

VASTINE

UUDENKAUPUGIN KAUPUNKI

AAHOLMIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Aaholmin ranta-asemakaavan muutos on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 28.8.2019 – 26.9.2019. Kaavaluonnoksesta on saatu 2 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskus</p> <p>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.</p> <p>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 ympärivuotinen rakennuspaikka, mikäli valtaosa suunnittelualueen rakennuspaikoista on loma-asunnon rakennuspaikkoja. Pohjoisemman LV-alueen muutettavan</p>	<p>Kaavaluonnosvaiheen jälkeen uudet rakennuspaikat on jätetty kaavamutoksen ulkopuolelle, joten kaavaehdotukseen ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja eikä emätilaselvitys ole siten enää tarpeellinen.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>AO-rakennuspaikan osalta ei ole myöskään esitetty perusteluja yleiskaavasta poikkeamiselle. Yleiskaavassa alue on varattu LV-alueeksi.</p> <p>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 mitoitusta.</p> <p><i>Luonnonsuojelu</i> Lausuntopyyntöaineistossa ei ole luontoselvitystä. Muutettavan ranta-asemakaavan luo-merkintä tulee palauttaa kaavakartalle, jotta luonnon monimuotoisuuden arvojen säilyminen voidaan turvata.</p> <p><i>Rakentamiskorkeus</i> Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kasteessa vaurioituvia rakenteita. (ei sama kuin lattiakorkeus). Lisäksi alin suositeltava rakentamiskorkeus riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta ja rakennustavasta.</p> <p>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 määrittelyä löytyy oppaasta "Tulviin varautuminen rakentamisessa"</p>	<p>Kaavamutoksen luonnosvaiheessa esitetyt LV-alueet on poistettu kaavaehdotuksesta.</p> <p>Kaavamutosehdotus kohdistuu vain jo kaavoitetuille rakennuspaikoille, joten luontoselvitystä ei ole katsottu tarpeelliseksi. Luo-merkintä kohdistuu kaavaehdotuksessa muutosalueen ulkopuolelle.</p> <p>Alimman rakentamiskorkeuden määrystä on muutettu.</p>
<p>Uudenkaupungin kaupunginhallitus</p> <p>Kaupunginhallitus päättää käynnistää kaavoituksen ja toteaa lausuntonaan, että Aaholmin ranta-asemakaavan muutosluonnoksessa (2.9.2019) esitetty ratkaisu ei täytä asemakaavan sisältövaatimuksia esittelytekstissä esitettyin perustein.</p>	<p>Aaholmin ranta-asemakaavan muutosesitystä on muutettu radikaalisti luonnosvaiheen jälkeen.</p>

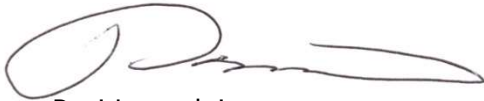
Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Henkilöt A ja B</p> <p>Kiinteistön Aaholmin Lehto 395-431-3-147 omistajina esitämme alla olevat näkökulmat ja mielipiteet huomioitaviksi ranta-asemakaavamuutoksen laatisessa.</p> <p>1) Emme vastusta loma-asunnon rakennuspaikan muuttamista vakituiseen asunnon rakennuspaikaksi 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5) Lepäisten saaren puolella olevalle osalle kiinteistöä Aaholmin Ranta esitettyyn kaavaluonnokseen suhtaudumme myönteisesti.</p> <p>6) Kokonaisuutta katsottaessa pitää huomioida Aaholmin saarella sijaitsevien kiinteistöjen oikeudenmukainen kohtelu, joka mahdollistaa myös muille</p>	<p>Kiinteistön Aaholmin Rinne 431-3-145 rakennusoikeutta vähennetään kaavaluonnoksesta 100 kerrosalaneliömetrillä. Rakennusoikeuden lisäys voimassa olevaan ranta-asemakaavaan on 30 k-m².</p> <p>Kiinteistölle Aaholmin Lahti 431-3-146 esitetty lisärakennusoikeus vastaa Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaista rakentamisen määrää.</p> <p>Kiinteistö 431—3-151 Lisäkotoranta on jätetty pois kaavamuutoshankkeesta luonnosvaiheen jälkeen.</p> <p>Kiinteistö 431—3-159 Aaholmin ranta on jätetty pois kaavamuutoshankkeesta luonnosvaiheen jälkeen.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutosehdotus ei vaikuta muiden Aaholmin saaren</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>kiinteistölle vastaavia poikkeamismahdollisuuksia, liisärakennusoikeuksia ja kaavamuutosten muita hakemismahdollisuuksia. Hakemuksilla on oltava tosiasiallisesti yhtäläiset menestymismahdollisuudet kuin haettavilla kiinteistöillä esitetyn luonnoksen pohjalta.</p>	<p>kiinteistöjen mahdollisuuksiin vastaan ranta-asemakaavan muutokseen.</p>
<p>Henkilö C</p> <p>Seuraavat asiat edellytetään huomioitavaksi ranta-asemakaavan laadinnassa</p> <p>1) Sekaannusten välttämiseksi ehdotetusta ranta-asemakaavasta tulee selkeästi ilmetä se, että se ei täysin korvaa nykyistä voimassa olevaa Aaholmin ranta-asemakaavaa sekä kaavaselostuksessa että itse kaavassa – vaan muutos tapahtuu ainoastaan esitettyjen kiinteistöjen osalta.</p> <p>2) Nykyisen ranta-asemakaavan sekä maanmittaus-toimitusten mukaiset voimassa olevat rasitteet Aaholmin saaren kiinteistöjen osalta tulisi olla huomioituna ehdotetussa Aaholmin nimettyihin kiinteistöihin rajatussa ranta-asemakaavamuutosehdotuksessa.</p> <p>3) Nimettyihin kiinteistöihin rajatussa ranta-asemakaavamuutosesityksessä 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.</p> <p>Kiinteistön Aaholmin Niemi 895-431-3-149 osalta.</p>	<p>Ranta-asemakaavan kartasta selviää, mitä aluetta ranta-asemakaavan muutos koskee. Kaava-aineiston liitteessä 6 osoitetaan, mitä osaa kaavamuutos koskee.</p> <p>Ranta-asemakaavan ehdotuksessa on huomioitu voimassa olevat rasitteet.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutosehdotus ei vaikuta muiden Aaholmin saaren kiinteistöjen mahdollisuuksiin vastaan ranta-asemakaavan muutokseen.</p>
<p>Henkilöt D ja E</p> <p>Kiinteistön 895-431-145 Rakennuspaikan muutos pysyvään asumiseen osoitetuksi rakennuspaikaksi on OK seuraavin edellytyksin:</p> <p>1. Rakennusala rajoitetaan nykyisen rakennusmasan alueelle, eli tontin koillisosa jää rakentamattomaksi</p>	<p>Kiinteistön Aaholmin Rinne 431-3-145 rakennusoikeutta vähennetään kaavaluonnoksesta 100 kerrosalaneliömet-</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
2. Rakennuspinta-ala rajoitetaan 200m ²	rillä. Rakennusoikeuden lisäys voimassa olevaan ranta-asemakaavaan on 30 k-m ² . Kiinteistön koillisosa jätetään rakentamisesta vapaaksi alueeksi.

Turussa 11.11.2019

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.