

Kittamaan ranta-asemakaava

Kaupunginhallitus 16.01.2023 § 11

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

Kiinteistön 895-467-1-803 omistajat hakevat alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistaja esittää Arkkitehti SAFA Thomas Hagströmiä, arkkitehtuuri-toimisto Thomas Hagström tmi.

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 14.12.2022.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa kiinteistön käyttötarkoitusta AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue). Samalla yhtenäistetään rakennuspaikan rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaiselle tasolle.

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan alueelle, jonka koko on noin 0,6 ha. Suunnittelualue sijaitsee n. 17 km ajomatkan päässä Uudenkaupungin keskustasta.

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 70 metriä. Kiinteistöllä sijaitsee ympärivuotiseen asumiseen soveltuva lomarakennus talousrakennuksineen.

Kittamaan ranta-asemakaavassa alue on osoitettu RA-3-alueeksi (yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue).

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue sijoittuu RA-alueelle.

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Rakentamattoman rannan osuus pysyy muuttumattomana.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista.

Kaavan ilmastovaikutusten arvioidaan kokonaisuudessaan olevan suhteellisen pieniä. Ympärivuotinen asuminen kuormittaa luonnollisesti luontoa enemmän kuin pelkkä loma-asuminen, mm. jätevesien, jätehuollon ym. vastaavien takia.

Lähialueella on kuitenkin jo jonkin verran ympärivuotista asumista, joten tarvittavat palvelut ovat suhteellisen helposti järjestettävissä. Rakennuslupien yhteydessä rakennusvalvonta valvoo, että esim. jätevesien käsittely järjestetään voimassa olevien sääntöjen mukaisesti.

Kaavanmuutos ei aiheuta kunnalle kuluja, ranta-asemakaavan aiheuttamat kustannukset tulevat maanomistajan maksettavaksi, kuten myös mahdolliset kiinteistötoimitukset alueella.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavamuuos voidaan asettaa nykyisessä muodossaan nähtäville.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää käynnistää Kittamaan ranta-asemakaavan muutoksen laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuuosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 03.04.2023 § 93

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

Kittamaan ranta-asemakaavan muutoksen kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 26.1-27.2.2023.

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

Kaavamuuosluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä. Varsinais-Suomen liitto ja ELY-keskus ilmoittivat, etteivät anna lausuntoja kaavasta, mutta kommentoivat sitä yleisellä tasolla.

Varsinais-Suomen liitto:

Varsinais-Suomen liitto ei katsonut aihetta lausunnon antamiseen, mutta liitosta pyydettiin kuitenkin huomioimaan Kittamaan ranta-asemakaavan muutosluonnoksen kohdalla, että tiedot ja ote voimassa olevasta maakuntakaavasta tulisi päivittää.

ELY-keskus:

ELY-keskus ei anna lausuntoa Kittamaan ranta-asemakaavan valmisteluaineistoista, mutta toteaa luonnoksista seuraavaa:

Voimassa olevan MRL:n mukaan ranta-asemakaava on kaavamuotona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Mikäli rakennuspaikkoja osoitetaan ranta-asemakaavassa ympärivuotiseen käyttöön, tulee kerralla tarkastella laajempaa aluetta. Laajemman alueen tarkastelussa on mahdollista osoittaa ympärivuotisia rakennuspaikkoja, mikäli valtaosa suunnittelualueen rakennuspaikoista on loma-asunnon rakennuspaikkoja. ELY-keskus katsoo, että yhden rakennuspaikan käsittävä kaavamuutosalue on tällaiseen muutokseen liian suppea.

Kaavaehdotukset eivät noudata MRL:n mukaista ranta-asemakaavan tarkoitusta. Oikeuden ratkaisut antavat viitteitä siitä, että vakituisen asumisen osoittamiseksi laadittujen ranta-asemakaavojen hyväksymispäätökset tulevat hallinto-oikeudessa usein kumotuiksi valituksen kohteiksi joutuessaan.

ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Yleismääräyksiin tulee lisätä maininta puuston säilyttämisestä, esimerkiksi: "Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena. Rakennuspaikalla on rantapuusto säilytettävä"

Kaavanlaatija:

Yleisiin määräyksiin lisätään maininta puuston säilyttämisestä.

Rakennusala laajennetaan vastaamaan ympäristö- ja lupalautakunnan poikkeamispäätöstä (YMPLL 31.1.2023 § 18). Poikkeamispäätöksen mukaisesti vierasmajan saa rakentaa nykyisen rakennusalan ulkopuolelle, 3 metriä tontinrajasta.

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

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Kittamaan ranta-asemakaavan muutosehdotuksen virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 29.05.2023 § 151
1148/10.02.03/2023

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

Kittamaan ranta-asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 20.4-22.5.2023. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai muistutusta, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa ehdotuksesta seuraavaa:

ELY-keskus ei anna lausuntoa Kittamaan ranta-asemakaavaehdotuksesta, mutta toistaa luonnosvaiheessa antamaansa kannanottoa seuraavilta osin:

Voimassa olevan MRL:n mukaan ranta-asemakaava on kaavamuotona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Mikäli rakennuspaikkoja osoitetaan ranta-asemakaavassa ympärivuotiseen käyttöön, tulee kerralla tarkastella laajempaa aluetta. Laajemman alueen tarkastelussa on mahdollista osoittaa ympärivuotisia rakennuspaikkoja, mikäli valtaosa suunnittelualueen rakennuspaikoista on loma-asunnon rakennuspaikkoja. ELY-keskus katsoo, että yhden rakennuspaikan käsittävä kaavamuutosalue on tällaiseen muutokseen liian suppea.

Kaavaehdotukset eivät noudata MRL:n mukaista ranta-asemakaavan tarkoitusta. Oikeuden ratkaisut antavat viitteitä siitä, että vakituisen asumisen osoittamiseksi laadittujen ranta-asemakaavojen hyväksymispäätökset tulevat hallinto-oikeudessa usein kumotuiksi valituksen kohteiksi joutuessaan.

ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Kaavanlaatijan vastine:

Alkuvaiheen neuvotteluissa on selvitetty kaupungin kantaa käyttötarkoituksen muutokseen. Kaupungin tahtotilan mukaan on esitetty, että alueen käyttötarkoitus muutetaan ympärivuotiseen käyttöön. Muutosalueen välittömässä läheisyydessä on jo ennestään ympärivuotista asutusta.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Kittamaan ranta-asemakaavan muutos on hyväksyttävissä. Kaupunkisuunnittelu toteaa vielä kaavanlaatijan vastineeseen ELY-keskukselle, että kaupunki ei esitä

tahtotilaa, vaan kaavamuutos on Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukainen.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
