

VASTINE

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3 JA LAAJENNUS

Uudenkaupungin Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 3 ja laajennus on ollut luonnoksena nähtävillä 24.11.–23.12.2022. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai mielipidettä, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen kommenttiin.

Kommentit

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskus (15.12.2022) Kaavamuutosalue ei täytä MRL:n vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asemakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Vähintään puolet ranta-asemakaavalla osoitetavista rakennuspaikoista on täten osoitettava RA-rakennuspaikoiksi. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset. Määräystä alimman suositeltavan rakennuskorkeuden osalta on syytä täydentää maininnalla rakennuspaikka-kohtaisesta aaltoiluvuorasta sekä matalissa lahtien pohjuissa tuulen aiheuttamasta paikallisesta kallistuksesta. Yleismääräyksiin tulee lisätä maininta puuston säilymisestä, esimerkiksi: "Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Rantapuusto tulee säilyttää." Kaavaselostusta on hyvä täydentää kaavan ilmastovaikutuksilla. AO-korttelialueen osoittaminen tiiviin kaupunkirakenteen ulkopuolella hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja kuormittaa ilmastoa RA-korttelialuetta enemmän mm. lisäämällä liikkumisen tarvetta.	Uudessakaupungissa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitettujen rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksella. Kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta. Kaavamuutosalue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaisen rakennuspaikan. Rakennusalat kaavamuutoksessa on sijoitettu siten, että turvallinen rakennusten perustamistaso olisi saavutettavissa ilman erillistä määräystäkin. Siltä varalta, että maaston korkeusasemaan tehtäisiin olennaisia muutoksia, kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty: "Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,30 metriä (korkeusjärjestelmä N2000)." Ranta-asemakaava-alueella on voimassa maisematyölupa, jonka mukaan puiden kaatamista ei saa suorittaa ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää lupaa. Lupavaatimus osaltaan turvaa puuston säilymisen alueella. Kaava-alueen rakennuspaikat ovat pääosin hoidettua rakennettua ympäristöä, joten määräystä rakennuspaikan rakentamattoman osan hoitamisesta luonnonvaraisena ei ole perusteltua antaa. Kaavan laatijana en yhdy näkemykseen, että ympärivuotinen asuminen aiheuttaisi vapaa-ajan asumista suuremman vaikutuksen ilmastoon; ennemminkin asia on päinvastoin. Keskimääräinen matka kodin ja vapaa-ajan asunnon välillä on 92 kilometriä (lähde: Tilastokeskus 2019). Kun rakennuspaikka muuttuu vapaa-ajan asumisesta ympärivuotiseen asumiseen, pendelöinti pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajan kohteen välillä poistuu. Samalla myös tarve kahdelle (lämmitettävälle) asuinpaikalle suurella todennäköisyydellä poistuu. Paikallisesti pysyvä asuminen voi lisätä jonkin verran liikkumistarvetta, mutta kokonaisuudessaan liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten arvioidaan vähentyvän muutoksessa.

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
	Suomessa rakennuksissa kuluu noin 40 prosenttia kaikesta käyttämästämme energiasta. Pysyvään asumiseen tarkoitetuilta uudisrakennuksilta edellytetään energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta. Paremmalla energiatehokkuudella on välitön ilmastovaikutus. Se pienentää energiakulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä. Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset lisätään kaavaselostukseen.

Turussa 2.1.2023

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.