

VASTINE

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
HUUVARIN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Huvarin ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 15.10. – 16.11.2020. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Varsinais-Suomen liitolle ei ollut kaavaehdotuksesta lausuttavaa. Kaavanlaatijana olen tehnyt lausuntoon vastineen.

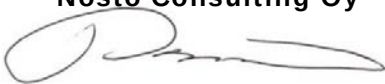
Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (26.10.2020): Mitoitus Yleiskaavan mukaan alueen rantaviivasta 50 % tulee jättää rakentamisesta vapaaksi. Lisäksi vapaan rannan osuudet tulisi suunnitella pitkinä ja yhtenäisinä, jotta niillä olisi todellista merkitystä virkistykseen ja maiseman kannalta. Nämä eivät kaavaehdotuksessa toteudu. ELY-keskus näkee mahdollisena saavuttaa yleiskaavan vaatimus rakennuspaikkoja uudelleen sijoittamalla. Esimerkiksi siirtämällä Pitkäriutan saareen osoitetut rakennukset pääpalstalle (esimerkiksi kortteleiden 6 ja 2 väliin), todellisen vapaan rannan määrä ja kaavan toteuttamisen mahdollisuudet toteutuvat paremmin. ELY-keskus toteaa, että yleiskaavan mitoituksen ohella on otettava huomioon vakiintuneet rantaviivan muuttamisen periaatteet. Mitoitusrantaviivan laskemisessa on kaavaehdotuksessa käytetty vastarannan läheisyyskerroina alle 100 m leveissä lahdissa kerrointa 0,5, 100-200 m leveissä lahdissa kerrointa 0,75 ja yli 200 m leveissä lahdissa kerrointa 1. Vakiintuneet kertoimet, joita tässäkin tulee käyttää, ovat alle 100-metrisissä lahdissa 0,25, 100-200 m leveissä lahdissa 0,5 ja 200-300 m leveissä lahdissa 0,75. Rakennusten sijoittaminen Kaavaehdotuksessa kortteleiden 1 ja 3 rakennusalat ulottuvat kahden metrin käyrän alapuolelle. Rakentaminen	Uudenkaupungin yleiskaava, jossa on vaatimus 50 % vapaata rantaa, on laadittu suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asemakaavan voimaantulon jälkeen. Suunnittelualueella voimassa olevassa ranta-asemakaavassa vuodelta 1979 on vahvistettu suunnittelualueen kortteleiden 1-5 rakennuspaikat. Käsillä olevassa kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia lomarakennuspaikkoja kaava-alueelle, vaan ainoastaan vahvistetaan jo olemassa oleva maatalon talouskeskuksen rakennusala rakennuksineen vakituiseen asumisen rakennuspaikaksi (AO). AO-rakennuspaikalla on nykyisin noin 170 m²:n asuinrakennus ja noin 55 m²:n ulkorakennus, joten aluevaraus rakennusoikeuksineen on lähinnä nykytilanteen toteava. Kaava-alueelta korttelin 2 alueelta poistetaan toinen rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus osoitetaan alueella voimassa olevien rakennuspaikkojen käyttöön. Kaavamuutoksessa ei ole tarkoituksenmukaista uudelleen sijoitella alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisia jo kaavassa vahvistuneiden rakennuspaikkojen sijainteja, jotta voimassa olevaa ranta-asemakaavaa myöhemmin laaditun yleiskaavan vaatimukset täyttyisivät. Rantaviivan mitoituksessa käytetyt vastarannan läheisyyskerroimet ovat Uudenkaupungin yleiskaavan periaatteiden mukaiset. Mitoitusmenetelmällä ei tässä kohtaa ole merkittävää vaikutusta, sillä kaavamuutoksessa vahvistetaan jo alueella voimassa olevan kaavan mukaiset rakennuspaikat sekä osoitetaan voimassa olevan kaavan mukainen jo rakennettu maatalon talouskeskusten rakennusala vakituiseen asumisen rakennuspaikaksi AO. AO-rakennuspaikalla on nykyisin noin 170 m²:n asuinrakennus ja noin 55 m²:n ulkorakennus, joten aluevaraus rakennusoikeuksineen on lähinnä nykytilanteen toteava. Korttelin 3 rakennusala on tiivistetty sekä pienennetty alueella tällä hetkellä voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna ja korttelin 1 rakennusala noudattaa voi-

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
edellyttäisi nähtävästi pengertämistä tai erityisen korkeaa perustusta. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Uudenkaupungin meren rannikolla alin suositeltava rakentamiskorkeus on +2,30 N2000 korkeusjärjestelmässä. Tähän on lisättävä rakennuspaikasta johtuvat olosuhdelisät kuten aaltoiluvara ja matalien lahtien pohjukoissa veden kallistumisesta johtuva lisä. Rakennusalan sijoittelu on täten korttelin 3 osalta syytä tarkistaa, jotta rakennusala ei jää vaikeasti rakennettavaksi ja vaikeuta siten kaavan toteuttamisen mahdollisuuksia. Kortteli 1 ei rakentamiskorkeus huomioiden ole toteutettavissa, joten rakennuspaikat on kyseisen korttelin osalta syytä sijoitella uudelleen ja siirtää pääpalstalle. Kaavotuksessa tulee huomioida riittävät määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista. Saunan merkitseminen MY-alueelle on hyväksyttävissä voimassa olevassa ranta-asetuksessa sijoitetun saunan rakennusalan perusteella. ELY-keskus ei kuitenkaan pidä MY-alueelle sijoitettua saunaa kokonaisuutena kovin onnistuneena ratkaisuna, sillä rasite korttelin 3 läpi vähentää muutenkin vaikeasti toteutettavan rakennuspaikan houkuttelevuutta. Lisäksi saunan rakennusalan siirtäminen pohjoispuolelle saarta, korttelin 3 vastarannalle, lisää vastarannan häiriötä saunan rakennusalan sijaitessa alle 30 metrin päässä korttelin 3 rantaviivasta. ELY-keskus suosittelee harkittavaksi saunan rakennusalan siirtämistä voimassa olevan kaavan osoittamalle sijainnille. Ehdotuksessa ei ole esitelty perusteluja, miksi sauna on voimassa olevasta kaavasta poiketen osoitettu ainoastaan korttelin 6 käyttöön. Ympäristö Luontoselvitys on hyvä ja sen tulokset pääosin hyvin huomioitu. Luontoselvityksen kuvion 5 osalta tulee huolehtia, että kaavaehdotukseen merkittyä ajotietä perustettaessa kaikki toiminta tulee tehdä kuvion 5 ulkopuolella.	massa olevan kaavan rakennusalarajausta. On huomioitava, että alueella voimassa oleva kaava mahdollistaa tälläkin hetkellä korttelialueille voimassa olevien rakennusalarajausten mukaisen rakentamisen, hyväksytään käsiällä oleva kaavamuutos tai ei. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä koskien pengertämistä. Edelleen on huomioitava, että alueella voimassa oleva kaava mahdollistaa tälläkin hetkellä korttelialueille voimassa olevien rakennusalarajausten mukaisen rakentamisen, kuten esimerkiksi korttelissa 4 on jo tapahtunut. Kortteleiden 1-5 rakennuspaikat ovat sellaisinaan vahvistuneet alueella voimassa olevassa ranta-asetuksessa jo vuonna 1979. Ranta-asetusalueella rakentamista ohjaa voimassa oleva ranta-asetus, ei rakennusjärjestys. Saunan rakennusalan sijainti ja osoittaminen korttelin 6 käyttöön on alueen maanomistajan tahtotilan mukainen. Suunnittelualueelta laaditun luontoselvityksen mukaan luontotyyppi 5 on ruovikoitunut rantaniittyä, jolla esiintyy yhä pieniä, mutta kasvillisuudeltaan melko edustavia matalakasvuisia laikkuja. Luontotyyppikuvialle ei ole luontoselvityksessä annettu erityisiä maankäyttösuosituksia eikä kohde täytä minkään laissa suojeltavan kohteen kriteerejä. Luontoselvityksessä ainoastaan todetaan, että "Säännöllisellä niitolla voisi merkittävästi parantaa rantaniityn edustavuutta." Kaava-alueen ajoyhteydet osoitetaan ohjeellisina, joten tarkempia määräyksiä liittyen ajoyhteyksien sijaintiin kaava-alueella, ei ole tarpeen antaa.
Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto (9.12.2020) Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan, että maiseman ja rakennetun ympäristön arvoja on huomioitu kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä. Vastuumuseo esittää kuitenkin muutamia korjauksia.	

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
Kaavaselostuksessa todetaan, että suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokoh- teita. Kaavakartalla osoitetaan kuitenkin kolme raken- nusta sr-merkinnällä, joten kaavaselostusta tulee kor- jata. Suojeltavia rakennuksia koskevaan kaavamääräykseen tulee lisätä mainita, että rakennusta ei saa purkaa, ja että ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon an- tamiseen. Rakennusalat vaikuttavat paikoitellen olevan hyvin lä- hellä rantaviivaa, lähimmillään ehkä noin 10 metrin päässä. Uudenkaupungin rakennusjärjestyksessä tode- taan: "Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdolli- suuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä." Rakennusjärjestys ei ole sitova ohje ranta-asemakaavoi- tuksen yhteydessä, mutta kertoo linjauksista, joita kau- punki on halunnut ranta-alueiden maisemien osalta tehdä. Ranta-asemakaavan mahdollistaman rakentami- sen maisemavaikutuksia tulee arvioida tarkemmin ja ra- kennusalojen sijoittelua tarkastella kriittisesti. Erityisen haastavalta vaikuttaa rakentamisen sijoittaminen kape- aan Pitkäriutan saareen.	Kaavaselostuksen sanamuoto korjataan. Rakennussuojelua koskevaan kaavamääräykseen lisä- tään lause: "Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen." Rakennusalojen osalta viitataan ELY-keskuksen lausun- nosta annettuun vastinesseen.

Turussa 27.1.2021

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.