

VASTINE

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
SAVIKKAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

Savikkaan ranta-asemakaavan muutos 4 on ollut ehdotuksena nähtävillä 14.12.2023 – 15.1.2024. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta on saatu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Kaavan laatijana olen tehnyt kommenttiin vastineen.

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti (29.12.2023):</p> <p>ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta, Savikkaan ranta-asemakaavan muutos 4, Uusikaupunki, mutta toteaa ehdotuksesta seuraavaa:</p> <p>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. Kaavaehdotus ei noudata MRL:n mukaista ranta-asemakaavan 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.</p> <p>Savikkaan saarella, alkuperäisen Savikkaan ranta-asemakaavan alueella (vahv. 1993), on yhteensä 21 ympärivuotisen asumisen ja vapaa-ajan kiinteistöä. Vireillä olevan Savikkaan ranta-asemakaavan (muutos 4) myötä 21:stä rakennuspaikasta 10 on ympärivuotisen asumisen</p>	<p>Vaikka ranta-asemakaavan pääasiallisena tarkoituksena on loma-asutuksen osoittaminen, voidaan ranta-asemakaavassa vähäisiltä osin lomarakentamisen lisäksi osoittaa myös vakituista asumista huomioiden MRL 73 §:n mukaiset vaatimukset esim. suunnitellun rakentamisen sopeutumisesta ympäristöön ja maisemaan sekä vesihuollon järjestämistä koskevat vaatimukset. Kuten vastineessa kaavaluonnoksessa on todettu, Uudenkaupungin yleiskaavassa ei ole pääsääntöisesti ratkaistu ympärivuotisen asumisen sijoittumista ranta-alueilla, jolloin voimassa olevan yleiskaavan ohjausvaikutus ranta-asemakaavassa ranta-alueelle osoitettavan vakituisen asumisen osalta on vähäinen. Kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt myöskään poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta, vaan Uudessakaupungissa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitettujen rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksella. Koska jokaisella maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavan laadintaan omistamallaan maa-alueilla maanomistajia koskevan yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti ja näin ollen oikeus myös hakea rakennuspaikalle esimerkiksi käyttötarkoituksen muutosta ranta-asemakaavalla tai ranta-asemakaavan muutoksella, ei käsillä olevalla ranta-asemakaavan muutoksella ole alueen maanomistajia epätasa-arvoistavaa vaikutusta. Käsillä olevassa kaavamuutoksessa ei ole myöskään osoitettu vakituista asumista niin laajamittaisesti, että sillä olisi merkittävää alueen yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.</p> <p>Ranta-asemakaavan laadinnasta ja laatimisen kustannuksista vastaa pääosin yksityinen maanomistaja, jolloin ranta-asemakaava-alue muodostuu sen mukaisesti, kuinka moni alueen maanomistajista on halukas osallistumaan kaavoitukseen ja kaavan laadinnan kustannuksiin. Näin ollen ehdotus siitä, että käsillä olevan ranta-</p>

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>rakennuspaikkoja. MRL:n ranta-asemakaavan sisältövaatimukset eivät mahdollista enempää ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkoja Savikkaan ranta-asemakaavaan, joten maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi olisi kyseisen ranta-asemakaavamuutoksen syytä koskea koko saaren aluetta.</p> <p>Mahdollinen rantarakennuspaikkojen muuttaminen kyseisessä saarella pääosin ympärivuotisen asumisen käyttöön vaatii jatkossa yleiskaavallista tarkastelua.</p> <p>Pysyvä asuminen alueella ei ole alueen yleiskaavan mukaista. Yleiskaavan ratkaisun mukaan aluetta ei ole tarkoitettu laajasti ympärivuotiseen asumiseen. Yleiskaavan ratkaisulla on vahva ohjausvaikutus alueen ranta-asemakaavoitukseen vakituisen asumisen osalta. Yleiskaavasta poikkeaminen edellyttää perusteluja, jotka on syytä pohdita yleiskaavan periaatteiden näkökulmasta ja yleiskaavan sisältövaatimusten kautta MRL:n tarkoittamalla tavalla. Yleiskaavasta poikkeamista ei voi pitää vähäisenä yksittäistenkään käyttötarkoituksien muutosten osalta silloin kun se johtaa alueen muiden vastaavien lomarakennuspaikkojen käyttötarkoitusten muutoksiin, kuten Uudenkaupungin ranta-alueilla on laajasti tapahtumassa.</p>	<p>asemakaavan määräykset tulisi ulottaa koskemaan koko saarta edellyttäisi, että jokaisen saarella sijaitsevan rakennuspaikan/kiinteistön omistajan tai haltijan tulisi osallistua myös ranta-asemakaavan laadinnan kustannuksiin maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteuttamiseksi.</p> <p>Kaupunki varmasti omalta osaltaan harkitsee ranta-alueiden yleiskaavoituksen tarpeellisuutta tulevaisuudessa laajemmin koko Uudenkaupungin ranta-alueilla.</p> <p>Kaavamuutoksessa on osoitettu käyttötarkoituksen muutos kolmelle voimassa olevan ranta-asemakaavan lomarakennuspaikalle, ei osoitettu esimerkiksi lisää uusia rakennuspaikkoja. Ja kuten aiemmin on todettu, Uudenkaupungin yleiskaavassa ei ole pääsääntöisesti ratkaistu ympärivuotisen asumisen sijoittumista ranta-alueilla, jolloin voimassa olevan yleiskaavan ohjausvaikutus ranta-asemakaavassa ranta-alueelle osoitettavan vakituisen asumisen osalta on vähäinen. Käsillä olevan kaavamuutoksen poikkeamista voimassa olevasta yleiskaavasta ei voida pitää myöskään sellaisena erityisenä poikkeamisena muihin Uudenkaupungin ranta-alueille laadittuihin ranta-asemakaavoihin verrattuna (joissa on osoitettu käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta vakituisen asumiseen), että sillä voitaisiin arvioida olevan muita merkittävämpää vaikutusta yleiskaavan tavoitteiden tai sisältövaatimusten toteuttamiseen.</p> <p>Lisäksi on todettava, että loma-asunto on monelle nykypäivänä ns. kakkosasunto, jolta vaaditaan samanlaisia mukavuuksia, kuin ympärivuotiselta asunnolta ja etätö mahdollistaa yhä useamman työntekijän työskentelyn kotoa käsin. On selvää, että loma-asunnoille on viime vuosina haettu yhä useammin käyttötarkoituksen muutosta vakituisen asumiseen ja yhä useampi loma-asunto täyttää mm. vakituiselta asunnolta vaadittavat tekniset vaatimukset. On myös mainitsemisen arvoista, että Uudenkaupungin kaupungille, kuten muillekin Varsinais-Suomen saaristokunnille vakituisen asumisen lisääntymisellä voi parhaimmillaan olla positiivisia vaikutuksia elinkeinoelämään sekä palveluihin, kun saaristo-alueilla on asutusta myös kesäsesonkien ulkopuolella.</p>

Turussa 2.4.2024

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.