

VASTINE

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI ITÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

Itälän ranta-asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 27.10. – 28.11.2022. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Kaavan laatijana olen tehnyt mielipiteeseen ja kommenttiin vastineen.

Kommentti / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti (15.11.2022): ELY-keskus ei anna lausuntoa Itälän ranta-asemakaavan luonnoksesta, mutta toteaa luonnoksesta seuraavaa: Hanke poikkeaa yleiskaavasta käyttötarkoituksen osalta. Poikkeaminen tulee perustella asemakaavan selostuksessa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan selostusta tulee täydentää Kammelan osayleiskaavan tietojen osalta. Kaavamuutosalue ei täytä MRL:n vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asemakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Vähintään puolet ranta-asemakaavalla osoitettavista ra-	Suunnittelualueella voimassa olevassa Kammelan osayleiskaavassa eikä pääsääntöisesti myöskään Uudenkaupungin yleiskaavassa ole ratkaistu ympärivuotisen asumisen sijoittumista ranta-alueilla. Näin ollen voimassa olevan yleiskaavan ohjausvaikutus ranta-asemakaavassa ranta-alueelle osoitettavan vakituisen asumisen osalta on vähäinen. Lisäksi on huomionarvoista, että kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt myöskään poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta. Tämä tarkoittaa sitä, että jos nyt käsillä olevassa ranta-asemakaavassa kiinteistölle Itälä osoitettaisiin lomarakennuksen rakennuspaikka vakituisen asumisen sijaan, myöhemmin käyttötarkoituksen muutos ratkaistaisiin joka tapauksessa kaavamuutoksella, ei poikkeamisluvan kautta. Yleiskaavasta poikkeamisen voidaan katsota olevan vähäinen eikä ranta-asemakaavalla hajauteta yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä loma- että vakituista asumista. Huomioiden kiinteistön koko ja rantaviivan pituus, kaavassa vakituisen asumisen jo rakentuneelle rakennuspaikalle osoitettava kokonaisrakennusoikeus on maltillinen (500 k-m²). Kaava-alue muodostaa lisäksi ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaisen rakennuspaikan. Osayleiskaavan mukainen uimaranta-alue on ranta-asemakaavassa osoitettu pääosin urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). ELY-keskuksen näkemys on oikea ja kaavaselostusta täydennetään Kammelan osayleiskaavan osalta. Suunnittelualueella on voimassa Uudenkaupungin kaupunginvaltuuston 14.12.1992 hyväksymä ja Turun ja Porin Läänin hallituksen 13.10.1993 vahvistama Kammelan osayleiskaava. Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto tuntee kaavoitukseen liittyvät vastuut ja velvollisuudet.

Kommentti / mielipide	Kaavan laatijan vastine
kennuspaikoista on täten osoitettava RA-rakennuspaikoiksi. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset. Rannanpuoleisen, suuremman majoitus/talousrakennuksen osalta olisi hyvä vielä selvittää suojelumerkinnän mahdollista tarvetta. Kaavamääräyksiä on hyvä tarkentaa rakennusoikeuden ja venevajan sijoittelun osalta. Yleismääräyksissä venevajan sijoittelua ohjataan maisemaan sopivaksi, mutta kaavakartalla venevajalle on osoitettu rakennusala. Epäselväksi jää, mahdollistaako kaava toisen venevajan rakentamisen, jonka sijoittumista kaavan yleismääräyksillä pyritään ohjaamaan. Epäselväksi jää myös, miten venevaja suhteutuu rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennuskorkeutta ohjaavaa määräystä on hyvä täydentää Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaiseksi myös aaltoiluvaran huomioimisen osalta. Rakennusjärjestyksessä asiasta on määrätty seuraavasti: Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä. Kaavaselostusta on hyvä täydentää kaavan ilmastovaikutuksilla. Esimerkiksi AO-korttelialueen osoittaminen tiiviin kaupunkirakenteen ulkopuolelle hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja kuormittaa ilmastoa RA-korttelialuetta enemmän. Koska kaavan valmisteluaineiston yhteydessä ei ole toimitettu luontoselvitystä, ei ELY-keskuksen luonnonsuojelun kannanottoa voida antaa. Luontoselvitys tulee sisällyttää ehdotusaineistoon. ELY-keskukselta tulee pyytää lausunto kaavan ehdotusvaiheessa.	Talousrakennus on Museon informaatioportaalien (MIP) mukaan alun perin toiminut navettana, joka on muutettu autotalliksi 1980-luvulla ja vuonna 2001 rakennuksesta on tehty grillikeittiö. Rakennuksesta ei ole portaalissa esitetty erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja tai suojelutietoja. Rakennuksella ei katsota kaavan laatijan näkökulmasta olevan erityisiä suojeluarvoja, jonka puitteissa tulisi kaavoituksen yhteydessä tarkastella/arvioida mahdollisen suojelumerkinnän tarvetta. Merkitään tiedoksi. Kaavan yleisistä määräyksistä poistetaan venevajaan liittyvät tai venevajan sijoittamista koskevat virkkeet. Näin ollen venevajan rakennusosalalle (ve) saa AO-kaavamääräyksen mukaan rakentaa 60 k-m² suuruisen venevajan. Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa asemakaavaa muuttaessa tai laadittaessa, vaan rakennusjärjestys ohjaa asemakaava-alueen ulkopuolista rakentamista. Kaavaluonnoksen mukainen kaavamääräys on riittävä ohjaamaan alinta rakentamiskorkeutta kaava-alueen rakennuspaikoilla. Kaavamääräyksen mukaan kosteudelle arat rakenteet tulee olla vähintään korkeustasossa +2,30 (N2000). Kaavaselostusta täydennetään ilmastovaikutusten arvioinnilla. Merkitään tiedoksi. Kaava-alueelta on laadittu kattava luontoselvitys 2022, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.
Mielipide A (28.11.2022): Henkilöt A ja B vastustavat esitettyä suunnitelmaa, jonka mukaan kiinteistölle 895-480-6-5 Itälä muodostettaisiin erillispientalojen rakennuspaikka, johon olisi mahdollista sijoittaa lisäksi loma-asutokäyttöön soveltuvia majoitusiloja. Lisäosan rakentamista ei vastusteta, koska lisäosan tarkoituksena on mahdollistaa mm. pesutilojen rakentaminen päärakennukseen. Henkilöt A ja B omistavat Itälän kiinteistön naapurikiinteistön, joka on heillä loma-asutokäytössä. Suunniteltu kaavamuutos mahdollistaisi lomakylän rakentamisen alueelle, joka vaikuttaisi olennaisesti heidän naapurikiinteis-	Ranta-asemakaavassa osoitetaan yksi erillispientalojen rakennuspaikka, jolle saa rakentaa asuinrakennuksen, laajennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennuspaikalle on osoitettu lisäksi rakennusala, jolle saa sijoittaa talous- ja majoitusrakennuksia (t/m). Talous- ja majoitusrakennusten rakennusala on tarkoitettu palvelemaan alueelle osoitettua vakituista asumista (esim. vierasmajoitus) eikä AO-kaavamääräys mahdollista erillistä liiketoimintaan perustuvaa matkailu- ja majoitustoiminnan harjoittamista. Alueelle ei näin ollen ole kaavamääräysten mukaan mahdollista perustaa mielipiteessä esitetyn mukaista mökkikylää mökinvuokrausperiaatteella.

Kommentti / mielipide	Kaavan laatijan vastine
tönsä käyttöön, koska se mahdollistaisi mm. lomamökien vuokraustoiminnan, joka on omiaan aiheuttamaan haittaa naapurikiinteistölle. Alue on jo runsaasti rakennettu ja Kammelan lahti on suhteellisen kapea, jolloin mahdollisen lomakylän tai vuokraustoiminnan aiheuttamat haitat voivat muodostua varsin suuriksi. Kysymys on yhden maanomistajan kaavahankkeesta, jolloin käytännössä korostuu muiden maanomistajien asema. Ottaen huomioon jo rakennettu tilanne Kammelan lahdella, esitetty muutos on ylimitoitettu, mikä saattaa vaikuttaa myös saman alueen muiden maanomistajien rakentamismahdollisuuksiin heikentävästi tulevaisuudessa.	Talous- ja majoitusrakennusten rakennusalan kaavamääräystä täydennetään epäselvyyden välttämiseksi muotoon "Rakennusala, jolle saa sijoittaa vakituista asumista palvelevia talous- ja majoitusrakennuksia." AO-rakennuspaikalle osoitettu kokonaisrakennusoikeus 500 k-m² on Uudenkaupungin alueella melko tavanomainen kokonaisrakennusoikeus kaavassa osoitetun kokoiselle vakituisen asumisen rakennuspaikalle (AO), jonka pinta-ala on yli 7 000 m². Ranta-asemakaavan mukainen kiinteistö 895-480-6-5 Itälä on emätilakiinteistö, josta ei ole muodostettu historian aikana muita kiinteistöjä. Kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 1,0 hehtaaria. Vakituiseen asumiseen eli asuinrakennuksen, laajennuksen, saunarakennuksen ja venevajan kokonaisrakennusoikeus on kaavassa rajattu ainoastaan 250 k-m², jolloin loput kokonaisrakennusoikeudesta (250 k-m²) on osoitettu talous- ja majoitusrakennusten rakentamiseksi. On huomioitava myös, että talous- ja majoitusrakennusten rakennusosalalla on jo olemassa olevia rakennuksia, jolloin kaavassa osoitettu 250 k-m² ei ole käytettävissä pelkästään uudisrakentamiseen. Kaavalla ei ole alueen maanomistajia eriarvoistavaa vaikutusta.

Turussa 13.1.2023

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.