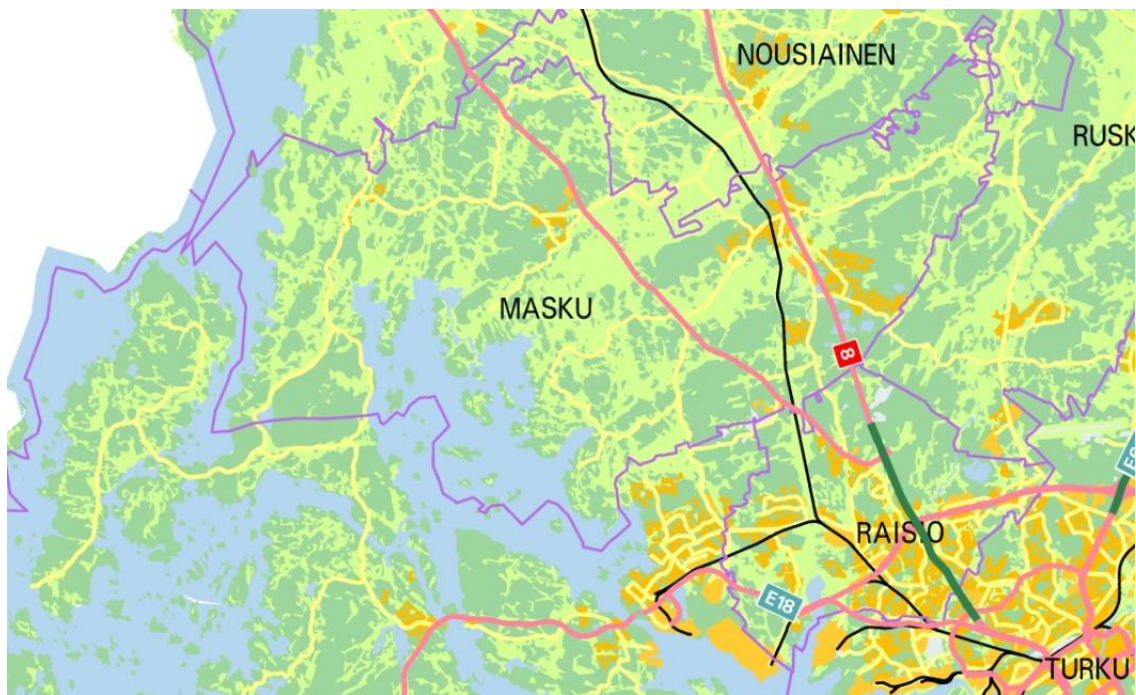

LÄHTÖKOHTARAPORTTI

MASKUN KUNTA

KANTA-MASKU JA LEMU: RANTAOSAYLEISKAAVA

ASKAINEN: RANTAYLEISKAAVAN, YLEISKAAVAN JA LOUHISAAREN OSAYLEISKAAVAN RANTA-ALUEET - OSAYLEISKAAVAN MUUTOS



(LÄHDE: TURUN KARTTAPALVELU)

PÄIVÄYS: 10.9.2015

Sweco Ympäristö Oy

1 JOHDANTO

Tämä lähtökohtaraportti käsittelee Maskun kunnan kaavoittamattomille ranta-alueille laadittavaa rantaosayleiskaavaa sekä jo kaavoitettuja ranta-alueita koskevien kaavamääräysten yhtenäistämistä koko Maskun alueella.

Nykyisen Maskun kunnan alueeseen kuuluvat Kanta-Maskun lisäksi Lemun ja Askaisten lakkautetut kunnat. Askaisten ranta-alueilla ovat voimassa Askaisten rantayleiskaava (1992), Askaisten yleiskaava ja sen pienialainen muutos (2004, 2010) sekä Louhisaaren osayleiskaava (2006). Nämä kaavat ohjaavat alueellaan rantarakentamista MRL 72 §:n mukaisesti. Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueilla ei ole suoraan rakentamista ohjaavaa rantayleiskaavaa. Maskun yleiskaavassa (2012) on osoitettu ohjeellinen rantavyöhyke suunnittelutarvealueeksi (st-ra). Merkinnän mukaan, alue toteutetaan ranta-asemakaavalla tai rantaosayleiskaavalla MRL 72 §:n mukaisesti. Lisäksi ranta-asemakaavoja on laadittu muutamia pääasiassa mantereen läheisiin saariin.

Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavalla on tarkoitus ohjata rantojen maankäyttöä ja rakentamista MRL 72 §:n mukaisesti niin, että rakennuslupia voidaan myöntää suoraan rantaosayleiskaavan perusteella. Lisäksi tarkistetaan Askaisten ranta-alueita koskevat määräykset yhteneväisiksi laadittavan rantaosayleiskaavan kanssa.

2 SUUNNITTELUALUE



Suunnittelualue koostuu Askaisten, Lemun ja Kanta-Maskun rannoista ja saarista. (MML, paikkatietoikkuna)

Suunnittelualue koostuu Maskun kunnan ranta-alueista sekä vesialueilla olevista saarista. Alue rajautuu etelässä Naantalın kaupunkiin ja pohjoisessa Mynämäen kuntaan. Länsipuolella sijaitsevat Maskun Askaisiin aiemmin kuuluneet Livonsaari ja Lempisaari, jotka liitettiin 1.1.2011 osaksi Naantalın kaupunkia. Alue koostuu suureksi osaksi alavista mērenrannoista ja peltolohkoista, joita pilkkovat kallioiset metsäsaarekkeet. Rantojen tuntu-massa on maaseutumaista kyläasutusta sekä varsin runsaasti loma-asutusta.

3 ALUSTAVAT TAVOITTEET

Kaavatyön tavoitteena on

I. Oikeusvaikutteisen (MRL 72 §) rantaosayleiskaavan laatiminen Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueille

- keskeisenä tavoitteena on rakennuslupakäsittelyn helpottaminen ja poikkeamislupien tarpeen vähentäminen
- selvitetään kantakiinteistöjen enimmäisrakennusoikeus mitoitusrantaviivan ja kantatilojen nykyisen rakentamistilanteen perusteella
- määritetään kiinteistökohtainen rantarakennusoikeus kantatilaperiaatteella
- osoitetaan selvityksiin perustuen uusia rantarakennuspaikkoja (oma- ja yhteisranta-
- osoitetaan uusia kuivan maan rakennuspaikkoja rantarakennusoikeuden perusteella
- osoitetaan rakennetut rakennuspaikat pääasiassa nykyisen käyttötarkoituksensa tai myönnetyn luvan mukaisesti
- tarkennetaan maakuntakaavan aluevaraukset, merkinnät ja määräykset yleiskaavatasoisiksi ottaen huomioon paikalliset erityispiirteet
- otetaan huomioon luonnon ja rakennetun ympäristön suojelutarpeet valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan sisältöön perustuen
- osoitetaan muut maankäyttöä ohjaavat aluevaraukset ja määräykset selvityksiin ja tavoitteisiin perustuen

II. Askaisten yleiskaavan, rantayleiskaavan ja Louhisaaren osayleiskaavan ranta-alueita koskevien merkintöjen ja määräysten tarkistus

- saatetaan ajan tasalle nykyisten yleiskaavataso suunnitelmien rantarakentamista ohjaavat määräykset ja merkinnät
- yhtenäistetään ranta-alueita koskevia kaavamääräyksiä tarpeellisilta osin koko Maskun kuntaa koskeviksi
- säilytetään rantarakentamisen määrä Askaisten rantayleiskaavan mitoituksen mukaisena
- nostetaan loma-asunnon rakennuspaikkojen (RA) rakennusoikeutta
- määrätään ympärivuotisten asuinrakennusten (AO, AP) ja maatalon talouskeskusten (AM) rakennuspaikkojen rakennusoikeus
- siirretään RA-rakennuspaikkoja
 - myönnettyjen lupien mukaisesti
 - vesijätön taakse kuivalle maalle jääneet rakennuspaikat perustellusti
 - toteutuneiden kiinteistörajojen mukaiset rakennuspaikat
 - pois nykyisen kaavan vahvistamisen jälkeen perustetuilta suojelualueilta
 - lomarakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutokset ympärivuotisiksi rakennuspaikoiksi, mikäli se yhdyskuntarakenteen ym. seikkojen kannalta katsotaan perustelluksi

- lisätään RA-rakennuspaikkoja aiemman kaavan selkeiden virheiden perusteella
- jaetaan AM-alueita RA- tai AO-rakennuspaikoiksi tarvittaessa
- lisätään maatilasaunojen rakennusoikeuksia rantaan
- laajennetaan AT-alueita
- osoitetaan AT-alueita AO- tai RA-rakennuspaikoiksi
- jaetaan RM-alueita RA-rakennuspaikoiksi tarvittaessa
- tarkistetaan ajan tasalle mm. luonnonsuojelualueet, kulttuurihistorialliset ja maisema-alueet sekä rakennussuojelukohteet

4 SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaavoitus

Tarkasteltavalla alueella on voimassa Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen muodostama Varsinais-Suomen maakuntakaava. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavat 20.3.2013.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin merkinnällä MRV; *Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita.*

Merkinnän mukaan:

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 mukaan:

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.

Muita alueeseen kohdistuvia merkintöjä ovat:

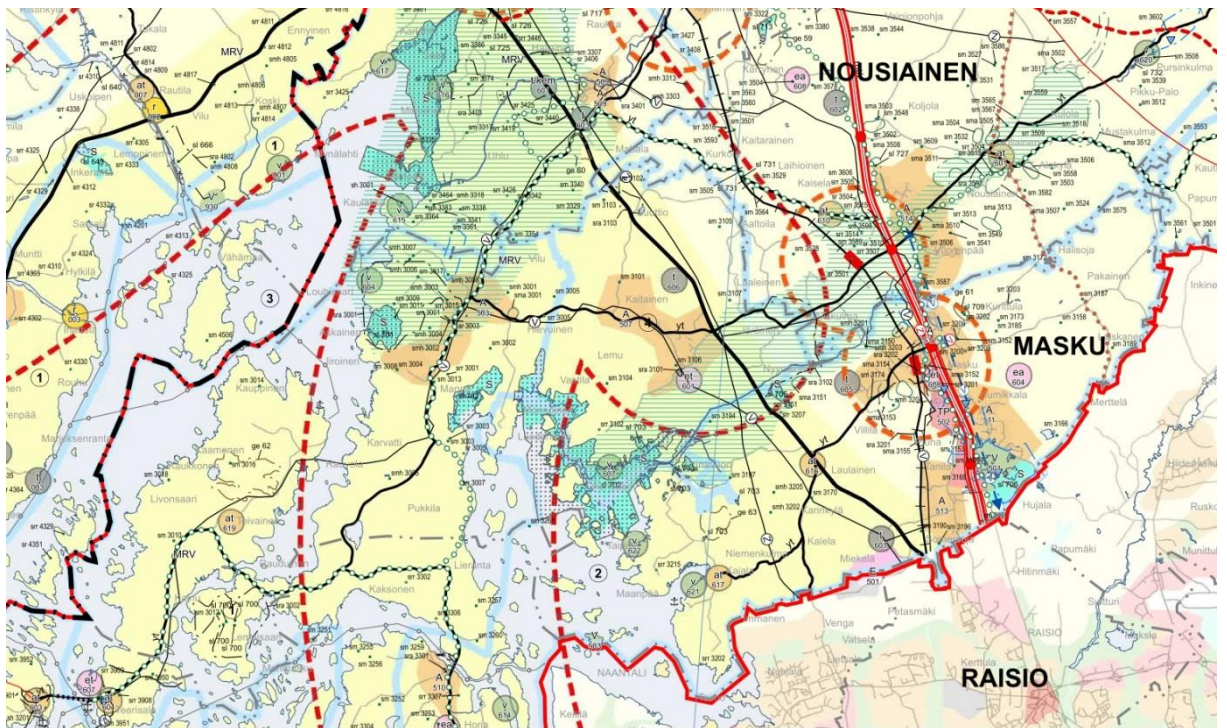
- osa valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (Mynämäenlahti)
- osa maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (Nousiainen-Hirvijoki)
- osa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen aluetta (Louhisaaren kartano ja Askaisten kirkko: RKY-alue)
- osa saariston rengastiehen tukeutuvaa kehittämisvyöhykettä (paksu punainen katkoviiva)
- virkistysalueet/ -kohteet: V604 (Pikisaaren uimaranta), V607 (Kuurnanpään uimaranta), V622 (Vähä-Joumun uimaranta, sauna ja venesatama, V621 (Maanpään uimapaikka)
- kyläalueet: at 617 (Niemenkulma)
- Natura-alueet: Mietoistenlahti, Oukkulanlahti,
- lisäksi yksittäisiä suojelukohteita ja -alueita; mm. muinaismuistot, rakennettu ympäristö, luonnonsuojelu

Rantarakentamisen mitoitus on maakuntakaavan mukaan jakautunut kolmeen vyöhykkeeseen:

- vyöhyke 1: 7-10 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km). Vapaan rannan osuus on 40 %.
- vyöhyke 2: 5-7 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km). Vapaan rannan osuus on 40 %.

- o vyöhyke 4: 2-3 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km). Vapaan rannan osuus on 50 %.

Askaisten rantayleiskaavan alue sekä Askaisten yleiskaavan ja Louhisaaren osayleiskaavan ranta-alueet kuuluvat maakuntakaavan mitoitussyöhykkeeseen 1. Kanta-Maskun ranta-alueet sekä Lemun uloimmat rannat saarineen sijoittuvat pääasiassa mitoitussyöhykkeelle 2. Lisäksi Lemun rantojen laajat Natura-alueet Luodonmaan ja Oukkulanlahden seuduilla sijoittuvat mitoitussyöhykkeelle 4.



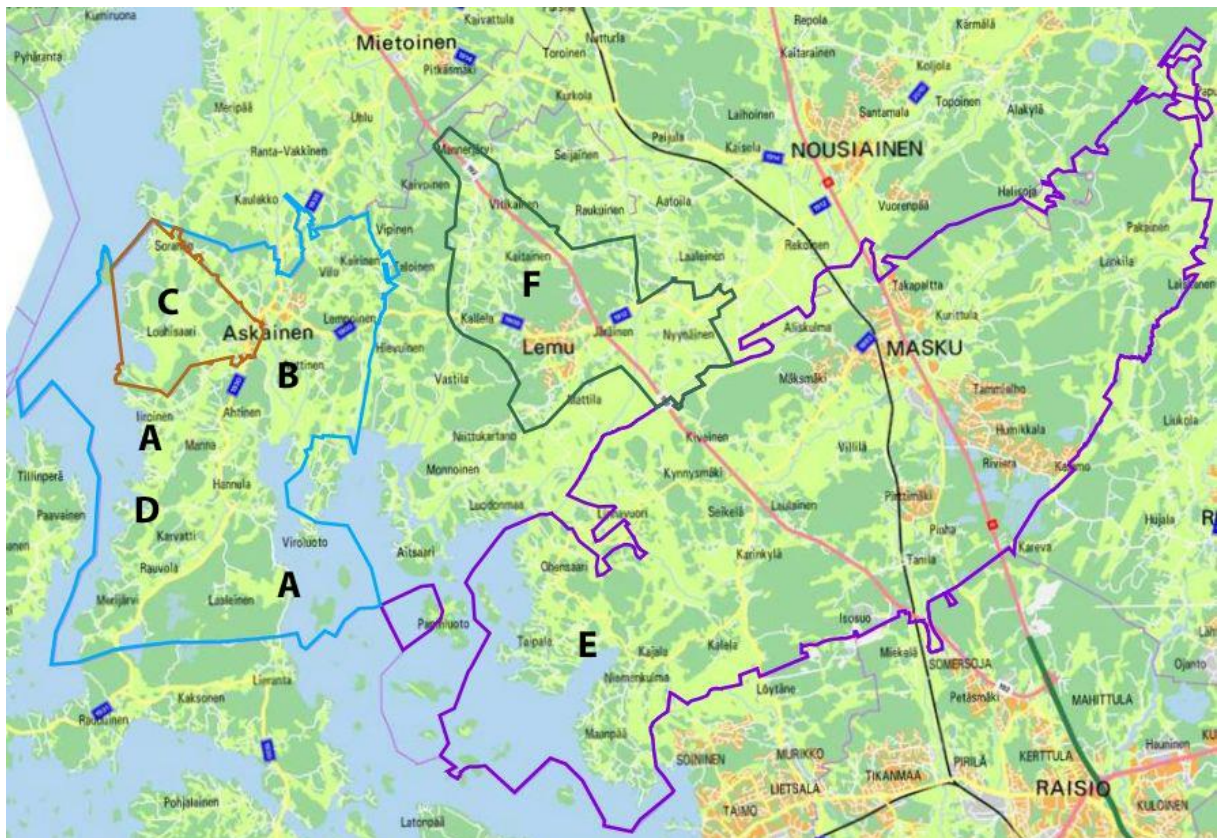
Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaavoitus

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat yleiskaavatasoiset suunnitelmat:

- Askaisten rantayleiskaava (1992)
- Askaisten yleiskaava (2004)
- Louhisaaren osayleiskaava (2006)
- Askaisten yleiskaavan muutos, Karvatinlahti (2010)
- Maskun yleiskaava (2012)
- Lemun Keskustan osayleiskaava (ei koske ranta-alueetta)

Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueilla ei ole suoraan rakentamista ohjaavaa rantayleiskaavaa. Maskun yleiskaavassa (2012) on osoitettu ohjeellinen rantavyöhyke suunnittelu-alueeksi (st-ra). Merkinnän mukaan, alue toteutetaan ranta-asemakaavalla tai ranta-osayleiskaavalla MRL 72 §:n mukaisesti. Askaisten rantayleiskaavan ja yleiskaavan alueilla sekä Lemun keskustan osayleiskaavan alueilla on tehty joitakin yksittäisiä kaava-muutoksia.



Maskun yleiskaavoitetut alueet, jotka on lueteltu edellisellä sivulla.

Asemakaavoitus

Alueella on voimassa olevia asema- tai ranta-asemakaavoja pääasiassa Lemun ja Kanta-Maskun ranta-alueilla ja saarissa; mm. Aitsaari, Ruohoisenmaa, Pihlajakari, Kinttaanluodot ja Hevonkenkä.

Rakennusjärjestys

Koko Maskun kuntaa koskeva rakennusjärjestys tuli voimaan 1.2.2012. Samalla kumottiin Askaisten, Lemun ja Maskun kuntia koskeneet vanhat rakennusjärjestykset. Rakennusjärjestyksen rantarakentamista koskevat määräykset ovat rakentamisen ohjeena kaavoittamattomilla ranta-alueilla.

5 KAAVATYÖN ALOITUS JA PERUSSELVITYKSET

5.1 POHJAKARTTA JA MAANOMISTUS

Hankitaan suunnittelualueen ajantasainen pohjakartta ja kiinteistörajat Maanmittauslaitoksen aineistosta. Kanta-Maskun ja Lemun alueelta tilataan Maanmittauslaitokselta kiinteistöraja-aineiston lisäksi kiinteistöjen maanomistus- ja kantatilatiedot taulukkona ranta-rakennusoikeuden laskentaa varten.

5.2 RANTA-ALUEEN RANTARAKENNUSOIKEUDEN MITOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan: ”Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käytämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.” Edellä esitetty koskee myös ”ranta-

aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.”

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ranta-alueelle voi rakentaa pääsääntöisesti vain oikeusvaikutteisen kaavan eli ranta-alueen mitoituksen sisältävän yleiskaavan tai ranta-asemakaavan perusteella. Tavallisesti rantakaavalla osoitetaan aina kantakiinteistön ja nykyisten kiinteistöjen enimmäisrakennusoikeus.

Edelliseen viitaten, laaditaan Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueita koskeva kantatilatar-kastelu käyttäen poikkileikkausajankohtana esimerkiksi vuoden 1969 mukaista kiinteistö-jakoa (19.9.1969), jolloin rantakaavasäännökset tulivat rakennuslakiin. Kantatila- ja kiin-teistökohtainen rakennusoikeuslaskelma tehdään mitoitusrantaviivan laskennan sekä kantatilojen nykyisten kiinteistöjen rakentamistilanteen perusteella. Laskelmassa otetaan huomioon maakuntakaavan mitoitusnormit, yleiset rantaviivan vähennyskertoimet ja kun-nan hyväksymät kaavan mitoitusperusteet. Rantarakennusoikeuden laskenta aloitetaan tilaamalla luvun 5.1 mukaiset aineistot. Aineistot voidaan tilata, kun kaava-alueen rajaus (alustava) on tehty. Tämän jälkeen voidaan tehdä rantaviivan mittausta kiinteistö-/palstakohtaisesti. Näiden tietojen perusteella tehdään kiinteistö-/kantatila-kohtainen ran-tarakennusoikeuden laskenta kunnan hyväksymien mitoitusperusteiden perusteella.

Askaisten ranta-alueilla on voimassa oikeusvaikutteiset yleiskaavat. Näiltä osin säilytetään rantarakentamisen määrä Askaisten rantayleiskaavan mitoituksen mukaisena, koska se ei olennaisesti poikkea nykyisen maakuntakaavan mitoitusnormista 7-10 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km). Vapaan rannan osuus on 40 %. Kaavan muutoksella osoitetaan uusia rakennuspaikkoja em. rantayleiskaavan mitoituksen perusteella, mikäli kaavan muutoksen laadinnan aikana todetaan muutettavassa kaavas-sa virheitä.

5.3 LÄHTÖAINEISTO JA SELVITYKSET

Lähtöaineistot kootaan ja perusselvitykset laaditaan kaavoituksen lähtötiedoiksi. Tarvitta-essa olemassa olevia selvityksiä täydennetään.

Tarvittavia lähtötietoja ovat ainakin:

- Suojelualueet ja -kohteet; mm. luonto, arkeologia, rakennuskanta, maisema, Natura-alueet
- Pohjavesialueet
- Geologisesti merkittävät alueet
- Aluetekniset verkostot; mm. puhdistamot, pumppaamot, vesi- ja viemäriverkostot
- Sähkö- ja energiahuollon verkosto, puhelin- ja tietoliikenneverkosto
- Liikenneverkosto; mm. yleiset ja yksityiset tiet, kevyt liikenne, ulkoilureitit
- Veneväylät ja satamat
- Virkistysalueet ja uimarannat
- Palvelut; julkiset ja yksityiset

Edellisen kappaleen 5.2 mukaisesti kaavatyön pohjaksi laaditaan kantatilatarkastelu ja rakennusoikeuslaskelma kiinteistökohtaisesti. Laskelma perustuu kunnan hyväksymiin mitoitusnormeihin (liite).

5.4 KAAVOITUKSEN ALOITUS

- Kunta ja ELY-keskus ovat neuvotelleet rantaosayleiskaavan tavoitteista, sisällöstä ja tarvittavista selvityksistä.
- Kunta on tehnyt päätöksen kaavan laatimisesta keväällä 2015.
- Kunta päättää ennen kaavatyön aloitusta ranta-alueilla käytettävistä mitoituskriteereistä (liite).
- Rantaosayleiskaavatyö käynnistetään. Aluksi laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), johon kootaan aluetta koskevat tiedot, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet sekä suunnitelma osallistumisesta ja vaikutusten arvioinnista. Lisäksi kootaan ja laaditaan tarvittavat selvitykset.

Turussa 10.9.2015

Sweco Ympäristö Oy

LIITE

Mitoituskriteerit: Kanta-Masku ja Lemu, rantaosayleiskaava