

VASTINE

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI ANENKARIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Anenkarin ranta-asemakaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 12.11. – 14.12.2020. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta on saatu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoon vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (30.11.2020): 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 ympärivuotisia rakennuspaikkoja, mikäli valtaosa suunnittelualueen rakennuspaikoista on loma-asunnon rakennuspaikkoja. ELY-keskus katsoo, että kahden rakennuspaikan käsittävä kaavamuuotosalue on tällaiseen liian suppea. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksen teossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rakentaminen Määräyksissä on huomioitu alin rakentamiskorkeus, joka Uudessakaupungissa meren rannoilla on +2,30 m N2000 -korkeusjärjestelmässä. Tähän on lisättävä rakennuspaikkakohtainen aaltoiluväli sekä matalissa lahtien pohjukkoissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus. Alin rakentamiskorkeus riippuu lisäksi rakennuksen käyttötarkoituksesta ja rakennustavasta. Yleismääräys "Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,30 m (korkeusjärjestelmä N2000)" tulee korjata muotoon "Rakennukset on perustettava siten, että kastuessa vaurioituvat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,30 m (korkeusjärjestelmä N2000)." ELY-keskus pitää tärkeänä, että rakentamisen vaikutukset rantamaisemaan huomioidaan. Täten ELY-keskus katsoo, että rakennusoikeuden kasvaessa merkittävästi ranta-asemakaavan muutoksen myötä, rakennusalojen	Uudessakaupungissa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitetut rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksella. Kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta. Kaavamuuotosalue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaiset rakennuspaikat. Kaava-alueella on huomioitu turvallinen rakentamiskorkeus. Lausunnossa ehdotettu määräys alinta rakentamiskorkeutta koskien on harhaanjohtava ja tulkinnanvarainen. Esimerkiksi betoninen ontelolaatta (rakenne) ei vaurioidu kastuessaan, mutta sen kostuminen voi kuitenkin aiheuttaa vaaraa koko rakennukselle (kosteudelle arka rakenne). Kaavaluonnoksen mukainen kaavamääräys on riittävä ohjaamaan alinta rakentamiskorkeutta kaava-alueen rakennuspaikoilla. Kaavamääräys on käytössä laajasti muissakin Uudenkaupungin ranta-asemakaavoissa. Suunnittelualueen rakennuspaikat ovat puustoisia ja kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä koskien rakentamisen sopeuttamista maisemaan. Kaavamuutoksessa korttelin 1 rakennuspaikoille 1 ja 3 osoitettujen rakennusalojen luoteisreuna noudattaa alueella

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
rajoja on hyvä siirtää kauemmas rannasta ja siten lieventää kaavamuutoksen mahdollisia maisemavaikutuksia. Uudenkaupungin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 20 metriä, ja saunan tulee olla vähintään 20 metrin päässä rannasta. Maiseman ja maanomistajien tasavertaisen kohtelun turvaamiseksi tulee rakennusalat korjata rakennusjärjestyksen mukaisiksi. Ympäristö Yleismääräys "Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto" tulee korjata muotoon "<i>Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.</i>" Kaavan rantamaisemavaikutusten lieventämiseksi on hyvä lisätä määräys kiinteistöjen rantapuuston säilyttämisestä. Luonnonsuojelun osalta ei ole huomautettavaa luonnokseen.	voimassa olevassa ranta-asetuksessa osoitettua rakennusalarajausta. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen rakennusaloja on kasvatettu pääasiassa rannasta pois päin, ainoastaan korttelin 1 rakennuspaikan 3 rakennusala on hieman kasvatettu länteen ja lounaaseen kohti rantaa, mutta kuitenkin niin, että alin rakentamiskorkeus +2,30 (N2000) on huomioitu. Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa ranta-asetusta muuttaessa tai laadittaessa. Rakennusjärjestys ohjaa asemakaava-alueen ulkopuolista rakentamista. Ranta-asetusta-alueella rakentamista ohjaa alueella voimassa oleva ranta-asetusta. Rakennuspaikalla nro 3 rakennusala siirretään alueen pohjoisosassa hieman kauemmaksi rantaviivasta. Yleismääräys korjataan lausunnossa ehdotettuun muotoon. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämisestä rakennuspaikalla. Lisäksi ranta-asetusta-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Turussa 15.12.2020

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.