

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
596/10.02.03/2022

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.
