

VASTINE

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI KITTAMAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Kittamaan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 27.6.2019 – 1.8.2019. Kaavaehdotuksesta on saatu ELY-keskuksen lausunto. Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu on esittänyt Uudenkaupungin kaupunginhallitukselle kommentit kaavaehdotuksesta sen nähtävälleasettamispäätöksen yhteydessä (27.05.2019 § 195). Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskus (13.9.2019) 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.	Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 18 § 2 mom. mukaan ELY-keskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Kittamaan ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vaikutukset ovat korkeintaan paikallisia. ELY-keskuksen ei tulisi käyttää yhteiskunnan varoja (verovaroja) sellaisiin viranomais-tehtäviin, jotka sille eivät lain mukaan kuulu. Yleisellä tasolla voidaan kuitenkin todeta, että maankäyttö- ja rakennuslain 14 § 4 mukaan rakennusjärjestyksessä annetaan kaavoittamattomia alueita koskevia määräyksiä sekä yleis- ja asemakaava-alueilla kaavoja tarkentavia määräyksiä. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät ole ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa (vrt. KHO:n päätös 20.6.2011, taltio 1725).

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu (kommentti 27.5.2019) Kaupunkisuunnittelu toteaa kaavaehdotuksesta, että kaavanlaatijan kanssa käydyistä neuvotteluista huolimatta kaavaehdotuksessa ei ole onnistuneesti huomioitu kaupungin linjauksia rantarakentamisesta. Merkittävää on, että kaavaehdotuksessa on esitetty kaava-alueelle 2 905 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.	Kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeuden kehitys on tyypillinen ja verrannollinen vastaavien muiden viime vuosina Uuteenkaupunkiin tehtyjen ja hyväksytyjen ranta-asemakaavamuutosten kanssa. Kaavamuutoksen tarve kuvastaa hyvin yleistä yhteiskunnassa tapahtunutta muutosta: On siirrytty vapaa-ajan mökkeilystä loma-asumiseen. Kuten ELY-keskuksen lausuntoon annetussa vastineessa on todettu, niin lain ja yleisen oikeuskäytännön mukaan rakennusjärjestyksen määräykset eivät ole ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu taasen edellyttää, että yksittäistä maanomistajaa ei saa ”rangaista” siitä, että hän laadituttaa omistamalleen maa-alueelle ranta-asemakaavan. Tästä loogisesta päättelystä seuraa, että ranta-asemakaava alueella rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden pitää olla pääsääntöisesti vähintäänkin yhtä suuri kuin vastaavalla ei-kaavoitettulla alueella. Kittamaan – Pitkäluodon alueelle on eri aikoina laadituissa ranta-asemakaavoissa osoitettu omantaisa erillispientalojen rakennuspaikkoja (AO). Näissä rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeuden vaihteluväli on ollut 300 – 500 k-m² siten, että valtaosin rakennusoikeudet sijoittuvat 400 – 500 kerrosneliömetriin. Kaavaehdotukseen tehdään AO-rakennuspaikkoja koskeva vähäinen muutos siten, että AO-2 -rakennuspaikalla kokonaisrakennusoikeus lasketaan 450 kerrosneliömetriin (kaavaehdotuksessa 500 k-m²) ja AO-3 -rakennuspaikoilla 325 kerrosneliömetriin (kaavaehdotuksessa 350 k-m²). Voidaankin todeta, että rakennusoikeudet muutosehdotuksen jälkeen ja ennen sitä ovat alueella ns. ”normaaleja”. Rakennusoikeudet eivät muutoinkaan ole mitenkään maakunnallisesti merkittävän suuria. Ranta-asemakaavan muutos toteuttaa maanomistajin yhdenvertaista kohtelua Kittamaan – Pitkäluodon alueella. Kittamaan ranta-asemakaava on laadittu hyvän kaavoituskäytännön mukaisesti siten, että rakennuskorttelit ovat yhtenäisiä, jolloin rakentamisesta vapaan yhtenäisen rantaviivan määrä on maksimoitu. On väistämättäkin luonnollista, että uusi rakentaminen muuttaa maisemaa. Toisin kuin kaupunginhallituksen kommentissa annetaan ymmärtää, niin kaavamuutoksessa rakentamista viedään kauemmaksi rantaviivasta muutettavaan kaavaan verrattuna. Sellaiset rakennusalojen osat, jotka muutettavassa kaavassa ovat alueen matalasta korkeustasosta johtuen pääosin rakentamiskelvottomia, jäävät muutoksen jälkeen tulevan rakentamisalueen ulkopuolelle.

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
Kaavan pohjakartalla on puutteita mm. alueella 3, jotka tulee korjata ennen kaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä. Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavanlaatijan olisi ollut hyvä vielä harkita kaavaehdotuksen ratkaisuja.	Alueita 1 ja 3 koskevat vähäiset pohjakartalla tapahtuneet muutokset korjataan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Turussa 29.1.2020

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.