisi hyvä säilyä jatkossakin puustoltaan vanhoja metsäkuvioita, jotta töyhtötiainen voisi säilyä linnustossa.

5. LEPAKOT

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit sisältyvät EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty.

5.1 Menetelmät

Lepakkoja havainnoitiin detektorilla kolmena yönä (taulukko 3) kulkemalla karttaan 6 merkitty reitti. Havainnointi aloitettiin aikaisintaan noin puoli tuntia auringonlaskun jälkeen. Sääolosuhteet olivat kaikkina öinä hyvät. Kaikkien havaittujen lepakkojen laji ja GPS-laitteella mitattu havaintopaikka merkittiin muistiin. Lisäksi kirjattiin tieto siitä, oliko kyseessä ohilentävä vai paikalla saalistava yksilö.

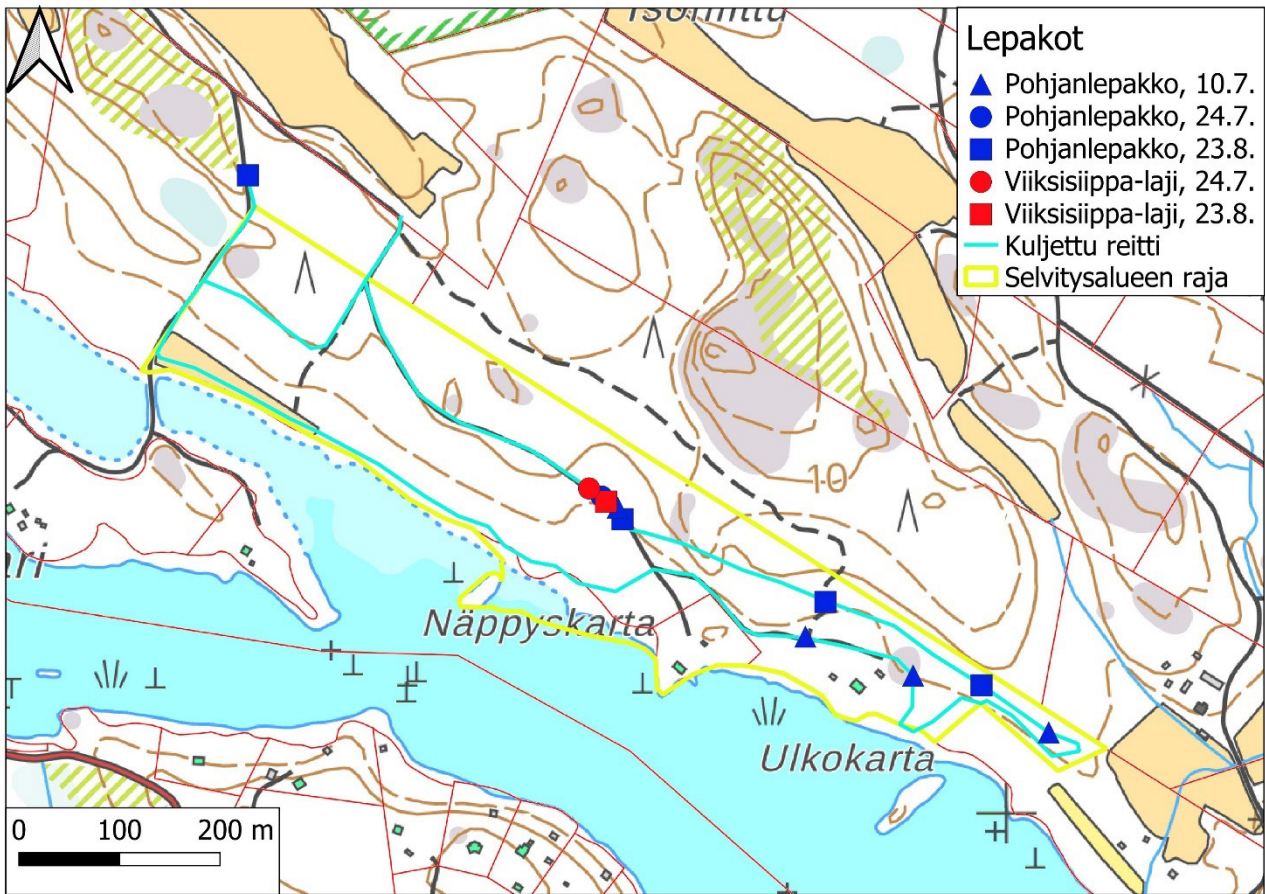
Lepakoille sopivia päiväpiiloja sekä talvehtimis- ja lisääntymispaikkoja (mm. linnunpönttöjä, kolopuita ja maakellareita) etsittiin muun maastotyön yhteydessä.

Päivä	Laskenta-aika	Sää
10.-11.7.2023	23.35-00.25	Lämpötila +12°C → +10 °C, tyyntä, selkeää
24.7.2023	22.50-23.30	Lämpötila +13 °C → +11 °C, tyyntä, selkeää
23.8.2023	21.35-22.25	Lämpötila +14 °C, tyyntä, selkeää

Taulukko 3. Detektorihavainnointiajat ja vallinnut säätila.

5.2 Tulokset ja johtopäätökset

Selvitysalueella havaittiin niukasti lepakoita (kartta 6). Havainnot keskittyivät selvitysalueen itäpuoliskoon, jossa tavattiin joitakin pohjanlepakoita ja viiksisiippoja / isoviiksisiippoja. Toistuvasti kumpiakin havaittiin kesämökeille johtavan tien varrella sijaitsevalla pienellä metsäaukealla. Varsinkin pohjanlepakot saalistavat mielellään juuri tämän kaltaisilla metsän keskellä olevilla pienillä aukoilla sekä teiden yllä. Kun aukon puusto aikanaan varttuu, siirtyvät lepakot muualle.



Kartta 6. Lepakkohavainnot ja kuljettu reitti.

Lepakoille sopivia luontaisia päiväpiiloja, lisääntymispaikkoja tai talvehtimispaikkoja ei löytynyt, eivätkä lepakot yleensä käytä uusia rakennuksia, joissa on harvoin niille soveltuvia lepopaikkoja.

Yhteenvedona voidaan todeta, että alueella näyttää liikkuvan vain vähän lepakoita, joten alue kuuluu luokkaan III: muu lepakoiden käyttämä alue. Lepakkojen osalta ei ole tarvetta maankäyttösuosituksille.

6. LIITO-ORAVA

6.1 Menetelmät

Liito-orava suosii varttuneita, tiheitä kuusisekametsiä, joissa kasvaa kookkaita haapoja. Se pesii puunkoloissa, pöntöissä ja oravan rakentamissa risupesissä, joskus myös rakennuksissa. Laji on uhanalainen, ja se on mainittu EU:n luontodirektiivin liitteessä IV, minkä vuoksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain nojalla.

Liito-oravan luotettavin kartoitusjakso ajoittuu maaliskokuulle, jolloin sen papanat ovat väriltään keltaisia – kellertäviä ja siten helpommin havaittavissa kuin kesän ruskeat papanat. Lisäksi keväällä kasvillisuus ei haittaa jätösten havaitsemista. Papanoiden löytyminen osoittaa varsin luotettavasti liito-oravan esiintyvän alueella, joskin vain yksittäisten papanoiden löytyminen yhden tai muutaman puun tyveltä voi viitata myös eläinten tilapäiseen pysähtymiseen niiden siirtyessä alueelta toiselle. Mikäli jätöksiä löytyy vähänkin runsaammin, käyttää liito-orava aluetta pysyvämmän. Runsaan papanamäärän löytyminen kolopuun alta, ympäröivää puustoa selvästi järeämmän tuuhealatuksisen kuusen tyveltä tai linnunpöntön alta viittaa vahvasti pesintään. Usein pesäpuiden tyvirungoilla on myös virtsaamisjälkiä. Liito-oravat suosivat pesäpuinaan varsinkin tiheiköissä kasvavia puita, sillä tiheä puusto antaa suojaa saalistajilta.

Selvitysalue kartoitettiin 9.5.2023. Liito-oravan papanoita etsittiin runkomaisten haapojen sekä kookkaimpien kuusten tyviltä. Papanoiden lisäksi voi puiden rungon tyviosasta löytää virtsaamisjälkiä, jotka erottuvat usein mm. sammalkasvustojen kuolemisenä. Papanoiden lisäksi etsittiin myös kolopuita sekä tehtiin havaintoja metsien laadusta liito-oravan elinympäristöinä.

6.2 Tulokset ja johtopäätökset

Merkkejä liito-oravan esiintymisestä ei havaittu. Selvitysalueella ei kasva liito-oravalle hyvin sopivaa vanhaa ja tiheää sekametsää. Alueen varttuneet metsät ovat harvennettuja ja pääosin mäntyvaltaisia, eivätkä siten sovellu hyvin liito-oravalle.

7. VIITASAMMAKKO

7.1 Menetelmät

Viitasammakkoa tavataan lähinnä Etelä- ja Keski-Suomessa, mutta havaintoja on aina Keski-Lappia myöten. Lajin elinympäristöä ovat suot, vesistöjen rannat ja erilaiset pienvedet kuten kaivannot ja lammet sekä näiden läheiset maa-alueet. Viitasammakko tulee toimeen jopa heikkosuolaisessa murtovedessä, ja se viihtyy hyvin myös erilaisissa ihmisen kaivamissa lammissa. Viitasammakko on mainittu EU:n luontodirektiivin liitteessä IV, ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain nojalla.

Viitasammakkokartoituksessa noudatettiin Saarikiven (2017) laatimia kartoitusohjeita. Kartoitus perustuu kutevien yksilöiden havainnointiin. Viitasammakot ovat monesti äänessä myös pitkin päivää, mutta inventoinnit tehdään usein illalla ja yöllä, koska silloin taustamelua on vähemmän, mikä helpottaa havainnointia. Kutuaika on lyhyt ja sen ajoittuminen riippuu kevään säistä. Lisäksi ajoituksessa on vesistötyypistä johtuvaa vaihtelua samallakin seudulla. Tästä syystä suositeltava havainnointikertojen määrä on vähintään kaksi.

Päivämäärä	Kuunteluaika	Sää
3.5.2023	21.00-21.50	Ilman lämpötila +3 °C, selkeää, heikkoa tuulta
9.5.2023	21.25-22.05	Ilman lämpötila +8 °C, ohutta yläpilveä, heikkoa tuulta

Taulukko 4. Viitasammakkokartoitusten ajankohta ja säätila.

Kolkansalmen pohjoisranta arvioitiin etukäteen kartta- ja ilmakuvatulkinnan perusteella potentiaalisesti viitasammakon kutupaikaksi. Aiempia havaintoja alueelta ei ollut. Maastokäynnit ajoitettiin seuraamalla viitasammakkojen kudun ajoittumista vastaaventyypisillä Lounais-Suomen tunnetuilla kutupaikoilla sekä seuraamalla laji.fi -havaintotietokantaan talletettuja havaintoja ja vaihtamalla tietoja luontoselvittäjäkollegoiden kanssa. Havainnointikertoja oli kaksi. Havainnointia suoritettiin illalla 40 min – 50 min ajan kerrallaan (taulukko 4). Tuuli oli molempina iltoina heikkoa. Taivas oli ensimmäisenä iltana selkeä ja toisena ohuen yläpilven peitossa. Sää oli ensimmäisellä kerralla viileä, mutta toisella vuodenaikaan nähden melko lämmin.

Maastossa liikuttiin mahdollisimman varovasti, ja ensimmäiset kuuntelupysähdykset tehtiin jo useiden kymmenien metrien päässä ensimmäisistä mahdollisista kutupaikoista, sillä viitasammakot ovat arkoja ja lopettavat helposti ääntelyn havaitessaan liikettä rannalla.

Yhdessä kuuntelupisteessä vietettiin vähintään noin 10 minuuttia kyykistyen kasvillisuuden suojaan, jolloin voitiin varmistua siitä, että mahdolliset viitasammakot uskalsivat aloittaa ääntelyä.

7.2 Tulokset ja johtopäätökset

Yhtään viitasammakkoa ei havaittu. Ainakin jälkimmäinen kartoituskerta ajoittui viitasammakon kutuaikaan, sillä myöhemmin samana yönä kutu oli vilkasta eräällä toisella paikalla Vehmaalla (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2023). Kolkansalmen pohjoisrannan ruovikot kasvavat osittain maalta ja vedessäkin tiheä ruovikko ulottuu yhtenäisenä avoveden rajaan asti. Viitasammakoiden kutupaikkoinaan suosimia ruovikon keskellä sijaitsevia allikoita ei ole. Myös Näppyskartan itäpuolen kapeaosmankäämikasvusto on viitasammakoille ilmeisesti liian suojaton.

8. MUU LAJISTO

Selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä ei ollut ennestään tiedossa muiden, aiemmin tässä raportissa mainitsemattomien, uhanalaisten, silmälläpidettävien, harvinaisten tai EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteisiin sisältyvien lajien esiintymiä. Niitä ei löydetty myöskään tässä työssä.

Alueella ei ole erittäin uhanalaiseksi luokitellulle, rauhoitetulle ja EU:n luontodirektiivin II-liitteeseen sisältyvälle lahokaviosammalelle hyvin sopivia runsaslahopuustoisia kosteita kuusivaltaisia metsiä, eikä lajin itujuväsryhmiä tai itiöpesäkkeitä löydetty.

EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen sisältyviä idänkirsikorentoa, lummelampikorentoa, sirolampikorentoa ja täplälampikorentoa kartoitettiin Kolkansalmen pohjoisrannalta. Jo varhain keväällä lentävää idänkirsikorentoa etsittiin ensimmäisen kerran 9.5.2023 klo 16.20-17.05 kulkemalla koko selvitysalueeseen sisältyvä ranta korentoja etsien. Sää oli selkeä, tuuli heikkoa ja ilman lämpötila oli noin +10 °C eli olosuhteet olivat tarkoitukseen sopivat. Tämän jälkeen idänkirsikorentoja etsittiin luontotyyppikartoituksen yhteydessä. Korentoihin keskityttiin erityisesti 12.7.2023, jolloin niitä havainnoitiin klo 13.45-16.50. Sää oli lämmin (+20 °C), selkeä ja heikkotuulinen, joten hyönteiset olivat aktiivisia. Yhtään idänkirsikorentoa tai edellä mainittua kolmea, EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen sisältyvää lampikorentoa ei havaittu. Kolkansalmen pohjoisrannan ruovikot vaikuttavat sopivilta idänkirsikorennolle ja täplälampikorennolle, mutta kelluslehtiskasvustoja vaativalle

lummelampikorennolle alue sopii huonosti kelluslehtiskasvillisuuden niukkuuden vuoksi. Sirolampikorento suosii nebareunuksisia järviä ja lampia, joten sille hyvin sopivaa habitaattia alueella ei ole. Täplälampikorenon lentokausi oli 12.7. jo kääntymässä loppuun, joten tämä saattoi ehkä vaikuttaa tuloksiin. Kaavaluonnoksessa esitetyt maankäytön muutokset eivät kuitenkaan vähennä juuri lainkaan Kolkansalmen pohjoisrannan ilmaversoiskasvustojen pinta-alaa, joten kaavasta ei ole korenoille haittaa.

9. SUOSITUSTEN YHTEENVETO

Karttaan 2 merkityt komeat vanhat männyt olisi hyvä jättää kasvamaan ja arvokkaat luontotyyppikohteet tulisi jättää kehittymään luonnontilaisina.

10. KIRJALLISUUS JA LÄHTEET

- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: tulokset ja arvioinnin perusteet. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.
- Lindholm, T. & Tuominen, S. 1993. Metsien puuston luonnontilaisuuden arviointi. Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja A 3. 40 s.
- Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2023. Vihtjärven ranta-asemakaavan muutoksen luontoselvitys. 22 s.
- Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998. Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Metsälehti Kustannus & Tapio. 192 s.
- Mäkelä, K. & Salo, P. 2021. Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 47/2021. Suomen ympäristökeskus, Helsinki. 350 s.

- Nieminen, M. 2017. Liito-orava (*Pteromys volans* Linnaeus, 1758). - Julkaisussa: Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.). Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt, s. 48-55. Suomen ympäristö 1/2017.
- Pääkkönen, P. & Alanen, A. 2000. Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohje. Suomen ympäristökeskuksen monisteita 188. Suomen ympäristökeskus. 128 s.
- Saarikivi, J. 2017. Viitasammakko (*Rana arvalis* Nilsson, 1842). - Julkaisussa: Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.). Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt, s. 90-96. Suomen ympäristö 1/2017.
- Suomen Lajitietokeskus. Aineistopyyntö 4.7.2023.
- Syrjänen, K., Hakalisto, S., Mikkola, J., Musta, I., Nissinen, M., Savolainen, R., Seppälä, J., Seppälä, M., Siitonen, J. & Valkeapää, A. 2016. Monimuotoisuudelle arvokkaiden metsäympäristöjen tunnistaminen. METSO-ohjelman luonnontieteelliset valintaperusteet 2016-2025. Ympäristöministeriön raportteja 17/2016. 75 s.
- <https://vanhatkartat.fi/>
- Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus (2021). Suomen lajien alueellinen uhanalaisuusarviointi 2020. <https://www.ymparisto.fi/punainenlista>



Uudenkaupungin kaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi
markus.gerke@uusikaupunki.fi
leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi
saila.wilenius@uusikaupunki.fi

Viite: Lausuntopyyntö 1.9.2023

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Mäntylän ranta-asemakaavan muutosluonnos, Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausuntoa Mäntylän ranta-asemakaavan valmisteluaineistosta.

Lausuntopyyntö koskee 22.3.2023 päivättyä kaavaluonnosta.

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Kamminkarilla, linnuntietä noin 12 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen. Tietä pitkin matkaa Uudenkaupungin keskustaan on reilu 25 kilometriä. Selostuksen mukaan kaavam muutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä yksi erillispientalon rakennuspaikka. Toinen loma-asunnon rakennuspaikka sekä erillispientalon rakennuspaikka osoitetaan alueelle toteutuneen lomarakentamisen mukaan.

SUUNNITTELUTILANNE

Uudenkaupungin yleiskaavassa (vahv. 25.8.1994) suunnittelualueeseen kohdistuu merkinnät RA (loma-asuntoalue) ja M (maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen I/MV (4 las/rantakm tai 1 las/3 ha maa-alue), jolla loma-asutuksen mitoituksena käytetään neljää loma-asuntoa rantakilometriä kohden tai yhtä loma-asuntoa kolmea hehtaaria maa-alueella kohden siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaava-alueeseen, jossa vuoden 1985 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määritettäessä. Uudessakaupungissa on vireillä ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen, minkä tarkoituksena on poistaa kyseinen merkintä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan ”*Ranta-alueiden osayleiskaavan määräystä kantatilavuodesta on sovellettu kaavan voimaantulon jälkeen hyvin lyhyen aikaa. Kaavoitusta valvovan viranomaisen kanssa käytyjen keskustelujen*

23.10.2023

jälkeen on Uudessakaupungissa ryhdytty noudattamaan vuotta 1969 kantatilalaskelman leikkausajankohtana, kuten muissakin Suomen kunnissa. Ja näin on toimittu viimeisen parinkymmenen vuoden ajan.”

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Kantatilamitoitus ja muunnetun rantaviivan laskeminen

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 Selkämeren 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 mitoitetusta 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). Merkinnän 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 mitoitussuunnitelma 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

23.10.2023

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 luonnontilasta 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.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin kaavaluonnokseen lausuttavaa.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Riikka Elo ja ratkaissut yksikönpäällikkö Risto Rauhala.

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto

23.10.2023

VARELY/5238/2023

Tämä asiakirja VARELY/5238/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/5238/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Elo Riikka 23.10.2023 11:17

Ratkaisija Rauhala Risto 23.10.2023 11:56



§ 88

Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheita Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen

Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. Auran kunta: Aurajokirannan tarkistettu asemakaavamuutosehdotus (524/29.9.2023)
2. ELY-keskus: Loimaan Mökkösten sillan maantie 12603 tiesuunnitelma (481/6.9.2023)
3. Kaarinan kaupunki: Raadelman liittymän asemakaavan S23100 kaavaehdotus (472/1.9.2023)
4. Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan ja Västanfjärdin rantayleiskaavanmuutosluonnos Grånas-Grundvik (466/31.8.2023)
5. Kemiönsaaren kunta: Bindasin ranta-asemakaava (467/31.8.2023)
6. Kemiönsaaren kunta: Mäntykallion ranta-asemakaava (530/4.10.2023)
7. Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavanmuutosluonnoksesta Lundö (531/4.10.2023)
8. Kemiönsaaren kunta: Taalintehtaan senioriasumisen asemakaava (532/4.10.2023)
9. Laitilan kaupunki: Laitilan Kotoharjun asemakaavamuutos sekä laajennuksen luonnos (462/24.8.2023)
10. Loimaan kaupunki: Lamminkadun ympäristön asemakaavaluonnos (548/6.10.2023)
11. Nousiaisten kunta: Kirkonkylän korttelin 20 asemakaavamuutos (503/15.9.2023)
12. Paraisten kaupunki: Lamison ranta-asemakaavan ja Bånholmin ranta-asemakaavanmuutos Nauvon Nötössä (504/15.9.2023)
13. Raision kaupunki: Tasalantahun asemakaavamuutosluonnos (463/28.8.2023)
14. Turun kaupunki: Turun kaupungin rakennusjärjestys (509/20.9.2023)
15. Uudenkaupungin kaupunki: Mäntylän ranta-asemakaavan muutosluonnos (471/1.9.2023)
16. Uudenkaupungin kaupunki: Metsähallituksen ranta-asemakaavamuutos 3 (457/22.8.2023)
17. Uudenkaupungin kaupunki: Kuusiston ranta-asemakaavanmuutosluonnos 3 (458/22.8.2023)
18. Uudenkaupungin kaupunki: Autotehtaan liittymän asemakaavan muutosehdotus (470/1.9.2023)
19. Uudenkaupungin kaupunki: Iso-Pirkholman ranta-asemakaava (523/27.9.2023)
20. Uudenkaupungin kaupunki: Savikkaan ranta-asemakaavamuutos 4 luonnoksesta (555/6.10.2023)
21. Ympäristöministeriö: Työryhmän mietintö Vesienhoidon ympäristötavoitteista ja poikkeamista (528/3.10.2023)

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja

VASTINE

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
MÄNTYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

Uudenkaupungin Mäntylän ranta-asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 7.9.-9.10.2023. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen lausuntoon

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskus (23.10.2023):</p> <p>Kantatilamitoitus ja muunnetun rantaviivan laske- minen</p> <p>Uudenkaupungin yleiskaavassa on osoitettu luonnoksesta poiketen RA (loma-asuntoalue) ainoastaan suunnittelualueen itäosaan. Poikkeaminen yleiskaavasta edellyttää perusteluja.</p> <p>Kaavaselostuksen liitteenä olevasta kantatilaselvityksestä (emätilaselvitys) ilmenee, että kiinteistö Hylkykari II (895-480-0015-0001) kuuluu nykyisin osaksi Selkämeren 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. Hylkykarin saari on kokonaisuudessaan liitetty osaksi Selkämeren kansallispuistoa vuonna 2011, kun kansallispuisto perustettiin.</p> <p>Uudenkaupungin yleiskaavassa Hylkykarin koko saarelle on osoitettumerkintä SL (luonnonsuojelualue). Merkinän määräyksen mukaan <i>”Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia, jotka saattavat turmella alueen luontoa ja vaikeuttaa alueen muodostamista luonnonsuojelualueeksi.”</i> Koska saarella ei ole rakennusoikeutta, ei sitä myöskään ole mahdollista siirtää toisaalle hyödyntämällä saaren rantaviivaa rantamitoituksessa.</p> <p>Yleisesti, jos rantaviivamitoitusta hyödyntäen rakennusoikeutta siirretään kiinteistöltä toiselle, tulee kaavamuu- tosalueeseen sisältyä molemmat kiinteistöt, ja kaavoituksessa mukana ovat molempien kiinteistöjen omistajat.</p> <p>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 lie- vempiä, 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 mitoitus- vyöhykkeitä laadittaessa suunniteltu. Lisäksi uusi kiinteistö on sijoitettu siten, että vapaata rantaa jää alu- elle hyvin vähän. Kiinteistöjen väliin jäävää aluetta ei</p>	<p>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).</p> <p>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 mitoituk- sella 0 lay, eikä siellä edes näin ollen ole siirrettävää rakennusoikeutta. Hylkykarin osuudelle on luonnollisesti- kin vaikutusta, kun lasketaan koko emätilan alueella rakentamisesta vapaan rannan määrää.</p> <p>Selkämeren kansallispuiston alueella mitoittavana rantaviivana on huomioitu ainoastaan emätilaan 1.1.1985 kuulunut osuus. Sillä, onko alue nykypäivänä osa kansallispuistoa, ei emätilaselvityksessä ole merkitystä.</p> <p>Lisäksi selvennyksenä voidaan todeta, että vaikka emätilaselvitys olisi laadittu oikeusvaikutteisen yleiskaavan kaavamääräyksestä poiketen vuoden 1969 tilanteen mukaan, selvityksen lopputulos olisi nyt osoitettua vastaava.</p> <p>Käsillä olevassa ranta-asemakaavamuutoksessa käytetyt kertoimet ovat vastaavat, mitä Uudenkaupungin kaupungissa on käytetty koko 2000-luvun ajan eli maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloajan. Mitoitustapojen suhteen kunnalla on laaja liikkumavara, kunhan mitoitustapojen soveltaen laadittu kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ja perustuslain 6:ssä säädetyt vaatimukset (vrt. KHO:2013:110).</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>voi vapaan rannan mitoitukseen laskea, sillä rakennusten lähellä sijaitsevat ranta-alueet eivät juurikaan mahdollista yleistä virkistyskäyttöä.</p> <p>Edelle todetusta johtuen, ja kaavaluonnoksen selostuksessa esitettyjen laskelmien perusteella, ei uuden loma-asuntojen korttelialueen osoittamiselle voida katsoa olevan perusteita. K.o. rakennuspaikka tulee poistaa.</p> <p>Luonnonsuojelu</p> <p>Koska luontoselvitystä ei vielä ole tehty, ELY-keskus lausuu tarkemmin luonnonsuojelun osalta, sen valmistuttua.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Turussa 27.11.2023

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.



Uudenkaupungin kaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi
saila.wilenius@uusikaupunki.fi

Viite: Lausuntopyyntö 8.12.2023

Lausunto kaavaehdotuksesta, Mäntylän ranta-asemakaava, Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausuntoa ehdotuksesta Mäntylän ranta-asemakaavaksi.

Lausuntopyyntö koskee 27.11.2023 päivättyä kaavaehdotusta.

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Kamminkarilla, linnuntietä noin 12 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen. Tietä pitkin matkaa Uudenkaupungin keskustaan on reilu 25 kilometriä. Selostuksen mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä yksi erillispientalon rakennuspaikka. Toinen loma-asunnon rakennuspaikka sekä erillispientalon rakennuspaikka osoitetaan alueelle toteutuneen lomarakentamisen mukaan.

SUUNNITTELUTILANNE

Uudenkaupungin yleiskaavassa (vahv. 25.8.1994) suunnittelualueeseen kohdistuu merkinnät RA (loma-asuntoalue) ja M (maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen I/MV (4 las/rantakm tai 1 las/3 ha maa-alue), jolla loma-asutuksen mitoituksena käytetään neljää loma-asuntoa rantakilometriä kohden tai yhtä loma-asuntoa kolmea hehtaaria maa-alueella kohden siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaava-alueeseen, jossa vuoden 1985 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määritettäessä. Uudessakaupungissa on vireillä ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen, minkä tarkoituksena on poistaa kyseinen merkintä. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan ” Ranta-alueiden osayleiskaavan määräystä kantatilavuodesta on sovellettu kaavan voimaantulon jälkeen hyvin lyhyen aikaa. Kaavoitusta valvovan viranomaisen kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen on Uudessakaupungissa ryhdytty noudattamaan vuotta 1969

19.1.2024

kantatilalaskelman leikkausajankohtana, kuten muissakin Suomen kunnissa. Ja näin on toimittu viimeisen parinkymmenen vuoden ajan.”

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Kantatilamitoitus ja muunnetun rantaviivan laskeminen

Kuten yllä on suunnittelutilanteen osalta kuvattu, on Uudessakaupungissa 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 Hylkykarin 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 Hylkykarin 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.

19.1.2024

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 tervaleppämetsäksi. 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.*

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin kaavaehdotukseen lausuttavaa.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Riikka Elo

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/5238/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/5238/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Elo Riikka 19.01.2024 10:25

Ratkaisija Rauhala Risto 19.01.2024 11:45



§ 11

Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen

Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. ELY -keskus: Kemiönsaaren Galtarbyn kylässä YVA-menettelyn soveltamistarpeesta Destia Oy:n kiviainesten ottohankkeessa (18/12.1.2024)
2. Kemiösaaren kunta: Svartnäsin ranta-asemakaavan ja Kortfladaholman ranta-asemakaavan muutos (684/14.12.2023)
3. Kemiösaaren kunta: Lammalan asemakaavamuutos (685/14.12.2023)
4. Kemiönsaaren kunta: Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus nro 3 (704/22.12.2023)
5. Loimaan kaupunki: Häkkisentien asemakaavamuutos (698/21.12.2023)
6. Museovirasto: Hakemus kiinteän muinaisjäännöksen ja siihen kuuluvan suoja-alueen vahvistamisesta Turun Linnankatu 3:ssa (15/11.1.2024)
7. Opetus- ja kulttuuriministeriö: Työryhmämietintö Arkeologista kuntuuriperintöä koskevan lainsäädännön uudistamisesta (634/17.11.2023)
8. Paimion kaupunki: Paimion keskustan rata-alueen asemakaavanmuutosluonnos (687/18.12.2023)
9. Raision kaupunki: Karukkokadun asemakaavanmuutosluonnos (703/21.12.2023)
10. Salon kaupunki: Oikorara Salon kaupunkialueella -asemakaavamuutos (12/10.1.2024)
11. Turun Kaupunki: Malminkadun asemakaavaluonnos (673/8.12.2023)
12. Turun kaupunki: Voimakadun asemakaavamuutos (691/18.12.2023)
13. Uudenkaupungin kaupunki: Savikkaan ranta-asemakaavanmuutos (670/8.12.2023)
14. Uudenkaupungin kaupunki: Mäntylän ranta-asemakaavanmuutos (671/8.12.2023)
15. Uudenkaupungin kaupunki: Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos (3/3.1.2024)
16. Väylävirasto: Mt 180 Kirjalansalmen uuden sillan tiesuunnitelma (699/21.12.2023)

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille listauksen mukaisesti, ettei liitto anna asioista lausuntoa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi


Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

VASTINE

**UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
 MÄNTYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA**

Uudenkaupungin Mäntylän ranta-asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 14.12.2023-15.1.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen lausuntoon

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskus (19.1.2024):</p> <p>Kantatilamitoitus ja muunnetun rantaviivan laske- minen</p> <p>Kuten yllä on suunnittelutilanteen osalta kuvattu, on Uudessa kaupungissa vireillä ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen kantatilalaskelman leikkausajan kohdan korjaamisen osalta. Kyseistä poistettavaksi aiottua merkintää ei ole enää sovellettu, eikä sitä tule soveltaa nyt lausunnolla olevassa ranta-asemakaavassakaan riippumatta siitä, tuottaako se emätilaselvityksessä erillaisen lopputuloksen vai ei.</p> <p>Kaavanlaatijan vastineissa on esitetty, että <i>"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 luonnollisesti-kin vaikutusta, kun lasketaan koko emätilan alueella rakentamisesta vapaan rannan määrää."</i> ELY-keskus huomauttaa, että käytettäessä Hylkykarin 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.</p> <p>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-alueita valtion puolesta.</p>	<p>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 kaava-merkintää 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.</p> <p>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.</p> <p>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, Hylkykarin 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 kerto-</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa lausumansa ja korostaa, että kaavaselvityksessä esitettyjen laskelmien perusteella uuden loma-asuntojen korttelialueen osoittamiselle ei voida katsoa olevan perusteita, ja kyseinen rakennuspaikka tulee poistaa ranta-asemakaavaehdotuksesta.</p> <p>Asian uudelleen selvittämiseksi kaavanlaatija voi tehdä uudet laskelmat jättämällä Hylkkarin kiinteistön rantaviivan laskelmasta pois, käyttämällä oikeita läheisyyskerroimia rantaviivan laskennassa, ja oikeaa vakiintuneen käytänteen mukaista emätilavuotta yleiskaavan virheellisen määräyksen sijaan. Tarkistetun oikein tehdyn tarkastelun perusteella on kaavaratkaisua mahdollista arvioida uudelleen.</p> <p>Luonnonsuojelu</p> <p>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 tervaleppämetsäksi. 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.: <i>Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.</i></p>	<p>malla kiinteistökohtainen mitoitusrantaviiva rakennusoikeudella. Hylkkarin kohdalla mitoitusrantaviiva kerrotaan siis osoitetulla kertoimella 0, joka luonnollisestikin muodostaa lopputuloksen 0, jolloin Hylkkarin alueelta ei muodostu rakennusoikeutta, jota olisi mahdollista siirtää kaava-alueelle.</p> <p>Edellisiin sekä jo kaavaluonnosvaiheen vastineessa osoitettuihin perusteluihin nojaten emätilaselvitys on laadittu vakiintuneen käytänteen mukaisesti ja oikeita kertoimia käyttäen. Ranta-asemakaavaehdotuksessa osoitettua rakennuspaikkaa ei ole tarpeen poistaa.</p> <p>Rantaviivan laskennassa käytetyt kertoimet ovat vastavat, mitä Uudenkaupungin kaupungissa on käytetty koko 2000-luvun ajan eli maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloajan. Mitoitusperusteiden suhteen kunnalla on laaja liikkumavara, kunhan mitoitusterusteita soveltaen laadittu kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ja perustuslain 6:ssä säädetyt vaatimukset (vrt. KHO:2013:110).</p>  <p>Hylkkari vuoden 1968 karttakuvassa, jossa emätilaan 895-480-4-12 Mäntylä kuuluva osuus on esitetty (tila 4¹²).</p> <p>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.</p> <p>Täydennetään luo-1 alueen määräystä esitetysti.</p>

Turussa 2.4.2024

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pasi Lappalainen', with a large, stylized initial 'P'.

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742