

## Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutos 4

Kaupunginhallitus 15.05.2023 § 128

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

Aloitteen ranta-asemakaavan muutokselle on tehnyt kiinteistön 895-414-2-13 omistaja.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät arkkitehti SAFA Jari Kiurua, Arkkitehtitoimisto Harris ja Kjisik 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.

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

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan alueelle, jonka koko on noin 0,5 ha. Suunnittelualue sijaitsee n. 12 km ajomatkan päässä Uudenkaupungin keskustasta.

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 55 metriä. Kiinteistö on rakentamaton.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue sijoittuu RA-alueelle.

Iso-Pirkholman ranta-asemakaavassa alue on osoitettu RA-7-alueeksi (yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue).

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää käynnistää Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutoksen 4 ja ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuuosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Kaupunginhallitus 25.09.2023 § 251

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

Iso-Pirkholman ranta-asetakaavan muutos 4 on ollut luonnoksena nähtävillä 25.5.2023 – 26.6.2023. Luonnoksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai huomautusta, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa luonnoksesta seuraavaa:

Voimassa olevan MRL:n mukaan ranta-asetakaava on kaavamuotona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Mikäli rakennuspaikkoja osoitetaan ranta-asetakaavassa 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.

Kaavaluonnos ei noudata MRL:n mukaista ranta-asetakaavan tarkoitusta. Oikeuden ratkaisut antavat viitteitä siitä, että vakituisten asumisen osoittamiseksi laadittujen ranta-asetakaavojen 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.

Mm. mahdollistamalla lisärakentamista ja hajauttamalla yhdyskuntarakennetta, on kaavalla ilmastovaikutuksia. Nämä tulee selostuksessa todeta. Uudenkaupungin kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan 80 % ilmastopäästöjen vähennystä vuoteen 2030 mennessä. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi.

Kaavamääräyksiä on syytä täydentää Uudenkaupungin ranta-asetakaavojen varsin vakiintuneella määräyksellä maisematyölupien tarpeesta seuraavasti: Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asetakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asetakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

### Kaavanlaatijan vastine:

Iso-Pirkholman ranta-asemakaava-alueella on entuudestaan ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkoja. Kaavamuutos noudattaa jo muodostunutta Uudenkaupungin käytäntöä lisätä asukkailleen mahdollisuuksia pysyväälle asumiselle ranta-alueilla. Ranta-asuminen nähdään kilpailuvalltina ja houkuttimena uusille asukkaille.

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. Kaavamuutos edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua olevan käytännön mukaisesti mahdollistamalla rakennuspaikan muutoksen loma-asumisesta pysyväälle asumiselle.

Kaavan laatijana en yhdy näkemykseen, että ympärivuotinen asuminen aiheuttaisi vapaa-ajan asumista suuremman vaikutuksen ilmastoon; ennemminkin näen asian päinvastoin. Rakennuspaikan muutos vapaa-ajan asumisesta ympärivuotiseen asumiseen vähentää huomattavasti tarvetta erilliselle kunnallistekniikkaa ja energiaa kuluttavalle vapaa-ajan asunnolle eikä tällöin myöskään synny liikkumistarvetta pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajan asunnon välille.

Kaavamuutos voi lisätä vähäisesti paikallista liikkumistarvetta, mutta kokonaisuudessaan liikkumisen ilmastovaikutukset arvioidaan vähentyvän.

Rakennuspaikan rakentamista ohjaavat määräykset edistävät luonnontilaisuuden ja puuston säilyttämistä sekä uusiutuvien ja hiiltä sitovien rakennusmateriaalien käyttöä.

Kaavamuutoksen lisäämä rakentamisen määrä on kokonaisuudessa ilmastovaikutukseltaan positiivisempaa. Muutoksen lisäämä kerrosala mahdollistaa paremman muuntojoustavuuden, mikä pidentää rakentamisen elinkaarta ja vähentää ilmastovaikutusta.

Ympärivuotinen asuminen rakennuspaikalla paikan ominaisuuksien puolesta edistää kestäväää elämäntapaa. Ulkoilumahdollisuudet ja luonnonläheisyyden viihtyisyys tunnistetaan positiivisiksi ilmastovaikutusta vähentäviksi tekijöiksi.

Suomessa rakennusten energiankulutus on noin 40 % kaikesta käytetystä energiasta. Ympärivuotisen asumisen rakennukselle energiatehokkuusvaatimukset ovat tiukemmat, vähäisempi energian

kulutus ja siitä johtuvat pienemmät hiilidioksidipäästöt vähentävät ilmastovaikutusta välittömästi. Kaavam muutoksen ilmastovaikutukset lisätään kaavaselostukseen.

Ranta-asemakaava-alueella yleiset määräykset ohjaavat rakentamattoman tontin osan säilyttämistä luonnontilaisena sekä säilyttämään maiseman kannalta merkittävän puuston. Kaavamääräykset täydennetään mainitulla lisäyksellä.

Kaupunkisuunnittelu pyytää kaavan suunnittelijaa täyttämään Tyvi-lomakkeen ja katsoo, että Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutos 4 voidaan korjausten jälkeen asettaa nähtäville.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén poistui kokouksesta klo 20:55 tämän asian käsittelyn jälkeen.

---

Kaupunginhallitus 11.12.2023 § 335

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

Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutos 4 on ollut ehdotuksena nähtävillä 5.10 – 6.11.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. ELY-keskus toteaa ehdotuksesta seuraavaa:

ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa antamaansa kannanoton, ja täydentää sitä ilmastovaikutusten arvioinnin osalta.

Ilmastovaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida kaavaan liittyvät ratkaisut. Kaavan ilmastohyödyksi ei voida laskea sellaista, mitä ei kaavalla ratkaista. Selostuksen ilmastovaikutusten arvioinnissa on todettu, että kaavam muutoksen 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.

Ilmastovaikutusten arvioinnissa todetaan myös, että ”Kaavamuutoksen lisäämä rakentamisen määrä, on kokonaisuudessaan ilmastovaikutuksiltaan positiivisempaa”. Jotta näin voidaan todeta, on syytä esittää laskelmat kaavan ilmastovaikutuksista. Arvioinnissa ei ole tunnistettu kaavamuutoksen mahdollistaman lisärakentamisen kuluttavan energiaa ja luonnonvaroja, ja siten aiheuttavan kasvihuonekaasupäästöjä. Kaavamuutoksen myötä kiinteistön rakennusoikeus kaksinkertaistuu.

Kaavan laatijan vastine:

Ilmastovaikutusten arviointia on päivitetty ELY-keskuksen kommenttien perusteella ja osin ilmastovaikutusten arviointia on päivitetty.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ranta-asemakaava on hyväksyttävissä.

|                |  |
|----------------|--|
| Esittelijä:    | Kaupunginjohtaja Atso Vainio   |
| Päätösehdotus: | Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Iso-Pirkhoman ranta-asemakaavan muutos 4 ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi. |
| Päätös:        | Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.   |

---

Kaupunginvaltuusto 18.12.2023 § 87  
1482/10.02.03/2023

|                |   |
|----------------|---|
| Esittelijä:    | Kaupunginhallitus   |
| Päätösehdotus: | Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutoksen 4. |

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---