



Nosto Consulting Oy
pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi
Uudenkaupungin kaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi

Viite: Lausuntopyyntö 2.9.2019

Aaholmin ranta-asemakaavan muutosluonnos, Uusikaupunki

Ranta-asemakaavan muutosluonnoksen asiakirjat on päivätty 2.9.2019. Pienennösote kaavakartoista on lausunnon liitteenä.

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin keskustasta noin 15 kilometriä länteen. Kaavanmuutosalue käsittää osan Aaholmin saaresta sekä osan Maantaustankari –nimisestä niemestä. Tavoitteena on muuttaa yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA) ympärivuotiseksi, kasvattaa rakennusoikeutta, muokata rakennusaloja sekä osoittaa nykyisen ranta-asemakaavan venevalkama-alue (LV) ja pysäköintialue (LP) ympärivuotisen asunnon rakennuspaikaksi ja osin maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kannanotot

Ranta-asemakaava on osaltaan merkityksellinen vakiintuneen rantojen suunnittelun mitoituskäytännön kannalta. Voimassaolevan ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä on tutkittu alueen rantarakentamisen mitoitus ja todettu sen ylittyneen jo nykyiselläänkin, yleiskaavan mitoitukseen verrattuna. Lausuntopyyntöaineistoon liitettyssä emätilaselvityksessä on käytetty eri laskentakertoimia vastarannan, kapeiden niemien ja salmien huomioimiseksi kuin yleisesti on vakiintuneen käytännön mukaan käytetty ja näin ollen saatu enemmän rantaviivaa kuin normaalisti. ELY-keskus on todennut alueen mitoituksesta voimassa olevan kaavan muutoksen yhteydessä antamassaan lausunnossa vuonna 2011: "Pelkästään yleiskaavan enimmäismitoituksen perusteella Aaholmin saareen voidaan osoittaa pinta-alan (10,9 ha) perusteella 5 ja mantereen rantaviivan perusteella yksi rakennuspaikka." Voimassa olevan kaavan asiakirjoihin on liitetty emätilaselvitys, josta asia käy ilmi. Näin ollen kaavaluonnoksessa pohjoisosaan osoitettu uusi ympärivuotisen asunnon rakennuspaikka (AO) ylittää mitoituksen. Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä maanomistajien tasapuolinen kohtelu vaarantuu, mikäli mitoitusta edelleen kasvatetaan.

Ranta-asetmakaava on kaavamuotona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Mikäli rakennuspaikkoja osoitetaan ranta-asetmakaavassa ympärivuotiseen käyttöön, tulee kerralla tarkastella laajempaa aluetta. Laajemman alueen tarkastelussa on mahdollista osoittaa ympärivuotinen rakennuspaikka, mikäli valtaosa suunnittelualueen rakennuspaikoista on loma-asunnon rakennuspaikkoja. Pohjoisemman LV-alueen muutettavan AO-rakennuspaikan osalta ei ole myöskään esitetty perusteluja yleiskaavasta poikkeamiselle. Yleiskaavassa alue on varattu LV-alueeksi.

Kaavakartalle ei ole merkitty kenen käytössä LV-alueet ovat, mikä on hyvä täydentää. Aaholmin puolella olevan LV -alueen huomattavaa rakennusoikeuden korottamista ei ole perusteltu. Muutettavassa kaavassa LV-1 -alueelle (eli kaavaluonnoksen LV-alueelle) sallitaan yksi yksikerroksinen enintään 40 k-m²:n suuruinen huoltorakennus. Kaavanmuutosluonnoksessa LV -alueelle on osoitettu rakennusalat 190 m²:n ja 120 m²:n verran, mikä tosiasiallisesti näyttäisi tarkoittavan LV-alueen käyttöä loma-asunnon rakennuspaikkana. LV-alueen on tarkoitus olla yhteiskäytössä, eikä siitä ole mahdollista muodostaa käytännössä loma-asunnon rakennuspaikkaa, sillä se osaltaan edelleen ylittäisi mitoitus.

Luonnonsuojelu

Lausuntopyyntöaineistossa ei ole luontoselvitystä. Muutettavan ranta-asetmakaavan luo-merkintä tulee palauttaa kaavakartalle, jotta luonnon monimuotoisuuden arvojen säilyminen voidaan turvata.

Rakentamiskorkeus

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. (ei sama kuin lattiakorkeus). Lisäksi alin suositeltava rakentamiskorkeus riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta ja rakennustavasta.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa N2000-järjestelmässä Uudenkaupungin edustalla merenrannalla on +2,20 (N2000) (ei käytetä keskivesi määritelmää). Lisäksi on huomioitava aallonkorkeudesta johtuva rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara. Taulukko aaltoiluvaran määrittelemiseksi löytyy oppaasta "Tulviin varautuminen rakentamisessa"

https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/135189/YO_2014.pdf?sequence=1

Yksikön päällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Kirsti Virkki

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

LIITTEET

Ote Aaholmin ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta, 2.9.2019

TIEDOKSI

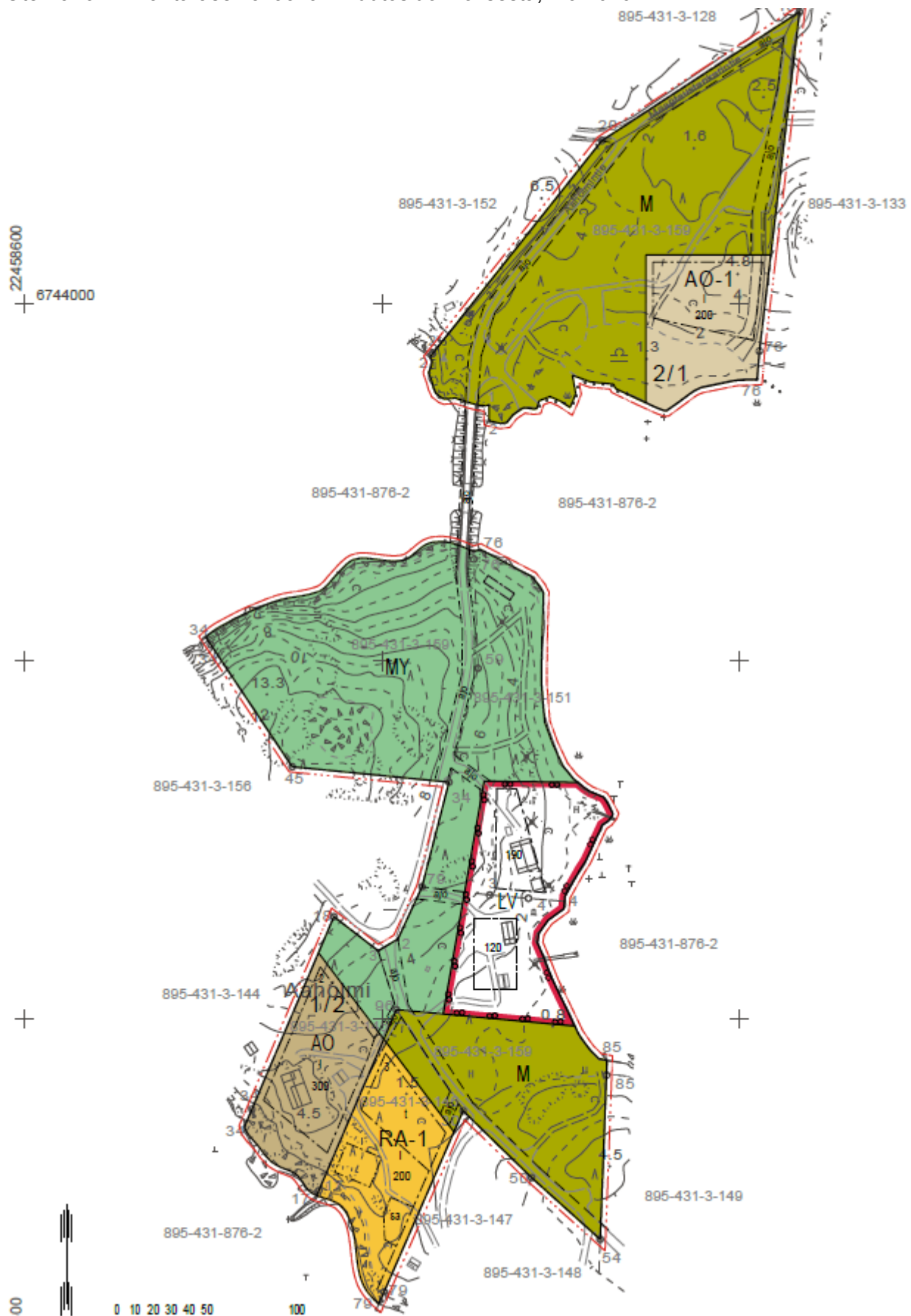
Uusikaupunki: annakaarina.lamminpaa@uusikaupunki.fi

Varsinais-Suomen liitto: kirjaamovsl@varsinais-suomi.fi

ELY-keskus: leena.lehtomaa@ely-keskus.fi, ari.sallmen@ely-keskus.fi

Liite

Ote Aaholmin ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta, 2.9.2019



UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

AAHOLMIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

LUONNOS

2.9.2019

1:2000

Ranta-asemakaavan muutos koskee tiloja Aaholmin Rinne 3:145, Aaholmin Lahti 3:146, Lisäkotoranta 3:151 ja Aaholmin Ranta 3:159

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 1 ja 2 sekä venevalkama-alueita ja maa- ja metsätalousaluetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään yksi.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 200 k-m²:n erillispientalon, yhden enintään 25 k-m²:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.

AO-1

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään yksi.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 150 k-m²:n erillispientalon, yhden enintään 25 k-m²:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään yksi.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 150 k-m²:n loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m²:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.

LV

Venevalkama.



Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.



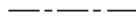
Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alueella ei ole rakennusoikeutta. Olemassa olevat rakennukset sallitaan.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

1/2

Korttelin numero ja rakennuspaikkojen lukumäärä.

3

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

200

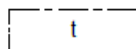
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

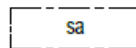
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



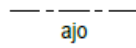
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksia.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.



Ajoyhteys.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennukset tulee rakentaa sopivina ryhminä julkisivumateriaalin ja värin, kattokaltevuuden suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Lisäksi rakennusten tulee noudattaa perinteistä saaristolaistyyliä ja julkisivumateriaali tulee olla puuta. Katto joko huopaa tai luonnonmateriaalia.

Lomarakennuksen rannanpuoleinen julkisivu tai räystäskorkeus saa olla enintään 3,5 m. Rakennuksen etäisyyden naapurin rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus. Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Rakennusten alimman lattiatason on oltava vähintään 2 metriä keskiveden korkeudesta.

Alueelle on rakennettava vesihuoltoasetuksen mukaiset vesihuoltoratkaisut.

Tämä asiakirja VARELY/4028/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/4028/2019 har godkänts elektroniskt

Virkki Kirsti 31.10.2019 12:56

Rauhala Risto 31.10.2019 12:58

Aaholmin ranta-asemakaavan muutos

880/10.02.04/2019

KHALL 16.09.2019 § 320

Kiinteistöjen Lisäkotoranta 431-3-151 omistajat Jari ja Katrine Iivari sekä kiinteistöjen Aaholmin Rinne 431-4-145 ja Aaholmin Lahti 431-3-146 omistajat Pentti ja Marja Piisku ovat hakeneet ranta-asemakaavan muutosta Aaholmin saareen Lepäisten kylässä. Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät DI Pasi Lappalaista, joka toimii ARK Takala Oy:n alikonsulttina tässä kaavamuuos-hankkeessa.

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.

Suunnitelmia kaavamuuoksesta on esitelty kaupunkisuunnittelulle jo viime vuoden puolella. Neuvottelut nykyisen kaavan laatijan kanssa aloitettiin maaliskuussa 2019, kun kaupungille esiteltiin ensimmäinen luonnosversio kaavamuuoksesta. Keskustelu, jonka aiheina on ollut mm. pohjakartan tarkistukseen liittyvät seikat ja kaavaratkaisut rakennusoikeuden ja -paikkojen lisäämisen osalta, on jatkunut vilkkaana läpi kesän. Keskustelun tavoitteena on kaupunkisuunnittelun puolelta ollut kaavatyön ohjaaminen sellaiseen ratkaisuun, jonka se voi esittää eteenpäin käsiteltäväksi. Lausuttavaksi tulleen kaavaluonnoksen ratkaisut eivät täytä tätä tavoitetta.

Kaupungille osoittamassaan lausuntopyynnössä 5.9.2019 kaavan laatija on ilmoittanut, että kaava on kuulutettu vireille Vakka-Suomen Sanomissa 6.9.2019 ja Uudenkaupungin Sanomissa 7.9.2019. Kaavaluonnokseen voi tutustua 9.9. - 8.10.2019 välisenä aikana Nosto Consulting Oy:n tiloissa sekä netissä. Kaupungin lausunto on pyydetty toimittamaan 8.10.2019 mennessä.

Suunnittelualue käsittää kiinteistöt Aaholmin Rinne 431-3-145, Aaholmin Lahti 431-3-146, Lisäkotoranta 431-3-151 ja Aaholmin ranta 431-3-159. Kiinteistöillä Aaholmin Rinne ja Aaholmin Lahti sijaitsee loma-asuntojen korttelialueen ohjeelliset rakennuspaikat 2 ja 3. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 7,6 hehtaaria ja rantaviivaa yhteensä noin 850 metriä. Suunnittelualue on ajanmukaisen vesi- ja viemärihuollon piirissä ja Aaholmin saareen on rakennettu kiinteä tieyhteys.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa suunnittelualueelle sijoittuvasta toisesta loma-asuntojen rakennuspaikasta vakituiseen asunnon rakennuspaikka sekä muuttaa rakennuspaikan rakennusala vastaamaan jo toteutunutta rakentamista. Toisella loma-asuntojen rakennuspaikalla tavoitteena on kasvattaa enimmäisrakennusoikeuden määrää. Lisäksi tavoitteena on yhden uuden pysyvän asumisen rakennuspaikan osoittaminen nykyisen ranta-asemakaavan mukaiselle venevalkama-alueelle. Aaholmin saaren puolelle venevalkama-alueelle rakennetuille rakennuksille osoitetaan lisärakennusoikeutta.

Kaavamuutoksen kohteena oleva ranta-asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 2011. Ranta-asemakaavan ratkaisujen perusteeksi on laadittu kantatilalaskelma, jossa on sovellettu poikkileikkausajankohtana vuotta 1969. Ko. kaavan selostuksesta selviää, että mitoitus on todettu ylityksi jo voimassaolevan ranta-asemakaavan ratkaisuissa.

Koska kaavamuutosalueella on voimassa oleva ranta-asemakaava, tulee tämä ottaa kaavamuutosta laadittaessa ensisijaisesti suunnittelun lähtökohdaksi.

Kaavan laatija perustelee kuitenkin kaavamuutosluonnoksen ratkaisuja voimassaolevan yleiskaavan määräyksillä. Kaavamuutosalue on Uudenkaupungin ranta-alueille laaditun yleiskaavan mitoitusvyöhykkeellä II, jonka mukaan loma-asuntojen rakennuspaikkoja voidaan osoittaa 5 rantakilometrille tai yksi 2 hehtaarin maa-alueelle, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi.

Ranta-asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä on esitetty kantatilalaskelma, jossa poikkileikkausajankohtana on käytetty vuotta 1985. Uudessakaupungissa on kuitenkin vakiintuneen käytännön mukaisesti käytetty poikkileikkausajankohtana vuotta 1969, kuten Suomen kunnissa yleisesti käytetään.

Turun hallinto-oikeudessa on käynnissä tällä hetkellä muutosesitys Uudenkaupungin kaupunginvaltuuston päätökseen Loukeenluodon ranta-asemakaavasta, jossa kiistanalaisena asiana on nimenomaan se kumpaa poikkileikkausajankohtaa tulisi soveltaa. Muutosesityksessä asiamiehenä on Pasi Lappalainen.

Kaavan laatijalle huomautetaan, että kaavamuutosalueelle ei ole voimassa olevan ranta-asemakaavan perusteita soveltaen mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja eikä perusteita myöskään korottaa rakennusoikeuden määrää venevalkama-alueella. Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hyvä ratkaisu Aaholmin saaren LV-alueen rakennuspaikkojen osalta on nykyisessä kaavassa osoitetun rakennusoikeuden jakaminen niiden kesken, koska perusteita lisärakennusoikeudelle ei ole.

Lisäksi kaavan laatijalle huomautetaan, että suunnittelussa on

huomioitava käyttöoikeusrasitteet, joita Aaholmin saaren puolella on mm. venevalkama-alueella. Kaavaluonnoksen ratkaisuilla poistettaisiin voimalinjamerkintä ja luo-alueen merkintä, joista ei ole edes mainintaa kaavaselostuksessa. Luo-alueen häviämisestä on tehtävä selvitys kaavan yhteydessä, mikäli merkintä halutaan poistaa. Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä).

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu ei täytä asemakaavan sisältövaatimuksia edellä esitetyin perustein. Kaavaprosessin aloittamiselle ei kuitenkaan ole estettä.

Lisätietoja

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén, puh. 050 074 3087

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää käynnistää kaavoituksen ja toteaa lausuntonaan, että Aaholmin ranta-asemakaavan muutosluonnoksessa (2.9.2019) esitetty ratkaisu ei täytä asemakaavan sisältövaatimuksia esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen

Aaholmin ranta-asemakaavan muutos

Kiinteistön Aaholmin Lehto 395-431-3-147 omistajina esitämme alla olevat näkökulmat ja mielipiteet huomioitaviksi ranta-asemakaavamuutoksen laatimisessa.

- 1) Emme vastusta loma-asunnon rakennuspaikan muuttamista vakituisen asunnon rakennuspaikaksi kiinteistöllä Aaholmin Rinne 431-3-145. Katsomme kuitenkin, että luonnoksessa ehdotettu tontin rakennusoikeuden lisäys (130 m²) on ylimitoitettu ja sen täysimääräinen hyödyntäminen tulee muuttamaan saaren luonnetta vapaa-ajan asumisen alueena. Lisärakennusoikeuden tulisi olla ehdotettua selkeästi pienempi.
- 2) Kiinteistölle Aaholmin Lahti 431-3-146 esitetyn lisärakennusoikeuden pitää olla linjassa Uudenkaupungin noudattamien kaavapoikkeamisten periaatteista, jotta kaikilla saaren loma-asuntotonteilla on mahdollisuus yhtäläiseen kohteluun ja rakennusoikeuden lisäykseen.
- 3) Venevalkama-alueen rakennusoikeuden peruste vaatii selvitystä. Venevalkama-alueella Lisäkotoranta 431-3-151 ei tällä hetkellä ole rakennusoikeutta. Luonnoksessa on käytännössä ehdotettu yhteensä 310 m² uutta lisärakennusoikeutta.
- 4) Kiinteistö Aaholmin Ranta 431-3-159 on muodostettu yhdistämällä kaksi kiinteistöä, joista toinen osa sijaitsee Aaholmin saarella ja johon kohdistuu saaren loma-asuntojen hyödyksi venevalkamaoikeus. Venevalkamaoikeus on mm. omistamallamme kiinteistöllä. Pidämme välttämättömänä, että venevalkamaoikeuden olemassaolo ja säilyminen selvennetään myös kaavaehdotuksessa.
- 5) Lepäisten saaren puolella olevalle osalle kiinteistöä Aaholmin Ranta esitettyyn kaavaluonnokseen suhtaudumme myönteisesti.
- 6) Kokonaisuutta katsottaessa pitää huomioida Aaholmin saarella sijaitsevien kiinteistöjen oikeudenmukainen kohtelu, joka mahdollistaa myös muille kiinteistölle vastaavia poikkeamismahdollisuuksia, lisärakennusoikeuksia ja kaavamuutosten muita hakemismahdollisuuksia. Hakemuksilla on oltava tosiasiallisesti yhtäläiset menestymismahdollisuudet kuin haettavilla kiinteistöillä esitetyn luonnoksen pohjalta.

Esitämme oheisen laskelman haettujen muutosten vaikutuksista:

	Nykyinen kaavan mukainen rakennusoikeus	Kaavaluonnoksen mukainen rakennusoikeus
Lisäkotoranta A	0	120
Lisäkotoranta I	0	190
Aaholmin Rinne	170	300
Aaholmin Lahti	170	200
Aaholmin Ranta	40	200
Yhteensä	380	1010

Kaavaluonnoksen esittämä tosiasiallinen rakennusoikeuden lisäys on 630 m².

Pasi Lappalainen
Nosto Consulting Oy
Brahenkatu 7
20100 Turku

Tampere
6.10.2019

Esitys Aaholmin ranta-asetakaavan muutokseksi

Uudenkaupungin kaupungissa kiinteistöille 895-431-3-145 Aaholmin Rinne, 895-431-3-146 Aaholmin Lahti, 895-431-3-151 Lisäkotoranta ja 895-431-3-159 Aaholmin ranta on tullut vireille kyseisten kiinteistöjen maanomistajien aloitteesta ranta-asetakaavan muutos.

Ranta-asetakaavasta on kaavatyön osallisena pyydetty mielipide ranta-asetakaavan muutoksesta sekä luonnosvaiheen aineistosta.

Seuraavat asiat edellytetään huomioitavaksi ranta-asetakaavan laadinnassa

- 1) Sekaannusten välttämiseksi ehdotetusta ranta-asetakaavasta tulee selkeästi ilmetä se, että se ei täysin korvaa nykyistä voimassa olevaa Aaholmin ranta-asetakaavaa sekä kaavaslostuksessa että itse kaavassa – vaan muutos tapahtuu ainoastaan esitettyjen kiinteistöjen osalta.
- 2) Nykyisen ranta-asetakaavan sekä maanmittaustoimitusten mukaiset voimassa olevat rasitteet Aaholmin saaren kiinteistöjen osalta tulisi olla huomioituna ehdotetussa Aaholmin nimettyihin kiinteistöihin rajatussa ranta-asetakaavamuutosehdotuksessa.
- 3) Nimettyihin kiinteistöihin rajatussa ranta-asetakaavamuutosesityksessä esitetyt rakennusoikeudet ja -neliöt eivät tulevaisuudessa vie, rajaa, vähennä tai poista saaren muiden Aaholmin saaren kiinteistöjen osalta nyt esitettyjä vastaavia rakennusoikeuksia tai -neliöitä. Toisin sanoin huomioitava se, että Aaholmin saaren muilla kiinteistöillä on tulevaisuudessa halutessaan mahdollisuus vastaaviin rakennusneliöiden tai -oikeuksien korotuksiin.

Kiinteistön Aaholmin Niemi 895-431-3-149 osalta.

Lähetettäjä:

Lähetetty: perjantai 20. syyskuuta 2019 10.53

Vastaanottaja: Pasi Lannalainen

Kopio:

Aihe: iAaholmin ranta-asemakaava

Pasi

Kommentoimme valmistelevaasi Aaholmin ranta-asemakaavaa seuraavasti:

Kiinteistön 895-431-145 Rakennuspaikan muutos pysyvään asumiseen osoitetuksi rakennuspaikaksi on OK

seuraavin edellytyksin:

1. Rakennusala rajoitetaan nykyisen rakennusmassan alueelle, eli tontin koillisosa jää rakentamattomaksi
2. Rakennuspintala-rajoitetaan 200m²

Voisitko ystävällisesti kuitata viestin vastaanotetuksi?

Parhain Terveisin