

Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 4

Kaupunkisuunnittelujaosto 14.12.2023 § 24

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

Kiinteistön 895-459-1-48 Kiviranta omistaja on hakenut 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 15.11.2023. Kaavaluonnosaineisto valmistui 15.11.2023.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen rakennuspaikkojen käyttötarkoitus erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja päivittää rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus käyttötarkoitusta vastaavaksi. Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

Suunnittelualue käsittää kiinteistön 895-459-1-48 Kiviranta. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,73 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Oksalanpäänlahden rannalla noin 8 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustan palveluista. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 107 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 105 metriä.

Luontoinventointia ei ole tarpeen laatia, sillä kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Olemassa olevan rakennuspaikan käyttötarkoitusta muutetaan nykyisten tarpeiden mukaiseksi.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

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

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita (MRV). MRV-alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelumääräyksen mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu myös pintaveden muodostumisalueeksi (Uudenkaupungin makeanvedenaltaan muodostumisalue). Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviran-omaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osaluueeseen 2 eli 5–7 lay/km (loma-asuntoyksikköä/rantakilo-metri). Vapaan rannan osuus 40 prosenttia kokonaisrantaviivasta.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakunta-kaavassa.

Suunnittelualueella on voimassa luonnonarvojen ja -varojen vaihe-
maakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 13.9.2021). Vaihe-
maakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitetun maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (MRV) määräys on korvattu. Vaihemaakunta-kaavan MRV-määräyksen mukaan alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelumääräyksen

mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Suunnittelualueelle on osoitettu vaihemaakuntakaavassa myös matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueen merkintä (Velhoveden alue). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueet. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla. Kasnäs-Teijon, Velhoveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Suunnittelualueelle ollaan laatimassa Kalannin yleiskaavaa, josta kaavaehdotus on ollut nähtävillä 19.8.–20.9.2021. Suunnittelualue on kaavaehdotuksessa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1).

Suunnittelualueella on voimassa 23.5.2007 voimaan tullut Uudenkaupungin ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1).

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

Kaupunkisuunnittelu ei yhdy kaavan laatijan näkemykseen yhdyskuntarakenteen hajauttamisesta, mutta katsoo että kaavatyo voidaan kaavaluonnoksella käynnistää.

Kaavan alueella on olemassa oleva 40 kem² loma-asuntokäytössä oleva rakennus, joka on kaavassa osoitettu saunan rakennusalueelle. Jotta rakennuksen käyttötarkoitus voidaan muuttaa saunaksi ja näin mahdollistaa kiinteistölle uudisrakennuksena yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen, tulee olemassa oleva rakennus pienentää vastaamaan rakennusjärjestyksessä suurinta sallittua saunan pinta-alaa 25 kem².

- Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen
- Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 4 laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.
- Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 08.04.2024 § 108
1986/10.02.03/2023

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

Uudenkaupungin Metsähallituksen ranta-asemakaava 4 on ollut luonnoksena nähtävillä 11.1.-12.2.2024. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta.

Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti:

Kaavaselostuksessa esitetyn, suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asemakaavan tietoja on syytä päivittää tiedoilla alueella tehdyistä ranta-asemakaavojen muutoksista. Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on 30.10.2023 hyväksynyt Metsähallituksen ranta-asema-kaavamuutos 3:n. Kaava on saanut lainvoiman alkuvuodesta 2024.

Kaava hajauttaa yhdyskuntarakennetta, ja rakentaminen aiheuttaa kasvihuonekaasupäästöjä ja kuluttaa luonnonvaroja. Kaavan ilmastovaikutukset tulee arvioida. Arviointi tehdään suhteessa nykytilanteeseen, ei voimassa olevaan kaavaan nähden.

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. Kaavaluonnos ei noudata MRL:n mukaista ranta-asema-kaavan tarkoitusta. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Pysyvän asumisen laajamittainen sijoittaminen haja-asutusalueelle aiheuttaa vähitellen

tarpeen esimerkiksi vesihuollon 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.

Kaavanlaatijan vastine:

Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3, jossa on osoitettu vireillä olevaa kaavaa vastaavalla tavalla loma-asuntojen rakennuspaikkoja erillispientalojen rakennuspaikoiksi, sijaitsee yli 500 metrin päässä suunnittelualueelta. Lisätään kaavaselostukseen tieto, että alueella on hyväksytty nyt vireillä olevaa kaavaa vastaavia kaava-muutoksia.

Kaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Alueella sijaitsee loma-asuinrakennus talousrakennuksineen, mikä on alueella voimassa olevaa kaavaa vastaava tilanne.

Vaikka kaava mahdollistaa lisärakentamisen ja rakentaminen aiheuttaa hiilipäästöjä, on loma-asumiseen tarkoitettun alueen muuttaminen vakituiseen asumiseen nähty enemmän kasvihuonekaasupäästöjä vähentävänä tekijänä kuin niitä lisäävänä. Keskimääräinen matka kodin ja vapaa-ajan asunnon välillä on 92 kilometriä (lähde: Tilastokeskus) ja vapaa-ajan asumiseen liittyvästä liikkumisesta noin 95 % tapahtuu henkilöautolla (HLT 2016). Kun rakennuspaikka muuttuu vapaa-ajan asumisesta ympärivuotiseen asumiseen, pendelöinti pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajan kohteen välillä poistuu, ja samalla poistuu myös tarve kahdelle (lämmitettävälle) asuinpaikalle. Paikallisesti pysyvä asuminen voi lisätä jonkin verran liikkumistarvetta, mutta kokonaisuudessaan liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten arvioidaan vähentyvän muutoksessa. Ilmastovaikutukset lisätään osaksi kaavaselostuksen vaikutusten arviointia.

Riippumatta siitä, onko ranta-alueella pysyvää tai vapaa-ajan asumista, keskitettyä vesihuollon järjestämistä voidaan pitää yhteiskunnan kehityksen kannalta toivottavan ratkaisuna ja ympäristöä vähiten kuormittavana. Kalannin alueella vesihuollon kehittämissuunnitelma on laadittu vuonna 2010, ja se ulotettu vuoteen 2030. Kalannin osayleiskaavan selostuksessa todetaan, että osayleiskaavan valmistuttua kehittämissuunnitelmaa tulee päivittää.

Uudessakaupungissa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitettut rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksilla. Kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asemakaavan

käyttötarkoituksen muutoksesta. Kaavamuutosalue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaisen rakennuspaikan.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Metsähallituksen ranta-
asemakaavan muutos 4 voidaan asettaa nykymuodossaan
ehdotuksena nähtäville ja pyytää lausunnot. Kaupunkisuunnittelu
toteaa, että kaavamuutos täyttää Uudenkaupungin
rakennusjärjestyksen vaatimukset lomarakennuspaikan
muuttamisesta pysyvään asumiseen. Kaupunkisuunnittelu tiedostaa
sen, että ranta-asemakaava ei ole oika muoto rannoilla pysyvän
asumisen järjestämiseen eikä yhdyskuntarakenne saisi hajota.
Kaupungin tahtotila on kuitenkin mahdollistaa myös vakituinen
asuminen rannoilla ja ranta-asemakaavan muuttaminen on ainoa
keino, jolla tätä asiaa kuitenkin voidaan hallita.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa ranta-asemakaavaehdotuksen
nähtäville ja pyytää lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
