

Savikkaan ranta-asemakaavan muutos 4

Kaupunkisuunnittelujaosto 28.09.2023 § 3

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(at)uusikaupunki.fi

Kiinteistön 895-431-4-127 Fisulahti, 895-431-3-123 Eerikintahdon ja kiinteistön 895-431-4-122 Lammaskari omistajat ovat hakeneet alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

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 tarkoituksen mukainen kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.9.2023. Kaavaluonnosaineisto valmistui 15.9.2023.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta vakituiseen asumiseen (RA → AO) voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaisen loma-asuntojen korttelin 4 rakennuspaikoilla 3 ja 5 sekä loma-asuntojen korttelin 5 rakennuspaikalla 3. Tavoitteellinen rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennus AO-rakennuspaikalla on 300 k-m². Lisäksi tavoitteena on osoittaa korttelin 4 lomarakennuspaikkojen 2 ja 4 rakennuspaikka-kohtainen kokonaisrakennusoikeus Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti 200 k-m², kun tällä hetkellä voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus lomarakennuspaikoilla on 120 k-m².

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Lepäisissä Savikkaan alueella, noin 17 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustasta länteen. Alueelle on kiinteä tieyhteys Savikkaantien ja Tärtöntien kautta. Suunnittelualue koostuu yhteensä kahdesta palstasta, joista toinen sijoittuu Savikkaan länsirannalle (Savikkaanlahti) ja toinen

Savikkaan itärannalle (Vuorilahti). Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 895-431-4-127 Fisulahti sekä osasta kiinteistöjä 895-431-4-122 Lammaskari ja 895-431-3-123 Eerikintahdon. Ranta-asetuksen muutos koskee voimassa olevien ranta-asetusten loma-asuntojen (RA) korttelin 4 rakennuspaikkoja 2-5 sekä loma-asuntojen (RA) korttelin 5 rakennuspaikkaa 3.

Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 440 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 370 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 4,8 hehtaaria.

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Loma-asuntojen korttelin 5 rakennuspaikalla 3 sekä korttelin 4 rakennuspaikalla 3 on rakennettuna loma-asunto, saunarakennus sekä talousrakennuksia. Korttelin 4 rakennuspaikat 2, 4 ja 5 ovat rakentamattomia.

Suunnittelualueelta ei tunneta erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaisjäännöksiä.

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, koska kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Suunnittelualueella on voimassa Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistama Vakka-Suomen maakuntakaava, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa sekä oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

Osalla suunnittelualueella on voimassa 30.4.1993 vahvistunut Savikkaan ranta-asetus (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1), ja jossa rakennuspaikkakohteinen kokonaisrakennusoikeus on 120 k-m². Suunnittelualueelle on osoitettu myös saunan rakennusalat (enimmäiskerrosala 25 m²) sekä ohjeellisia saunan paikkoja. Kaavamääräyksen mukaan loma-rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia, kuitenkin enintään kolme rakennusta.

Osalla suunnittelualueella (kiinteistöllä 895-431-3-123) on voimassa 25.10.2018 ja 27.10.2018 voimaan tullut Savikkaan ranta-asetuksen muutos 2, jossa suunnittelualue on osoitettu yksi-

asuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1), ja jossa rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Loma-rakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Rakennuspaikan koko-naisrakennusoikeudeksi on osoitettu 150 k-m². Suunnittelualueelle on osoitettu erikseen saunarakennuksen rakennusala.

Kaavamuutoksessa osoitetaan kolme voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaista lomarakennuspaikkaa vakituiseen asumiseen sekä vähäisesti kasvatetaan kokonaisrakennusoikeutta kahdella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisella lomarakennuspaikalla. Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Kaavamuutoksella arvioidaan vakituisen asumisen lisääntymisen myötä olevan positiivisia vaikutuksia alueen väestönkehitykseen sekä väestörakenteen monipuolistumiseen.

Kaavamuutoksessa osoitetaan kolmelle lomarakennuspaikalle käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen sekä vähäisesti nostetaan kahden voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-asumista. Kaavamuutoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutoksella ei katsota olevan välittömiä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Kaavamuutoksella arvioidaan olevan kuitenkin vakituisen asumisen kasvun myötä positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen sekä alueen palveluntarjoajille.

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Uudenkaupungin keskustassa noin 17 kilometrin päässä suunnittelualueesta itään. Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta alueen maantie- tai vesiliikenteeseen. Kaava-alueelle on olemassa oleva kiinteä tieyhteys Savikkaantien ja Tärtöntien kautta. Kaavamuutoksessa on osoitettu tarkoituksenmukaiset ajoyhteydet kaavamuutosalueen rakennuspaikoille.

Kaupunkisuunnittelu ei yhdy kaavan laatijan näkemykseen yhdyskuntarakenteen hajauttamisesta tai positiivisista vaikutuksista kuntatalouteen ja pyytää perusteluita väittämille, mutta katsoo että kaavatyö voidaan kaavaluonnoksella käynnistää.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Savikkaan ranta-asemakaavan muutoksen 4 laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja

arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 04.12.2023 § 316
1842/10.02.03/2023

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

Savikkaan ranta-asemakaavan muutos 4 on ollut luonnoksena nähtävillä 12.10.2023 – 13.11.2023. Luonnoksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai huomautusta, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa luonnoksesta 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 raken-nuspaikoista on loma-asunnon rakennuspaikkoja. Kaava-luonnos ei noudata MRL:n mukaista ranta-asemakaavan tarkoitusta. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maan-käyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaati-mukset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Pysyvän asumisen laajamittainen sijoittaminen haja-asutus-alueelle aiheuttaa vähitellen tarpeen esimerkiksi vesi-huollon järjestämiselle. Hajalleen sijoittuva pysyvä asuminen hajauttaa kunnan yhdyskuntarakennetta. Pysyvä asuminen alueella ei ole alueen yleiskaavan mukaista. Yleiskaavasta poikkeaminen edellyttää perusteluja, jotka on syytä pohtia yleiskaavan periaatteiden näkökulmasta ja yleiskaavan sisältövaatimusten kautta MRL:n tarkoittamalla tavalla.

Kaavaluonnoksen selostuksessa esitetyt voimassa olevat asemakaavat eivät esitetyiltä rajauksiltaan vastaa suunnittelualueen rajausta. Selostusta on näiltä osin hyvä tarkistaa. Kaavaluonnoksen ilmastovaikutusten arvioinnissa todetaan myös, että ”Kaavamuutoksen ilmastovaikutusten on kuitenkin pääosin tulkittu olevan positiivisia.”. Jotta näin voidaan todeta, on syytä esittää perusteena johtopäätök-selle laskelmat kaavan ilmastovaikutuksista. Ilmastovai-kutuksia arvioitaessa tulee huomioida kaavaan liittyvät ratkaisut. Kaavan ilmastohyödyiksi ei voida laskea sellaista, mitä ei kaavalla ratkaista. Selostuksen ilmastovaikutusten arvioinnissa on todettu, että kaavamuutoksen

myötä liikkumistarve pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajankohteen välillä poistuu. Tämä mahdollinen muutos liikkumisessa voidaan katsoa kaavan ilmastohyödyksi ainoastaan siinä tapauksessa, että kaavassa rajoitetaan kiinteistön omistajan oikeutta omistaa kaksi asuntoa tai kiinteistöä. Koska näin ei luonnollisestikaan kaavoissa määrätä, ei tätä voi kaavan ilmastohyödyksi laskea. Lisäksi on hyvä huomata, että vapaa-aikaan liittyvää liikkumisen tarvetta on keskimäärin vain noin kolmannes (mökkimatkojen lisäksi tähän kuuluvat myös mm. harrastusmatkat ym.) kaikesta liikkumisen tarpeesta. Lähes saman verran matkoista liittyy ostoksilla käyntiin ja asiointiin, lisäksi noin neljännes matkoista liittyy työhön tai koulutukseen. Koska kodin ja vapaa-ajanasunnon välisen liikkumisen ei voida yleisesti ottaen katsoa olevan niin merkittävää, että sen poistuminen kompensoisi muiden liikkumistarpeiden osa-alueiden kasvun, ei vastineissa esitettyä arviota liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten vähentymisestä voida pitää todenmukaisena tai perusteltuna.

Kaavaehdotuksen osalta on hyvä ilmastoarvioinnissa myös huomioida, että suunnittelualue sijaitsee n. 17 kilometrin päästä Uudenkaupungin keskustasta ja palveluista. Kaavamuutoksen ilmastoarvioinnin tulee perustua todelliseen tilanteeseen ja kaavamuutoksesta aiheutu-vien vaikutusten arviointiin. Tilastokeskuksen valtakunnallisten keskiarvojen käyttö ei todennettavissa tilanteissa ole perusteltua. Ilmastovaikutusten osalta arvioinnissa on keskitytty erityisesti liikkumiseen ja rakennusten energiavaatimukseen. Kuitenkin myös rakentamisen ohjaukseen on tärkeää kiinnittää huomiota, sillä yhä suurempi osa rakennusten ja infran elinkaarenaikaisista kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu käyttövaiheen energiankäytön sijaan niiden rakentamiseen käytettävien tuot-teiden valmistuksesta, rakennustyömaan toiminnoista sekä rakentamisen jätteiden ja massojen käsittelystä.

Kaavanlaatijan vastine:

Pääsääntöisesti suunnittelualueella voimassa olevassa Uudenkaupungin yleiskaavassa ei ole ratkaistu ympäri-vuotisen asumisen sijoittumista ranta-alueilla. Näin ollen voimassa olevan yleiskaavan ohjausvaikutus ranta-ase-makaavassa ranta-alueelle osoitettavan vakituisen asu-misen osalta on vähäinen. Lisäksi on huomionarvoista, että kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt myöskään poikkeamislupaa ranta-ase-makaavan käyttötarkoituksesta, vaan Uudessakaupungissa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-ase-makaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitetut rakennusoikeudet ranta-ase-makaavan muutoksella. Yleiskaavasta poikkeamisen voidaan katsota olevan vähäinen eikä ranta-ase-makaavalla hajauteta yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutos-alue muodostaa lisäksi ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaiset rakennuspaikat ja kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-asumista. Kaavamuutoksessa osoitetaan kolmelle lomarakennuspaikalle

käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen sekä vähäisesti lisätään kahden voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta. Vakituiseen asumiseen osoitettavista kolmesta rakennuspaikasta kaksi on jo rakennettu.

Asemakaavarajauksia korjataan kaavaselostukseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kaavaehdotusvaiheessa.

Ilmastovaikutusten arviointia tarkistetaan/täydennetään kaavaselostuksen kohdassa 4.3 Ranta-asemakaavan vaikutukset. Kaavamuutoksessa osoitetaan käyttötarkoituksenmuutos kolmelle lomarakennuspaikalle sekä vähäisesti korotetaan kahden lomarakennuspaikan olemassa olevaa rakennusoikeutta. Muutos nykytilanteeseen liittyy ennen kaikkea vakituisen asumisen mahdollistamiseen yhteensä kolmella lomarakennuspaikalla sekä lomarakennusoikeuden vähäiseen kasvattamiseen kahden rakennuspaikan osalta. Vaikka pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa ja rakennusmateriaalien osuus uusien rakennusten elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä, vakituiseen asumiseen osoitetuilta rakennuksilta edellytetään kuitenkin energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta. Paremmalla energiatehokkuudella on välitön ilmastovaikutus, sillä se pienentää energiankulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä. Edellä mainitun valossa on melko perusteltua arvioida kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia rakentamisen ja rakennusmateriaalien osalta myös energiankäytön näkökulmasta.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Savikkaan ranta-asemakaavan muutos 4 voidaan asettaa nähtäville.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
