

Kaupunkisuunnittelujaosto

Aika 21.03.2024 klo 16:00 - 17:45

Paikka Kaupungin virastotalo, kaupunginhallituksen kokoushuone 426

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 14	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 15	Pöytäkirjan tarkastajien valinta	4
§ 16	Koiviston saaren ranta-asetmakaava	5
§ 17	Ajurinkujan ja Zachariasseninkadun liikennejärjestelyt	9
§ 18	Muut asiat	11

Kaupunkisuunnittelujaosto

Aika 21.03.2024 klo 16:00 - 17:45

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Koski Merja	16:00 - 17:45	varapuheenjohtaja	
	Runola Birgitta	16:00 - 17:45	jäsen	
	Valkonen Jari	16:00 - 17:45	jäsen	
	Koski Kari	16:00 - 17:45	varajäsen	
	Virtanen Lasse	16:00 - 17:45	varajäsen	
Muu	Löfstedt Raimo	16:00 - 17:45	kh:n pj	
	Vainio Atso	16:00 - 17:45	kaupunginjohtaja	
	Arvela-Hellén Leena	16:00 - 17:45	kaupunginarkkitehti, esittelijä, pöytäkirjanpitäjä	
	Lohtaja Henriikka	16:00 - 17:45	suunnitteluinsinööri	
Poissa	Kontu Laura	16:00 - 17:45	puheenjohtaja	
	Sjölund Janne	16:00 - 17:45	jäsen	

Allekirjoitukset

Merja Koski	Leena Arvela-Hellén
puheenjohtaja	pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat 14 - 18

Pöytäkirjan tarkastus Uudessakaupungissa (pvm)

Birgitta Runola	Kari Koski
pöytäkirjantarkastaja	pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Kaupunkisuunnittelujaosto § 14 21.03.2024

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkisuunnittelujaosto 21.03.2024 § 14

Kuntalain 103 §:n mukaan:

”Muu toimielin kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.”

Päätösehdotus: Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös: Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 15

21.03.2024

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Kaupunkisuunnittelujaosto 21.03.2024 § 15

Päätösehdotus: Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Birgitta Runola ja Merja Koski.
Pöytäkirja tarkastetaan ja allekirjoitetaan sähköisesti.

Päätös: Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Birgitta Runola ja Kari Koski.

Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 11	26.10.2023
Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 16	21.03.2024

Koiviston saaren ranta-asemakaava

Kaupunkisuunnittelujaosto 26.10.2023 § 11

Valmistelija: Kaupungingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 28.9.2020 § 310 päättänyt yhteistyösopimuksen solmimisesta kaupungin omistuksessa olevan Koiviston saaren kehittämiseksi A. Kiviniemi Oy:n kanssa. Samalla päätettiin ranta-asemakaavoituksen aloittamisesta.

Koiviston saaren suunniteltiin korkeatasoista ympärivuotista vapaa-ajan kohdetta, johon olisi toteutettu lyhytaikaisesti vuokrattavia lomarakennuksia ja rakennuksia niihin liittyviä yhteisiä palveluita varten. Yhteistyökumppani on 18.11.2022 ilmoittanut vetäytyvänsä hankkeesta.

Kaupungin talouden sopeuttamisohjelman käsittelyn yhteydessä on kartoitettu myös tulojen kasvattamisen mahdollisuuksia. Esille on nostettu Koiviston saaren kaavoittaminen loma-asuntotonteiksi ja sen jälkeen tonttien myynti.

Koiviston saari sijaitsee n. 6 km etäisyydellä kaupungin keskustasta lounaaseen, Venematka saareen kestää n. 10-15 min. Suunnittelualue, kiinteistö 895-467-1-25 muodostuu kolmesta osasta; varsinaisesta Koiviston saaresta, sen länsipuolisesta Rymmin saaresta sekä luoteessa olevasta Latokarista. Kiinteistön pinta-ala on n. 61 ha, josta maa-aluetta n 50 ha. Kiinteistön ympärillä on lisäksi kaupungin omistamia vesialueita.

Koiviston saari on ollut kaupungin retkeilyalueena. Saarella on ollut 10 vuokramökkiä ja kaksi saunaa. Maaperä on kallioista ja pääosin metsäpeitteistä. Mökit ovat tällä hetkellä huoneenvuokralla vuokrattuina yksityisille henkilöille.

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa saaren pohjoisosa on retkeily- ja matkailutoimintojen aluetta, R, muu alue virkistysaluetta V. Saaren luoteisosaan on osoitettu luonnonsatama, laituri, suojasatama tai ankkuripaikka. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on pääosin merkinnällä VR, retkeily- ja ulkoilualue. Luonnonsataman alue on merkinnällä LV, vesiliikenteen aluetta.

Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 11	26.10.2023
Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 16	21.03.2024

Mitoituslaskelman mukaan saareen on mahdollista osoittaa n.14 omarantaista lomarakennuspaikkaa.

Kaavan laatijana toimii kaupunkisuunnittelu.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää, että Koiviston saaren ranta-
asemakaavoitusta jatketaan siten, että ranta-asemakaavan
tavoitteeksi asetetaan omarantaisten lomarakennuspaikkojen
osoittaminen alueelle. Kaupunkisuunnittelujaosto päättää kuulla
osallisia osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelujaosto 21.03.2024 § 16
993/10.02.03/2022

Valmistelija: Kaupungingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Ranta-asemakaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma
on ollut nähtävillä 9.11.2023 – 11.12.2023.

Varsinais- Suomen ELY-keskus on antamassaan lausunnossa
todennut, että kaavoitus-prosessin jatkamiselle ei ole OAS:ssa
esitetyn kaltaisena edellytyksiä, sillä kaavan lähtökohdat ovat
ristiriidassa sekä Uudenkaupungin yleiskaavan että Varsinais-
Suomen maakuntakaavan kanssa. Ranta-asemakaavan laatiminen
OAS:n lähtökohdista on syytä keskeyttää.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu mielipide
Uudenkaupungin ympäristöyhdistykseltä. Mielipiteessä on mm.
esitetty Koiviston saaren liittämistä Selkämeren kansallispuistoon ja
kaavoitusprosessin keskeyttämistä siksi, kunnes asia on selvitetty.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että Uudenkaupungin yleiskaavan
ajantasaistaminen on käynnistetty keskusta-alueen osalta.
Yleiskaavaproessin aluerajaus kattaa myös kaupungin edustalla
olevan saariston, Koiviston saari on mukana kaavamuutos-alueessa.

Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 11	26.10.2023
Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 16	21.03.2024

Alueen liittäminen kansallispuistoon ei ole kaupunkisuunnittelun näkökulmasta varteenotettava vaihtoehto. Muita ympäristöyhdistyksen esittämiä asioita retkeilyä koskien on otettu luonnoksessa huomioon.

Kaupunkisuunnittelu on laatinut luonnoksen Koiviston ranta-
asemakaavaksi.

Lähtöaineisto

Koiviston saaren alueelta on laadittu luontoselvitys 2021. Selvityksen on laatinut Varsinais-Suomen luonto- ja ympäristöpalvelut / Pekka Alho ja Firma Lotta Lindholm/ Lotta Lindholm-Normaja.

Koiviston saari on ollut mukana myös Luontotietopalvelu Taigan /Panu Kunttu kartoituksessa, jossa selvitettiin kaupungin omistamien saarien soveltuvuutta Metso- ohjelmaan sekä arvioitiin ennallistamis- ja luonnonhoidon tarvetta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä n. 61 ha, josta maa- aluetta 55 ha. Rantaviivaa kiinteistöillä on yhteensä 4850 m ja tästä saatava muunnettu rantaviiva 3456 m.

Kiinteistöjen maapinta-alan, muunnetun rantaviivan pituuden ja yleiskaavan mitoitusperusteen (4 las/rantakm tai 1 las/4 ha maa- aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus, rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi) perusteella alueelle voidaan osoittaa enintään 14 lomarakennuspaikkaa.

Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA), loma- ja matkailupalvelujen aluetta (RM), venevalkama- aluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta ja virkistysaluetta (VR).

Kaavassa on osoitettu kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joille on kummallekin merkitty kuusi omarantaista tonttia ohjeellisella tonttijaolla. Lisäksi on osoitettu venevalkama-alue (LV) sekä loma- ja matkailupalvelujen korttelialuetta (RM)

Suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta yhteensä n. 4,5 ha ja tonteilla on rakennusoikeutta yht. 2400 kem². Loma- ja matkailupalvelujen korttelialuetta on osoitettu n. 6500 m² ja

Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 11	26.10.2023
Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 16	21.03.2024

tälle rakennusoikeutta on osoitettu 200 kem². Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 2600 kem².

Rantaviivasta n. 900 m on korttelialueiden käytössä. Alueen kokonaisrantaviivan pituus on n. 4850 m, joten rakentamattoman rantaviivan osuudeksi jää 80 %.

Osa alueesta on osoitettu virkistysalueeksi, jolle saa rakentaa laavuja ja luontopolkuja. Metsäalueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää asettaa ranta-
asemakaavaluonnoksen virallisesti nähtäville ja pyytää
viranomaisilta lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Uusikaupunki Koiviston Saaren RAK OAS 23 10 2023
- 2 Koiviston ranta_ak kartta_luonnos
- 3 Rk 46723 Koivisto selostus liitteineen

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 17

21.03.2024

Ajurinkujan ja Zachariasseninkadun liikennejärjestelyt

Kaupunkisuunnittelujaosto 21.03.2024 § 17
2048/10.03.01.00.00/2023

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
Suunnitteluinsinööri Henriikka Lohtaja
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Ajurinkuja, Zachariasseninkatu ja Hakulintie sijaitsevat alueella, jossa vanha ruutukaavakeskusta kohtaa uudemmat alueet. Zachariasseninkadun itäpäädyssä sijaitsee Sakunkulma ja Ajurinkujan itäpäässä katualue päättyy S-marketin pihaan johtavaan kapeahkoon ajoramppiin. Hakulintie on liikenteelliseltä statukseltaan erilainen eri kohdissaan; jalankulku-pyörätietä, väylää, jolla mottoriajoneuvoliikenne on kielletty (tontille ajo sallittu) sekä tavallista, sorapintaista katua välillä Ajurinkuja-Zachariasseninkatu. Alue ei ole täysin asemakaavaa vastaavassa tilassa.

Erityisesti Ajurinkujasta on saatu kuntalaispalautetta erilaisten yhteydenottojen muodossa. Esille on nostettu jalankulkijoiden asema ja esteettömyyden ongelmat, yötä päivää jatkuva ajoneuvoliikenne, ylinopeudet sekä hankalat ja välillä vaarallisetkin yhteydet S-marketille. Alueesta on jätetty myös aloite v. 2022 koskien turvallisuutta, liikuntarajoitteisten kulkua ja pysäköintiä. Palautteiden antajat ja aloitteen tekijä ovat alueen asukkaita.

Ajurinkuja on pieni asuntokatu, jonka kautta kulkee kuitenkin välillä hyvin vilkas liikenne markettiin. Ajoradalla on asfalttipäällyste, kapeahko jalkakäytävä on murskepintainen. Blasieholmankatua ja Mältintietä pitkin pääsee S-markettiin autolla paljon helpommin, kuin runsasliikenteisen Vakka-Suomenkadun liikenteeseen liittymällä. Isot asuinalueet (etelässä Hakametsä, pohjoisessa Santtio-Saarnisto-Hiu) sijaitsevat näiden yhteyksien päässä. Kauppojen aukiolojen vapautumisen myötä S-market on auki 24 h vuorokaudessa. Sen pysäköintialueesta on muodostunut kohtaamispaikka, johon liittyy myös yölliseen aikaan tapahtuvaa kaahailua autoilla, mönkijöillä ja mopoilla/mopoautoilla. Marketin lastausta tehdään myös Ajurinkujan puolelta pohjoispuolen kääntötilan jäätyä pieneksi. Ajurinkuljalle on asetettu moottoriajoneuvoilla ajon kieltö yöajaksi (22-06), jota noudatetaan hyvin vaihtelevasti. Osalla asukkaista on vaikeutta saada rauhaa nukkua yöllä.

Sakunkulma on erityisesti vanhusten kohtaamispaikka. Sinne johtavat kulkureitit ovat liikuntarajoitteisille melko haastavia. Alueelle

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 17

21.03.2024

tullaan paljon omilla autoilla, jolloin pysäköintitilaa tarvitaan ja pysäköidystä autosta tulisi päästä kulkemaan myös esim. rollaattorilla. Nykyiset pysäköintijärjestelyt ovat epämääräisiä ja osaa käytetään vastoin ajon tosiasiasa kieltävää jalankulku-pyörätien merkkiä.

Alkueelle on tarkasteltu erilaisia vaihtoehtoja ja yksi alustava luonnos pihakatumaisesta järjestelystä on tehty. Alueen toimintojen ja liikenteen yhteensovittamiseksi useat vaihtoehdot ovat mahdollisia. Tarkastellaan alustavaa luonnosta ja erilaisia pihakatutoteutuksia sekä keskustellaan alueen nykytilasta ja mahdollisista tulevaisuuden muutoksista.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto käy keskustelua vaihtoehdoista ja linjaa jatkosuunnittelua.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 18

21.03.2024

Muut asiat

Kaupunkisuunnittelujaosto 21.03.2024 § 18

-

Päätös:

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 14, § 15, § 16, § 17, § 18

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.