

Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 3

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 431

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

Kiinteistöjen 895-522-1-62 Lahjala ja 895-522-1-136 Hirvikoto omistaja hakee alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistaja esittää DI Pasi Lappalaista Nosto Consulting Oy:stä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista ranta-asemakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa 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-asemakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnosaineisto on toimitettu kaupungille 8.7.2022.

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa kaksi voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettua loma-asuntojen rakennuspaikkaa erillispientalojen rakennuspaikoiksi, sekä kasvattaa rakennuspaikkojen rakennusoikeutta niin, että kullekin rakennuspaikalle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 250 k-m².

Suunnittelualue koskee osaa korttelia 101 (rakennuspaikat 3 ja 4) sekä maa- ja metsätalousaluetta. Suunnittelualue koskee kiinteistöjä 895-522-1-62 LAHJALA ja 895-522-1-136 Hirvikoto.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 215 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 135 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,3 hehtaaria.

Alueelta on laadittu luontoarvio edellisen kaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2008. Luontoarviossa alueella ei todettu olevan erityisiä suojeltavia luontoarvoja, alueen kasvillisuus, eläimistö ja linnusto ovat tavanomaisia.

Alueella ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita

Suunnittelualueella on voimassa Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos (vahvistettu 16.12.2010). Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Suunnittelualueen pohjoiskärjen osat ovat ranta-asemakaavoittamattomia, sillä niiden vesijätöt on lunastettu

maanomistajien toimesta edellisen kaavoitustyön jälkeen.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan ympärivuotinen sekä pysyvä asuminen alueella. Korttelissa 101 on jo toteutunutta erillispientalorakentamista rakennuspaikalla 1

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,26 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta (AO) muodostuu noin 1,13 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 0,13 hehtaaria.

Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetut kaksi vapaa-ajan asumisen rakennuspaikkaa on kaavamuutoksessa osoitettu ympärivuotiseen asumiseen. Ranta-asemakaavaa on myös vähäisesti laajennettu lunastettujen vesijätöjen lunastuksen myötä.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavamuutos voidaan asettaa nykyisessä muodossaan nähtäville.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää käynnistää Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutoksen 3, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 03.04.2023 § 92
493/10.02.03/2022

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

Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavamuutos 3 kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 24.11-23.12.2022.

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

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai mielipidettä, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen kommenttiin.

Varsinais-Suomen ELY-keskus (15.12.2022)

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
päätöksenteossään johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja
rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset.

Määräystä alimman suositeltavan rakennuskorkeuden osalta on
syytä täydentää maininnalla rakennuspaikkakohtaisesta
aaltoiluvaresta sekä matalissa lahtien pohjukissa tuulen
aiheuttamasta paikallisesta kallistuksesta.

Yleismääräyksiin tulee lisätä maininta puuston säilymisestä,
esimerkiksi: ”Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava
luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman
kannalta merkittävä puusto. Rantapuusto tulee säilyttää.”

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

Kaavan laatijan vastine:

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.

Rakennusalat kaavamuutoksessa on sijoitettu siten, että turvallinen
rakennusten perustamistaso olisi saavutettavissa ilman erillistä
määräystäkin. Siltä varalta, että maaston korkeusasemaan tehtäisiin
olennaisia muutoksia, kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty:
”Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet
ovat vähintään korkeustasossa +2,30 metriä (korkeusjärjestelmä
N2000).”

Ranta-asemakaava-alueella on voimassa maisematyölupa vaatimus,
jonka mukaan puiden kaatamista ei saa suorittaa ilman kunnan
rakennusvalvonta-viranomaisen myöntämää maisematyölupaa.
Lupavaatimus osaltaan turvaa puuston säilymistä alueella. Kaava-
alueen rakennuspaikat ovat pääosin hoidettua rakennettua
ympäristöä, joten määräystä rakennuspaikan rakentamattoman osan
hoitamisesta luonnonvaraisena ei ole perusteltua antaa.

Kaavan laatijana en yhdy näkemykseen, että ympärivuotinen
asuminen aiheuttaisi vapaa-ajan asumista suuremman vaikutuksen
ilmastoon; ennemminkin asia on päinvastoin. Keskimääräinen matka
kodin ja vapaa-ajan asunnon välillä on 92 kilometriä (lähde:
Tilastokeskus 2019). 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.

Kaavamutoksen ilmastovaikutukset lisätään kaavaselostukseen.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavaehdotus voidaan asettaa päivitetystä muodosta virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Pitkäluodon ranta-
asemakaavamuutos 3 ehdotuksen virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
