

Matalan ranta-asetmakaavan muutos

223/10.02.04/2022

KHALL 25.04.2022 § 164

Kiinteistön 895-467-1-809 Koutunranta omistajat ovat hakeneet ranta-asetmakaavan muutosta Matalan puhdissa.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät DI Pasi Lappalaista Nosto Consulting Oy:stä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista ranta-asetmakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asetmakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asetmakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Matalan ranta-asetmakaavaa esitetään muutettavaksi yhden tontin osalta. Tontti muutetaan loma-asuntotontista pysyvän asunnon rakennuspaikaksi. Lisäksi esitetään rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden korottamista 300 k-m².

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Matalanpuhdin etelärannalla vastapäätä Ykskoivunniemeä.

Suunnittelualueella sijaitsee viisi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, jotka kaikki ovat jo rakennettu. Lisäksi ranta-asetmakaavassa on yksi vakituisen asunnon rakennuspaikka. Nyt muutettava tontti on loma-asuntotonttina kaavassa ja se on rakentamaton. Lisäksi kaavassa on vähän kauempana Matalan tila, joka on pysyvän asumisen rakennuspaikka. Rakennusoikeutta suunnittelualueen rakennuspaikoille on voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa osoitettu kolmella tontilla 120 k-m² per paikka, yhdellä tontilla 160 k-m², yhdellä paikalla 180 k-m² ja vakituisen asunnon rakennuspaikalla 300 k-m².

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistuspäätöksellä 25.8.1994. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alue I, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 3 ha maa-alueetta kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus.

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuustossa 17.5.2018

hyväksyty Matalan ranta-asemakaava ja Sundholman ja Varesmaan ranta-asemakaavan muutos 2, jossa suunnittelualue on osoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-3) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Voimassa olevat kaavat ovat saaneet lainvoiman 1.6.1995, 17.5.2018 ja 8.8.2019.

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelin 7 rakennuspaikka 1 vakituiseen asumisen rakennuspaikaksi (AO). Rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m².

Kaavamuutoksessa vapaan rannan osuus ei pienene, sillä rakennuspaikka noudattaa aikaisemman kaavan rajoja. MU-alue pienenee vähän, koska sille on haluttu mahdollistaa talousrakennuksen rakentaminen tuloreitille. Rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy ennallaan.

Lisätietoja: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén p. 050 074 3087

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää käynnistää Matalan ranta-asemakaavan muutoksen ja ilmoittaa kaavoituksen vireille tulosta osallisille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 12.09.2022 § 341

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

Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 12.5-13.6.2022

Lisäksi kaavaluonnoksesta on pyydetty ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen liiton lausunnot.

Varsinais-Suomen liitto ei katsonut aihetta lausunnon antamiseen ja ELY-keskus lausui kaavasta seuraavaa:

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna lausuntoa 3.5.2022 saapuneeseen lausuntopyyntöön Matalan ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta, mutta toteaa seuraavaa:

Ranta-asemakaavan muutosluonnos ei täytä MRL:n mukaisia vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asemakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle, ja nyt lausunnolla olevassa kaavamuutoksessa on osoitettu ainoastaan vakituista asutusta. ELY-keskuksella ei tässä vaiheessa ole toimialtaan muuta kommentoitavaa.

Kaavoittaja on antanut ELY-keskuksen lausuntoon seuraavanlaisen vastineen:

Uudessakaupungissa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitetut rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksella. Kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta. Kaavamuutosalue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaisen rakennuspaikan. Rakennuspaikka sijaitsee asemakaavoitetun Ykskoivunniemen vastarannalla. Uudenkaupungin rakennusjärjestyksessä on periaatteet, joilla loma-asuntotontit voidaan muuttaa vakituisen asumisen tonteiksi.

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään huomautusta.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavaehdotus voidaan asettaa nykyisessä muodossa virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Matalan ranta-asemakaavan muutoksen virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 468
596/10.02.03/2022

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

Matalan ranta-asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 22.9.– 24.10.2022. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai muistutusta, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaehdotusta seuraavasti:

Kaavamuutosalue ei täytä MRL:n vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asemakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Vähintään puolet ranta-asemakaavalla osoitettavista rakennuspaikoista on täten osoitettava RA-rakennuspaikoiksi. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa

päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset.

Määräyksiin tulee lisätä alin rakentamiskorkeus seuraavasti: "Rakennukset on perustettava siten, että kastuessa vaurioituvat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,3 m (N2000 - korkeusjärjestelmä)." Määräyksessä tulee myös huomioida rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara sekä matalissa lahtien pohjukoissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus. Rakennuspaikan sijoituksessa lähelle alavaa rantaa, on rakentamiskorkeuden huomioiminen erityisen tärkeää.

Kaavaselostusta on hyvä täydentää kaavan ilmastovaikutuksilla. AO-korttelialueen osoittaminen tiiviin kaupunkirakenteen ulkopuolella hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja kuormittaa ilmastoa RA-korttelialuetta enemmän mm. lisäämällä liikkumisen tarvetta.

Kaavanlaatija on tehnyt seuraavan vastineen kommenttiin:

Uudessakaupungissa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitetut rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksella. Kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta. Kaavamuuotosalue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaisen rakennuspaikan.

Rakennusalat kaavamuuotuksessa on sijoitettu siten, että turvallinen rakennusten perustamistaso olisi saavutettavissa ilman erillistä määräystäkin. Siltä varalta, että maaston korkeusasemaan tehtäisiin olennaisia muutoksia, kaavan yleisiin määräyksiin lisätään kaavamääräys: "Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,30 (korkeusjärjestelmä N2000)."

Kaavan laatijana en yhdy näkemykseen, että ympäri vuotinen asuminen aiheuttaisi vapaa-ajan asumista suuremman vaikutuksen ilmastoon; ennemminkin asia on päinvastoin. Kun rakennuspaikka muuttuu vapaa-ajan asumisesta ympärivuotiseen asumiseen, pendelöinti pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajan kohteen välillä poistuu. Samalla myös tarve kahdelle (lämmitettävälle) asuinpaikalle suurella todennäköisyydellä poistuu. Paikallisesti pysyvä asuminen voi lisätä jonkin verran liikkumistarvetta, mutta kokonaisuudessaan liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten arvioidaan vähentyvän muutoksessa.

Suomessa rakennuksissa kuluu noin 40 prosenttia kaikesta käyttämästämme energiasta. Pysyvään asumiseen tarkoitettuilta uudisrakennuksilta edellytetään energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta. Paremmalla energiatehokkuudella on välitön ilmastovaikutus. Se pienentää energiakulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset lisätään kaavaselostukseen. Kaupunkisuunnittelu katsoo että Matalan ranta-asemakaavan muutos on hyväksyttävissä.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Matalan ranta-asemakaavan muutoksen ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
