

VASTINE

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4


Uudenkaupungin Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 4 on ollut luonnoksena nähtävillä 11.1.-12.2.2024. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen lausuntoon.

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti (26.1.2024):</p> <p>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-asemakaavamuutos 3:n. Kaava on saanut lainvoiman alkuvuodesta 2024.</p> <p>Kaava hajauttaa yhdyskuntarakennetta, ja rakentaminen aiheuttaa kasvihuonekaasupäästöjä ja kuluttaa luonnonvaroja. Kaavan ilmastovaikutukset tulee arvioida. Arviointi tehdään suhteessa nykytilanteeseen, ei voimassa olevaan kaavaan nähden.</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.</p> <p>Kaavaluonnos 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>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 kaavamuutoksia.</p> <p>Kaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Alueella sijaitsee loma-asuinrakennus talousrakennuksineen, mikä on alueella voimassa olevaa kaavaa vastaava tilanne.</p> <p>Vaikka kaava mahdollistaa lisärakentamisen ja rakentaminen aiheuttaa hiilipäästöjä, on loma-asumiseen tarkoitettujen 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.</p> <p>Riippumatta siitä, onko ranta-alueella pysyvää tai vapaa-ajan asumista, keskitettyä vesihuollon järjestämistä voidaan pitää yhteiskunnan kehityksen kannalta toivotavan 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.</p>

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>Pysyvä asuminen alueella ei ole alueen yleiskaavan mukaista. Yleiskaavasta poikkeaminen edellyttää perusteita, jotka on syytä pohtia yleiskaavan periaatteiden näkökulmasta ja yleiskaavan sisältövaatimusten kautta MRL:n tarkoittamalla tavalla.</p>	<p>Uudessakaupungissa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitetut rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksilla. Kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksen muutoksesta. Kaavamuutosalue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaisen rakennuspaikan.</p>

Turussa 23.2.2024

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.