

Marttila, Myllyrannan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos ”Myllyrannan alue”

Ehdotusvaiheen kuuleminen, lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet

Marttilan kunnanhallitus päätti kokouksessaan 19.8.2019, 148 § laittaa Myllyrannan alueen asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen maakuntamuseolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, ympäristöterveyslautakunnalta, ympäristönsuojelulautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, Marttilan kunnan vesihuoltolaitokselta, Caruna Oy:ltä ja Härkätien Puhelin Oy:ltä.

Myllyrannan alueen asemakaavan ehdotusvaiheen kaava-aineisto oli nähtävillä 23.8.-23.9.2019 välisenä aikana.

Ehdotusvaiheen kaava-aineistosta saatiin seitsemän lausuntoa. Lausunnon antoivat Varsinais-Suomen ELY keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Liedon ympäristöterveyshuolto, Koski TI kunta ympäristösuojelu sekä Caruna Oy.

1. Varsinais-Suomen ELY keskus

Kohta 1, ELY-keskuksen lausunnosta:

ELY-keskuksen kannanotot

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Koko seurakunnan kiinteistön alue, jolla sijaitsee leirikeskus Martinmaja, on asemakaavaehdotuksessa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena (Y) perustellen, ettei tarkempaa käyttötarkoitusta ole kaavaa tehtäessä suunniteltu. ELY-keskus toteaa, että asemakaavoissa korttelialueeksi osoitetaan yleensä alueet, joille sijoittuu merkittävää rakentamista. Tässä tapauksessa toiminnan luonne selkeästi poikkeaa rakentamiseen tarkoitetusta korttelialueesta, kun vain pienellä osalla korttelialuetta rakentaminen on mahdollista ja loppuosa on osoitettu luonnontilaisena säilytettäväksi alueeksi (luo). Soveltuvampi aluevarausmerkintä olisi loma- ja matkailualue (R), jonka käyttötarkoitusta voidaan kaavakohtaisesti tarkentaa (ympäristöministeriön opas 12, sivut 56-57).

Kaavoittajan vastine

Vaihtoehdoissa 1 – 4 käydään läpi eri seurakunnan maanomistuksen aluevarausmerkintöjä.

Vaihtoehto 1, kaavamerkintänä yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Asemakaavaehdotuksen yleisten rakennusten korttelialue (Y) on seurakunnan maanomistusta, osa kantakiinteistöä 480-414-1-10. Kaavatyötä varten laaditussa yleiskaavallisessa tarkastelussa alue on osoitettu yleisten alueiden alueeksi (YK). Sekä yleiskaavatarkastelussa että asemakaavaehdotuksessa alueet on rajattu samaan paikkaan samankokoisina.

Maanomistajan tavoitteena on, että alue osoitetaan asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), koska se palvelee heidän mahdollisia tulevia maankäyttöisiä tavoitteita parhaiten eikä alueelle tällä hetkellä tiedossa uutta maankäyttöä leirikeskukseen sijaan. Alueelle voitaisiin toteuttaa seurakunnan tarpeisiin esimerkiksi leiri- kurssi- sekä muuta opetustoimintaa tai seurakunnan muuta palvelutoimintaa.

Kiinteistönosan maankäyttöä on tutkittu kokonaisuutena. Siihen kuuluvat luonnonsuojelu-, vesi- ja metsälakien mukaiset suoja-alueet viereisine luonnontilaisina säilytettävien osa-alueiden kanssa. Asemakaava ohjaa nykyistä ja mahdollista tulevaa rakentamista siten, että kiinteistön käyttötarkoitukseen liittyvää ulkotoimintaa voidaan luontevasti käyttää myös laajalla piha-alueella. Myös korttelialueen rakentamistehokkuus on mitoitettu asemakaavan suunnittelualan mittakaavaan.

Vaihtoehto 2, uusi maanomistaja

Mikäli seurakunta myy maanomistuksensa, on kunnalla mahdollisuus tarkastella oman palveluverkkonsa tarpeita ja tarvittaessa käyttää etuosto-oikeutta alueeseen. Tässäkin mielessä yleisten rakennusten korttelialue (Y) palvelee alueen pitkän tähtäimen maankäyttöä parhaiten. Ympäristöministeriön oppaan 12 sivu 37 mukaan Y- korttelialue merkintää voidaan käyttää, kun ei ole mahdollista osoittaa korttelialueen käyttötarkoitusta tarkemmin. Myös kunnan pitämien palveluiden lisäksi Y-maankäyttöluokkaan kuuluvia toimintoja voidaan toteuttaa myös yksityisesti esimerkiksi seurakunnan, järjestön tai yksityisen toimesta, kun toiminnan luonne on julkinen.

Vaihtoehto 3, kaavamerkintänä loma- ja matkailualue (R)

Ehdotettu R- aluevarausmerkintä ei palvele maanomistajan mahdollisia tulevaa maankäyttöä ja se rajaa pois mahdollisen palvelu ym. toiminnan. Lisäksi maanomistaja kokee loma- ja matkailualueen mahdollisen myymisen hankalana.

Vaihtoehto 4, seurakunnan alue rajataan pois asemakaavasta.

Rajataan seurakunnan maa-alue pois suunnittelualueelta hyväksymisvaiheessa. Pois rajatulle osalle laaditaan asemakaava tarvittaessa erikseen, kun maankäyttöiset tavoitteet ovat olemassa.
→Kiinteistölle voidaan myöntää rakennuslupa kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Mutta mikäli kiinteistö on asemakaava-aluetta, niin rakennuspaikka on toteutusvaiheessa yksiselitteisesti huomioitu esim. luontoarvojen näkökulmasta.

Seurakunnan mielestä vaihtoehto 1 palvelee parhaiten tulevaa käyttötarkoitusta, joka ei jatkossa välttämättä ole kurssi- tai leiritoimintaa. Korvaavaa toimintaa väistyvälle toiminnalle ei ole tässä vaiheessa tiedossa.

Kohta 2, ELY-keskuksen lausunnosta:

Kevyen liikenteen yhteydet

a. ELY-keskus tuo esille, että liitteessä 6 "yleiskaavallinen selvitys" on asianmukaisesti tutkittu kevyen liikenteen reittejä / polkuja, joita ei kuitenkaan ole merkitty asemakaavakartalle eikä havainnekuvaan (liite 4). Luonnosvaiheessa kaavakartalla reitti oli esitetty. Kaavaselostuksessa on muun muassa seuraavat kirjaukset: kohdassa 4.1 "uusi kevyen liikenteen reitti edellyttää uuden sillan rakentamista Ihmistenojan ylitse kapeimpaan / edullisimpaan kohtaan" ja kohdassa 4.4.1 "Ihmistenojan molemminpuoliset virkistysaluereitit voidaan yhdistää lenkiksi Myllyvainion alueen asemakaavassa osoitetun sillan ja toisaalta tällä kaava-alueella olevan uusittavan / peruskorjattavan Martinmajan sillan kanssa". ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että asemakaavoituksen yhteydessä on vaikutusten arvioinnin tueksi tarpeen tutkia kevyen liikenteen yhteyksien / reittien sijainti ottaen huomioon muun muassa luonnonsuojelulliset seikat ja toteuttamismahdollisuudet sekä osoittaa reitit siirtopaikkoineen kaavakartalla ja havainnekuvasssa. Asemakaavassa osoitettaville kevyen liikenteen yhteyksille on tarpeen esittää perustelut kaavaselostuksessa.

Kaavoittajan vastine

- a. Viivatyypin tasomääritykset korjataan kumpaankin asiakirjaan, jotta ulkoilureitin pallukat näkyvät ja asemakaavakartan asemakaavamerkinnot ja –määritykset kohtaan tulostuu MRL § 139 merkintä ulkoilureitistä.
- b. Kaavaselostukseen perustellaan olemassa oleva Ihmistenojan länsipuolella oleva ulkoilureitti sekä Ihmistenojan itäpuolelle tuleva ulkoilureitti ja kevyenliikenteen yhteys. Pohjakarttaan piirretään Martinmajan olemassa oleva kävelysilta. Uuden sillan rakentaminen ja olemassa olevan sillan merkittävä korjaaminen edellyttävät rakennuslupia. Rakennuslupia haettaessa hankkeista pyydetään luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilain mukaiset lausunnot. Ks. myös kohta 3a.

Kohta 3, ELY-keskuksen lausunnosta:

Luonnonsuojelu

Kaava-alueen luontoarvot on riittävästi huomioitu asemakaavaehdotuksessa jättämällä merkittävimmät luontoarvot rakentamisen ja muun niiden säilymistä uhkaavan maankäytön ulkopuolelle. Liito-oravan elinympäristö on huomioitu kaavaehdotuksessa kokonaisuudessaan s-1 –aluemerkinnällä, sekä Ihmistenoja, Paimionjoen merkittävä luonnontilainen sivuhaara, sl- 1 aluemerkinnällä siltä osin kuin se ei sisälly edellä mainittuun s 1 –alueeseen.

a. Mikäli toista, ihmisojan ylittävää kevyen liikenteen siltaa suunnitellaan kaava-alueelle, sen sijainti tulisi huomioida jo nyt asemakaavassa, koska sekä aiemmin hyväksytyt kaavan Ihmisojan länsipuoliset että nyt suunnitellun kaavan Ihmisojan itäpuoliset ranta-alueet on merkitty s-1 tai sl 1-merkinnöin. Myös nykyinen Martinmajan silta ja sille vievä polku kulkevat liito-oravan elinympäristön ja luonnontilaisen uoman läpi, joten ko. sillan kunnostustoimienkin toteuttamisen (sekä lisääntyvän kevyen liikenteen) vaikutukset alueen luontoarvoihin tulee arvioida riittäväällä tarkkuudella ja ottaa huomioon asianmukaisella tavalla (esim. tarvittavin kaavamääräyksin).

- a. Kaavan suunnittelualuetta laajennetaan Tervaskannonmäen puoleisella vesialueella ja riittävällä määrällä Tervaskannonmäenpuiston VL-1-aluetta. Asemakaavaan lisätään osa-alue (us-1) "Ulkoilureitin sillalle varattu alueen osa. Siltarakenteen tulee mahdollistaa veden virtaus eikä se saa heikentää viereisen s-1 alueen luontoarvoja." Eteläinen ylityskohta on ratkaistu Myllyvainion asemakaavassa, joka sai lainvoiman 31.7.2018. Lisäksi ulkoilureitin kaavamääräykseen on lisätty määräys: "ulkoilureitti ei saa heikentää viereisen s-1 alueen luontoarvoja".

Kohta 4, ELY-keskuksen lausunnosta:

Lopuksi

ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotus on vielä keskeneräinen, joten suunnittelua olisi hyvä jatkaa ainakin edellä mainituilta osin. ELY-keskus on tarvittaessa valmis antamaan uuden lausunnon tarkistetusta kaavaehdotuksesta.

Kaavoittajan vastine ja lausunnon vaikutukset kaavaan

Kohta 1, - ei vaikutusta kaavaan.

Kohta 2, - ulkoilureitin viivatyyppin korjaus.

- kaavaselostukseen perustellaan ulkoilureitit.

Kohta 3, - kaavan suunnittelualueetta laajennetaan vähäisesti ja samalla kaavan nimi muutetaan Myllyrannan alueen asemakaava → Myllyrannan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos.

- asemakaavaan lisätään määräys (us-1) ”Ulkoilureitin sillalle varattu alueen osa. Siltarakenteen tulee mahdollistaa veden virtaus eikä se saa heikentää viereisen s-1 alueen luontoarvoja.”

- ulkoilureitin kaavamääräykseen on lisätty määräys: ”ulkoilureitti ei saa heikentää viereisen s-1 alueen luontoarvoja”.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat vähäisiä ja osin teknisiä muutoksia, joten asemakaavahanke viedään hyväksymiskäsittelyyn.

2. Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 21.10.2019, ettei anna asemakaavaehdotuksesta virallista lausuntoa, koska liitolla ei ole asiasta huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

3. Varsinais-Suomen maakuntamuseo

Varsinais-Suomen maakuntamuseolla sillä ei ole kaavaehdotuksesta omalta toimialtaan huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

4. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan, ettei kaavaehdotuksesta havaittu huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

5. Liedon ympäristöterveyshuolto

Terveystensuojeluviranomaisella (Liedon ympäristöterveydenhuolto) ei ole huomautettavaa Myllyranna asemakaavaehdotuksesta, emme anna lausuntoa.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

6. Koski TI kunta ympäristösuojelu

Ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Osa alueelle kaavoitetuista pientaloista on alle 100 metriä ihmistenojasta ja ovat näin ollen valtioneuvoston asetuksen (157/2017) 4 § vaativamman puhdistustehon piirissä. Tämän ja lähellä sijaitsevien luontoarvojen vuoksi alue olisi hyvä kunnan päätöksellä liittää vesihuollon toiminta-alueeseen, mikäli sitä ei ole vielä tehty.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

7. Caruna Oy

Meillä ei ole lisättävää kaavaluonnokseen nähden. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

Salossa 23.1.2020

Marttilan kunnan puolesta,

Mika Sahlström

kaavoitusarkkitehti YKS 560