



kirjaamo@uusikaupunki.fi

Viite: Uudenkaupungin kaupungin kaupunkisuunnittelun lausuntopyyntö 29.6.2019

Lausunto, Kittamaan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus, Uusikaupunki

Kaavan tarkoituksena mainitaan, että siinä muutetaan viisi lomarakennuspaikkaa vakituisiksi rakennuspaikoiksi, siirretään yksi olemassa oleva rakennuspaikka ja tarkistetaan rakennusten kerrosalamäärät vastaamaan rakennusjärjestyksen mukaisia ja ranta-asemakaavoissa hyväksyttyjä kerrosalamääriä.

ELY-keskus on luonnosvaiheessa kommentoinut, että rakennuspaikkojen suuri määrä verrattuna laskennalliseen mitoituslukuun 4 lay / km ei puolla rakennusoikeuden lisäämistä kaava-alueella. Kaavoittaja on antanut vastineen ELY-keskuksen lausuntoon. Kaavoittaja on kommentoinut rakennusoikeuden määrää vedoten mm. Uudenkaupungin uuteen rakennusjärjestykseen. Uudenkaupungin kaupungin kaupunkisuunnittelu on katsonut omana kantanaan (KHALL 27.5.2019), että vakituiseen asumiseen osoitetuille rakennuspaikoille kaavassa tulee käyttää rakennusjärjestyksen mukaista kokonaisrakennusoikeutta 300 m² ja lomarakennuspaikoilla 150 m². 150 m² on lomarakennuspaikan lähtökohtainen rakennusjärjestyksessä mainittu kokonaisrakennusoikeus, ja sitä voidaan nostaa 200 m²:iin, kun rakennuspaikka on yli 3000 m² ja puustoinen.

Nyt lausunnolla olevassa kaavassa uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta. Rakennusoikeuksien määrästä ELY-keskus lausuu edelleen, että lisäys on suuri alueella, jossa on aiemmassa kaavoituksessa muodostettu pieniä rakennuspaikkoja tiheämmin kuin mitoitus lähtökohtaisesti antaisi myöden. Vanhassa rantakaavassa lomarakennuspaikat ovat pääosin juuri 0,3 hehtaaria tai sen alle. Rakennuspaikkojen koko, sijoittelun tiheys ja rakennuspaikkojen määrä suhteessa rantaviivaan puoltaisi pienempää rakennusoikeutta lomarakennuspaikoille AO-alueiden ja RA-3, RA-4 ja RA-5 -alueiden osalta.

ELY-keskus katsoo, että alueen 4 rakennuspaikan siirto niin, että siirrettävän rakennuspaikan tilalle osoitetaan M-aluetta, on selostuksessa käsiteltyjen luontoarvojen kannalta hyvä. Natura 2000 -alue on nyt lausuttavana olevassa aineistossa merkitty kaavakarttaan asianmukaisesti ja huomioitu riittävällä tavalla.

Lausunto on laadittu yhdessä luonnonsuojeluyksikön kanssa. Lisätietoja Natura-arvion tarpeen osalta antaa tarvittaessa ylitarkastaja Leena Lehtomaa.

Yksikön päällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Katariina Alaspää

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

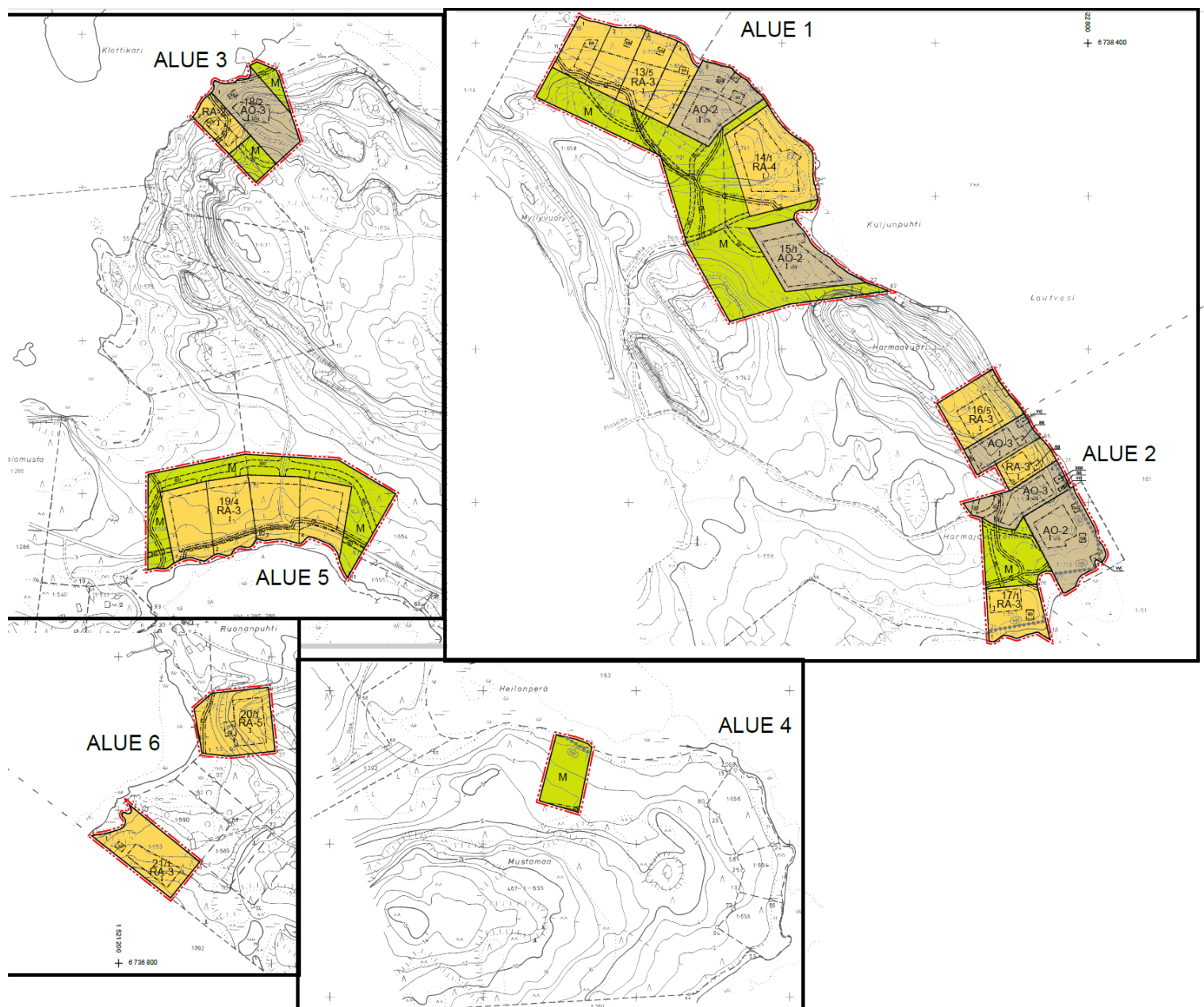
Tiedoksi sähköpostilla:

Varsinais-Suomen ELY-keskus: Leena Lehtomaa, leena.lehtomaa@ely-keskus.fi

Uudenkaupungin kaupunki: Annakaarina Lamminpää, annakaarina.lamminpää@uusikaupunki.fi

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

LIITE 1 Kaavaote



UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

KITTAMAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

EHDOTUS 19.3.2018

1:2000

Ranta-asemakaavan muutos ja laajennus koskee seuraavia kiinteistöjä:
 Kaislaranta 895-467-1-549, Puokkukamäki 895-467-1-941, Sundholm Nonnimaa 895-467-1-653 (osa), Sundholm Vartiouori 895-467-1-654 (osa), Sundholm Kartano 895-467-1-655 (osa), Sundholm 895-467-1-658 (osa), Sundholm Vaakua 895-467-1-658 (osa), Sundholm Vehanen 895-467-1-659 (osa), Karhupesa 895-467-1-662, Tyllyaho 895-467-1-660, Pimento 895-467-1-700, Pimento 895-467-1-700 perään Viisto 895-467-1-701, Sumelius 895-467-1-709, Lago Mar 895-467-1-711, Mäntyniemi 895-467-1-719 (osa), Kaislaranta 895-467-1-740, Tuunula 895-467-1-741 ja Ketunpesä 895-467-1-785.

Ranta-asemakaavan laajennus koskee määräälaa:
 895-467-1-742-M802.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat AO-, RA- ja M-alueet.

Ranta-asemakaavan laajennuksella muodostuvat AO- ja RA-alueet.

Ranta-asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

AO-2

Erillispientalojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen enintään 250 m², saunarakennuksen enintään 25 m², savusaunan enintään 15 m² ja venevajan enintään 90 m² sekä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä muita yksikerroksisia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 800 m². Vesiinjassa sijaitsevan venevajan kattomuodon tulee olla harjakatto. Venevajan harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja harjan korkeuden sopuistainen maisemaan nähden.

AO-3

Erillispientalojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen enintään 250 m², saunarakennuksen enintään 25 m², savusaunan enintään 15 m², venevajan enintään 25 m² sekä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä muita yksikerroksisia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 350 m².

RA-2

Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue. Korttelin kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Vierasmajan kerrosalan saa sijoittaa myös lomarakennuksen yhteyteen, jolloin lomarakennuksen enimmäiskerrosala on 125 m². Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 150 m².

RA-3

Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue. Korttelin kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Vierasmajan kerrosalan saa sijoittaa myös lomarakennuksen yhteyteen, jolloin lomarakennuksen enimmäiskerrosala on 145 m². Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m².

RA-4

Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue. Korttelin rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi lomarakennusta, yhden vierasmajan, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennusten suurin sallittu kerrosala saa olla 120 m², kuitenkin lomarakennusten yhteiskerrosala saa olla enintään 180 m². Lomarakennukselle osoitetusta rakennuskohteesta saa osan käyttää erilliseen vierasmajaan. Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 240 m².

RA-5

Kaksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue. Korttelin rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Vierasmajan kerrosalan saa sijoittaa myös lomarakennuksen yhteyteen, jolloin lomarakennuksen enimmäiskerrosala on 145 m². Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m².

M

Maa- ja metsätalousalue.
 Alueella ei ole rakennusoikeutta.

	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.
	Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Korttelin numero/rakennuspaikkojen enimmäislukumäärää korttelissa osoittava luku.
	Rakennuspaikan numero.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman sallitun kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Saunarakennuksen rakennusala.
	Savusaunarakennuksen rakennusala.
	Venevajan rakennusala.
	Maanalaista vesi- ja/tai jätevesijohto varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yhteiskäyttöinen tieyhteys, jonka hallinnoiminen, rakentaminen, ylläpito ja huoltaminen ovat maanomistajien vastuulla.
	Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

Yleiset määräykset:

Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristolaisemaan värikylläisiin, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa.

Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Rakennusten rannanpuoleinen julkisivu tai räystäskorkeus saa olla enintään 3,5 m.

Rakennuksia ei saa sijoittaa 5 m lähemmäksi rakennuspaikan rajaa. Naapurin suostumuksella rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakentamisen 2 metrin päähän rakennuspaikan rajasta. Milloin rakennus sijoitetaan lähemmäksi kuin 4 metrin päähän rakennuspaikan rajasta, ei tällä julkisivun osalla saa olla läpinäkyviä osia alle 180 cm:n korkeudella lattiatasosta.

Asuinrakennusten kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla +2,00 m N80 (+2,30 m N2000), kun avoin vesialue on alle 1 km.

Nillä rakennuspaikoilla, joiden kohdalla avoin vesialue on 1-5 km, on edellä mainittuun korkeustasoon lisättävä rakennuspaikan olosuhteiden takia:
 * + 30 cm, kun rakennetaan loivaan rantaan, jossa kaltevuus on 1:10,
 * + 60 cm, kun keskimäärin rannan kaltevuus on 1:5 ja
 * + 150 cm, kun ranta on jyrkkää, kaltevuus 1:1,5.

Rakennuspaikoilla, joiden kohdalla avoin merialue on 5-10 km, on edellä mainittuun korkeustasoon lisättävä rakennuspaikan olosuhteiden takia:
 * + 70 cm, kun rakennetaan loivaan rantaan, jossa kaltevuus on 1:10,
 * + 105 cm, kun keskimäärin rannan kaltevuus on 1:5 ja
 * + 260 cm, kun ranta on jyrkkää, kaltevuus 1:1,5.

Puhdistamattomia jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Yleiseen viemäriverkkoon kuuluvien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan säädöksen mukaisesti. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Jätehuolto tulee hoitaa kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti.

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI KITTAMAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS	Nähtävillä: ____2019 - ____2019 Hyväksytty: ____2019 § ____ Tullut voimaan: ____2019
 Nosto Consulting Oy Brahenkatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101	Työnumero, versio 1:2000 YSK 213-RAK1523 Tiedosto: UKI-Kittamaa-05.dwg
Päiväys: Turussa 19.3.2019	Pasi Lappalainen, dipl.ins.

Tämä asiakirja VARELY/3747/2017 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/3747/2017 har godkänts elektroniskt

Rauhala Risto 13.09.2019 12:52

Alaspää Katariina 13.09.2019 12:52



PÖYTÄKIRJANOTE

Maankäyttöjaosto

Sivu 1

§ 56

21.10.2019

§ 56 LAUSUNTOPYYNNÖT, JOTKA EIVÄT ANNA AIHETTA VARSINAIS-SUOMEN LIITON LAUSUNNON ANTAMISEEN

- Asia
1. Kustavin kunta: Kolkan ranta-asemakaava (M127/26.9.2019)
 2. Kemiönsaaren kunta: Västanfjärdin rantayleiskaavanmuutos kiinteistöillä 322-526-1-107, 322-538-1-146, 322-526-1-117 ja 322-526-1-116 (M117/5.9.2019)
 3. Liikenne- ja viestintäministeriö: Hallituksen esitys liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain muuttamisesta (korjauspaketti) (M125/25.9.2019)
 4. Loimaan kaupunki: Myllykylän teollisuusalueen asemakaava (M108/20.8.2019)
 5. Marttilan kunta: Myllyrannan asemakaavaehdotus (M109/21.8.2019)
 6. Mynämäen kunta: Korttelin 1201 tontin 1 asemakaavanmuutos (M110/22.8.2019)
 7. Mynämäen kunta: Hiittionpellon asemakaava (M124/16.9.2019)
 8. Naantalin kaupunki: Elorannan ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen (M123/11.9.2019)
 9. Nousiaisten kunta: Kantolan asemakaavanluonnoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (M116/5.9.2019)
 10. Paraisten kaupunki: Bläsnäsin asemakaavanmuutos (M107/14.8.2019)
 11. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes: Paroc Oy Ab:n Sallitun kaivoslupa Salossa (M126/26.9.2019)
 12. Uudenkaupungin kaupunki: Kari - Eteläranta - Pöylä - Taipaleen ranta-asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (M122/10.9.2019)
 13. Uudenkaupungin kaupunki: Kittamaan ranta-asemakaavan laajennuksesta ja muutos (M100/28.6.2019)
 14. Uudenkaupungin kaupunki: Petsamon ranta-asemakaava (M101/28.6.2019)
 15. Uudenkaupungin kaupunki: Raudainen-Koivunen-Kiveistenmaan ranta-asemakaavan laajennus ja muutos (M102/28.6.2019)
 16. Uudenkaupungin kaupunki: Aaholmin ranta-asemakaavanmuutosluonnos (M114/3.9.2019)
 17. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Fingrid Oyj:n Huittinen-Forssa 400 + 110 kilovoltin voimajohtohankkeen YVA-ohjelma (M119/6.9.2019)
 18. Ympäristöministeriö: Hallituksen esitys laeiksi ympäristöministeriön hallinnonalan eräiden julkisia kuulumuksia koskevien säännösten muuttamisesta (M 120/6.9.2019)

Ehdotus Maankäyttöjaosto päättää, että ao. tahoille ilmoitetaan, että liitto ei anna em. asioista lausuntoa, koska liitolle ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Valmistelija HS/LN/TJ/AK/N M-A/em

Tieto lähetetään: 1. Kustavin kunnanhallitus, 2. plan@kimitoon.fi, 3. liikenne- ja viestintäministeriön kirjaamo, 4. kirjaamo@loimaa.fi, 5. kunta@marttila.fi, 6. – 7. kunta@mynamaki.fi, 8. kirjaamo@naantali.fi, 9. nousiaisten.kunta@nousiainen.fi, 10. bygg-mijonamnden@pargas.fi, 11. kaivosasiat@tukes.fi, 12.–15. kirjaamo@uusikaupunki.fi, annakaarina.lamminpaa@uusikaupunki.fi, 16. pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi, 17. kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi, 18. ympäristöministeriön kirjaamo

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja suunnittelujohtaja Heikki Saarento, puh. 040 7203 056, etunimi.sukunimi@varsinais-suomi.fi

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa:

Turussa

25.10.2019

Pöytäkirjanpitäjä

Kittamaan ranta-asemakaavan muutos 2 ja ranta-asemakaavan laajennus

45/10.02.04/2018

446/10.02.04/2013

TEKLA 25.06.2013 § 79

Liite Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelualue sijaitsee n. 6 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta etelään Kittamaan itä- ja länsirannalla. Suunnittelualueeseen kuuluu useita tiloja. Yhteensä tilojen pinta-ala on n. 27,4 ha ja muunneltu rantaviiva 1960 metriä. Todellinen rantaviiva on 2125 metriä.

Tilojen 1:549 Kaislaranta, 1:641 Puolukkamäki, 1:653 Sundholman Nonnimaa, 1:654 Sundholman Vartiovuori, 1:655 Sundholman Kartano, 1:656 Sundholm, 1:658 Sundholman Vaakua, 1:659 Sundholman Vehanen, 1:692 Karhunpesä, 1:699 Tylyaho, 1:700 Pimento, 1:701 Viisto, 1:709 Sumelius, 1:719 Mäntyniemi, 1:740 Kaislaranta ja 1:741 Tuurula maanomistajat ovat jättäneet kaava-anomuksen Uudenkaupungin kaupungille, jossa he esittävät, että ovat aloittaneet Kittamaan ranta-asemakaavan muutoksen sekä laajennuksen laatimisen. He pyytävät, että kaupunginhallitus ryhtyy asian johdosta ilman tarpeetonta viivytystä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin toimenpiteisiin. Kaavoittajaksi maanomistajat esittävät DI Juha Erjantia.

Suunnittelualueen kiinteistöt Kaislaranta, Pimento, Sumelius, Mäntyniemi, Kaislaranta ja Tuurula ovat rakennettuja lomarakennuspaikkoja. Muut kaava-alueen rakennuspaikat ovat rakentamattomia.

Uudenkaupungin yleiskaavassa, joka on vahvistettu 25.08.1994, alue kuuluu I-vyöhykkeeseen, jolla mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa/rantakilometri tai 1 loma-asunto/3 hehtaarin maa-aluetta. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Osa alueesta on merkitty myös maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

Kaavamuutosalueelle on vahvistettu 08.01.1992 Kittamaan ranta-asemakaava, jonka mukaan lomarakennuspaikalle saa rakentaa loma-asuntoja, saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan enimmäiskerrosalat vaihtelevat 100 m²:stä 120 m²:öön. Lisäksi ranta-asemakaava-alueella on M-2 aluetta sekä M-1 aluetta. M-1 alueella ei ole rakennusoikeutta ja M-2 alueella on vain maataloutta palvelevat rakennukset ja rakenteet sallittuja.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on suunnitella uudelleen omaran-

taisten lomarakennuspaikkojen sijainnit ja rakennusalat, suunnitella jo rakennettujen ja uusien rakennuspaikkojen kerrosalamäärät vastaamaan rakennusjärjestyksen mukaisia ja ranta-asemakaavoissa hyväksyttyjä kerrosalamääriä. Lisäksi osa alueesta on tarkoitus muuttaa vakituisen asunnon rakennuspaikoiksi sekä siirtää korttelista nro 12 yksi lomarakennuspaikka korttelin nro 4 pohjoispuolelle omarantaiseksi lomarakennuspaikaksi. Lisäksi tavoitteena on muuttaa Paloniementien sitova merkintä ohjeelliseksi merkinnäksi kaava-muutosalueella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:ssä todetaan maanomistajien oikeuksista ranta-asemakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huo-lehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omis-tamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yh-teydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallis-tumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asemakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus.

Maankäyttöpalvelut katsoo, että kaavaprosessin aloittamiselle ei ole estettä. Kaavan tavoitteisiin ei oteta vielä tässä vaiheessa kantaa.

Lisätietoja Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén, puh. 0500 743 087

Ehdotus: Tekninen lautakunta lausuntonaan kaupunginhallitukselle esittää, et-tä Kittamaa 2 ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen laati-minen voidaan käynnistää ja kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan osallisille.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KHALL 12.08.2013 § 292

Liite Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää, että Kittamaa 2 ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen laatiminen voidaan käynnistää.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että Mauri Rostén poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Merkittiin, että Leena Arvela-Hellén poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.47.

Osallistumis- ja arviontisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.10. - 1.11.2013 välisenä aikana. Samalla on ilmoitettu kaavam muutoksen vireille tulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei ole tullut huomautuksia.

Kaavan laatija on vaihtunut. Aikaisemmin kaavan laatijana toimi DI Juha Erjanti, nyt Nosto Consulting Oy / DI Pasi Lappalainen.

Ranta-asemakaavan muutos on laadittavana 17 kiinteistön alueelle. Alueen pinta-ala on n. 28,7 ha.

Ranta-asemakaava, jota muutetaan, on vahvistettu 8.1.1992.

Nyt laadittavalle kaava-alueelle on tällä hetkellä rakentunut 8 lomarakennuspaikkaa, ja rakentamatta alueella on 26 lomarakennuspaikkaa. Voimassa olevan kaavan mukainen rakennuspaikan rakennusoikeus on enimmillään 100 k-m², paitsi tilalla Tuurula 1:741, jolla se on 120 k-m² sekä tilalla Lago Mar 1:711, jonka rakennusoikeus on 375 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kaavam muutoksen kohteena olevilla alueilla on voimassa olevassa kaavassa 3595 k-m².

Uudenkaupungin yleiskaavassa alue kuuluu osa-alueeseen I, jonka alueella mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa / rantakilometri tai 1 loma-asunto / 3 hehtaaria maa- aluetta siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi.

Kaavan laatija on todennut, että kantatilalaskelmaa ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia, sillä rakennuspaikkojen määrä pysyy kaavam muutoksessa samana kuin muutettavassa kaavassa.

Kaavaluonnoksessa esitetään alueelle 27 lomarakennuspaikkaa ja 3 asuinrakennuksen rakennuspaikkaa. Yksi lomarakennuspaikoista on esitetty kahden lomarakennuksen rakennuspaikaksi.

Enimmäiskerrosalat on esitetty nostettavaksi lomarakennuspaikoilla 100 k-m²:stä 150 tai 170 k-m²:iin ja yhden lomarakennuspaikan kohdalla 120 k-m²:stä 240 k-m²:iin. Kolmen asuinrakennuksen rakennuspaikalle esitetään enimmäiskerrosalaksi 500 k-m² rakennuspaikkaa kohden.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan lomarakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus voi olla enintään 150 k-m², saunarakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla 20 metriä ja lomarakennuksen 30 metriä.

Professori Sakari Hinneri on tehnyt suunnittelualueelle

luontokartoituksen. Luontoselvityksessä on todettu yksi merkittävän elinympäristön kohde, Mustamaan kallion laki poronjäkälikköineen, jota ei ole kuitenkaan huomioitu kaavaluonnoksessa.

Kaavamuutoksella rakennusoikeuden määrä nousisi kaava-alueella 2365 k-m², joka on merkittävä lisäys, kokonaisrakennusoikeuden ollessa tällöin 5960 k-m². Kun huomioidaan mitoituksessa asuinrakennusten rakennuspaikat ja rakennuspaikkojen pinta-alan suurentaminen siellä täällä, on kyseenalaista sanoa rakennuspaikkojen vähentyvän kaavamuutoksella. Rakennusten rakennusaloja on myös usemman korttelin alueella sijoitettu rakennusjärjestyksessä määrättyä etäisyyttä lähemmäksi rantaviivasta perustelematta ratkaisua.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että kaavaluonnoksen ratkaisut eivät ole riittävästi perusteltuja ja ovat ristiriidassa kaupungin linjaa vasten. Kaavaluonnoksessa ei ole huomioitu ja perusteltu riittävästi merkittävää rakennusoikeuden määrän kasvattamista ja ranta-asemakaavaan ei ole laadittu kantatilakiinteistölaskelmaa.

Kaavan laatijan pyynnöstä kaavaluonnoksella on kuitenkin kuultava osallisia.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää, että ranta-asemakaavaluonnoksella kuullaan osallisia ja pyydetään Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen Liiton lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KHALL 27.05.2019 § 195

Ranta-asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 14.12.2017 – 15.1.2018 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana saatiin kaksi mielipidettä osallisilta. Luonnoksesta lausunnon antoivat Varsinais-Suomen ELY-keskus sekä Varsinais-Suomen liitto.

Minna Hietikko on huomautuksessaan tuonut esille huolensa uhanalaisen lajin asuinympäristön säilyttämisestä. Lisäksi hän on huomauttanut, ettei luonnonympäristölle aiheutuvia vaikutuksia ole arvioitu riittävästi alueen 4 osalta, koska alue rajautuu Natura-alueeseen.

Jorma Halosen huomautus koskee myös aluetta 4, jonka

rakennuspaikkojen sijoittelussa ei ole huomauttajan mukaan huomioitu maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Kaavan laatija on vastineessaan kummallekin huomauttajalle todennut, että ehdotusvaiheessa alueelle 4 ei osoiteta muutoksella rakennuspaikkoja. Näin voimassa olevan ranta-asetuksen mukaiset loma-asumisen rakennuspaikat säilyvät Mustamaan-niemen alueella lukuunottamatta yhtä rakennuspaikkaa, joka kaavaehdotuksessa on esitetty muutettavaksi maa- ja metsätalousalueeksi.

Varsinais-Suomen liitto on lausunut, että kannattaa kaavoituksessa 0-vaihtoehtoa, jossa edetään voimassa olevan asetuksen mukaan. Liitto perustelee lausumaansa sillä, että kaavaluonnoksessa ei ole selvitetty ja perusteltu vapaan ja yhtenäisen rantaviivan säilymistä, samalla kun alueelle lisätään pysyvää asutusta. Liitto toteaa, että laadintamittakaava kaavaluonnoksessa on 1:4000 kun voimassa olevan ranta-asetuksen mittakaava on 1:2000, mistä johtuen on vaikeaa tehdä vertailua siitä, miten paljon vapaan rantaviivan määrä muuttuu.

Kaavan laatija on vastineessaan todennut, että kaavamuutoksessa siirretään yksi rakennuspaikka Mustanmaanniemestä Harmaavuoreen. Rakennuspaikan sijoittaminen Harmaavuoreen on Mustanmaanniemen edustalla olevan Natura-alueen luontoarvojen sekä uhanalaisen lajin säilymisen kannalta parempi vaihtoehto. Harmaavuoren alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja, joihin kaavaratkaisulla olisi haitallisia vaikutuksia. Yhtenäinen rakentamaton rantaviiva vähenee kaavamuutoksessa vähäisesti, noin 20 metriä. Jokamiehenoikeuksin käytettävissä olevan yhtenäisen, vapaan rannan määrä ei siten juurikaan muutu. Kaavaratkaisu on perusteltavissa Mustanmaanniemen luontoarvojen säilymisen edistämisen kannalta. Kaavakartan yhteydessä on esitetty poistuva kaava alueittain mittakaavassa 1:4000 kaavakartan ja selitteen luettavuuden vuoksi. Kaavaselostukseen lisätään karttaesitys yhtenäisen vapaan rantaviivan määrästä ja muutoksesta kaavamuutoksen toteutumisen myötä.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan esittänyt kaavassa huomioitaviksi 1.4.2018 lähtien voimaan tulleet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

ELY-keskus on lausunnossaan myös todennut, ettei se voi yhtyä kaavaselostuksessa esitettyyn väittämään siitä, että rakennuspaikkojen määrä pysyisi kaavamuutoksella samana ja rakentamattoman rannan pituus ei muuttuisi. Kaavaselostuksessa esitetyn kantatilalaskelman mukaan alueen tiloilla olisi rantaviivan perusteella rakennusoikeutta 8,7 loma-asuntoyksikköä (lay) ja

kaavassa näille kiinteistöille on kuitenkin osoitettu 30 lay. Tämä laskelma ei puolla rakennusoikeuksien tai loma-asuntojen lisäämistä. ELY-keskus toteaa myös, että vapaan rannan osuus vähenee kaavaluonnoksessa ja, että selostukseen on tarpeen lisätä laskelma ja karttaesitys kaavamuutosalueen mitoitusrantaviivasta ja rakentamisesta vapaasta rannasta sekä verrata muutosta nykyiseen kaavaan.

Rakennusoikeuden suuresta lisäyksestä ELY-keskus toteaa, ettei sille ole esitetty riittäviä perusteluja. Lisärakentamisen sopivuudesta maisemaan tulisi tehdä tarkastelu. ELY-keskus katsoo myös, että kaavaluonnoksessa esitetyn kolmen loma-asunnon osoittaminen vakituisiksi asunnoiksi hajauttaa yhdyskuntarakennetta. Rakennuspaikkojen rakennuskelpoisuus on myös kyseenalaista siltä osin, kun rakennuspaikat on osoitettu alle kahden metrin korkeudelle.

ELY-keskus pitää maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta ongelmallisena sitä, että yhdelle rakennuspaikalle sallitaan kaksi loma-asuntoa ja yhdelle rakennuspaikalle kaksiasuntainen loma-asunto.

Luonnonarvoista on ELY-keskuksen pyynnöstä järjestetty viranomaisneuvottelu 4.4.2018, jossa on käyty keskustelua muun muassa kaava-alueella esiintyvistä uhanalaisista lajeista ja kaavaluonnoksessa osoitettujen rakennuspaikkojen siirtämisestä tarvittavilta osin.

ELY-keskuksen lausunnossa luontoarvoihin liittyen on todettu, että kaavaselostusta on tarpeen täydentää lisäämällä karttaesitys, jossa näkyy Lautveden Natura-alueen sijainti.

Kaavan laatija on huomionnut kaavaehdotuksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja lisännyt kaavaselostukseen karttaesitykset havainnollistamaan mitoitusrantaviivan laskentatapaa ja osoittamaan Lautveden Natura-alueen sijaintia. Lisäksi Natura-alueet on lisätty kaavakartalle.

Kaavamuutoksessa on osoitettu kaikille alle 3 000 m²:n suuruisille loma-asumiseen osoitetuilla rakennuspaikoille rakennusoikeutta enintään 150 k-m². Yli 3 000 m²:n suuruisille loma-asuntojen rakennuspaikoille osoitetaan kaavamuutoksessa rakennusoikeutta pääsääntöisesti 200 k-m². Ainoana poikkeuksena on ohjeellinen rakennuspaikka 1 korttelissa 14, jossa kokonaisrakennusoikeutta on 240 k-m². Kyseisellä rakennuspaikalla on omaa rantaviivaa selkeästi muita enemmän (noin 190 m). Tämä on huomionnut jo ensimmäisessä ranta-asemakaavassa siten, että kokonaisrakennusoikeutta on annettu 20 %:a enemmän muihin rakennuspaikkoihin verrattuna. Linja on säilytetty yhtenäisenä myös muutostilanteessa. Kaavamuutoksessa osoitettava rakennusoikeuden määrän lisäys on siten kohtuullinen, ja rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet ovat alueelle soveltuvia sekä vastaavat pitkälti uuden rakennusjärjestyksen mukaisia rakennusoikeuksia.

Pysyvän asutuksen osoittaminen kaava-alueelle ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueen lähinaapurustossa on jo ennestään rakennettuja vakituisen asunnon rakennuspaikkoja, kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys ja alueelta on riittävät yhteydet olemassa olevaan palveluverkkoon. Kaavamuutoksella mahdollistettavat käyttötarkoituksen muutokset ovat kaupungin tavoitteen mukaisia.

Yleisillä kaavamääräyksillä on varmistettu, että rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan. Kaavaselistuksen vaikutusten arviointia täydennetään maisemavaikutusten osalta.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia luonnosvaiheesta.

Alueella 2 kaavamuutokseen on otettu mukaan uusi kiinteistö, jolle on kaavaehdotuksessa osoitettu pysyvän asumisen rakennuspaikka. Lisäksi yksi kaavaluonnoksessa loma-asunnoksi osoitettu rakennuspaikka on muutettu pysyvän asumisen rakennuspaikaksi. Tämän rakennuspaikan pinta-alaa on myös laajennettu.

Alueella 3 myös yksi kaavaluonnoksessa loma-asunnoksi osoitettu rakennuspaikka on muutettu pysyvän asumisen rakennuspaikaksi.

Myös tämän rakennuspaikan pinta-alaa on laajennettu.

Alue 4 on poistettu kaavaehdotuksessa lukuunottamatta yhtä voimassaolevan ranta-asetuksen rakennuspaikkaa, joka on kaavaehdotuksessa muutettu maa- ja metsätalousalueeksi.

Kaupunkisuunnittelu toteaa kaavaehdotuksesta, että kaavan laatijan kanssa käydyistä neuvotteluista huolimatta kaavaehdotuksessa ei ole onnistuneesti huomioitu kaupungin linjauksia rantarakentamisesta. Merkittävää on, että kaavaehdotuksessa on esitetty kaava-alueelle 2905 k-m² lisäystä rakennusoikeuden määrään. Lisäystä ei voi pitää kohtuullisena eikä perusteltuna, varsinkin kun kaavassa osoitetaan kuusi uutta ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkaa.

Vuoden 2018 aikana käyttöön otetun rakennusjärjestyksen mukaisesti rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150 - 200 k-m². Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa enintään 200 k-m²:iin, mikäli rakennuspaikka on yli 3000 m² ja se on puustoinen.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että rakennusoikeuden määrä tulee olla rakennusjärjestyksen mukaisesti ympärivuotisen asumisen rakennuspaikoilla 300 k-m² ja loma-asuntojen rakennuspaikoilla 150 k-m², koska kaavamuutoksessa esitetyt rakennuskorttelit rajoittuvat toisiinsa tiiviisti. Nyt kaavaehdotuksessa esitetyn mukaisesti rakentamisella olisi toteutuessaan epätoivottavia vaikutuksia

rantamaisemaan varsinkin kun rakentamista on osoitettu kaavamuutoksessa hyvinkin lähelle rantaviivaa.

Kaavan pohjakartalla on puutteita mm. alueella 3, jotka tulee korjata ennen kaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavan laatijan olisi ollut hyvä vielä harkita kaavaehdotuksen ratkaisuja.

Kaavan laatijan pyynnöstä kaavaehdotus on kuitenkin käsiteltävä kaupunginhallituksessa, joka voi päättää kaavaehdotuksen asettamisesta virallisesti nähtäville.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää asettaa Kittamaan ranta-asemakaavan muutos- ja -laajennusehdotuksen virallisesti nähtäville.
Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
