

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 128	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 251	25.09.2023
Kaupunginhallitus	§ 335	11.12.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 87	18.12.2023

Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutos 4

Kaupunginhallitus 15.05.2023 § 128

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Aloitteen ranta-asemakaavan muutokselle on tehnyt kiinteistön 895-414-2-13 omistaja.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät arkkitehti SAFA Jari Kiu-
rua, Arkkitehtitoimisto Harris ja Kjisik Oy:stä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista ranta-asemakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asemakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa kiinteistön käyttötarkoi-
tus AO-korttelialueeksi (yksiasuntoisten erillispientalojen kortteli-
alue). Samalla yhtenäistetään rakennuspaikan rakennusoikeus ra-
kennusjärjestyksen mukaiselle tasolle.

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan alueelle, jonka koko on noin
0,5 ha. Suunnittelualue sijaitsee n. 12 km ajomatkan päässä Uuden-
kaupungin keskustasta.

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 55 metriä. Kiinteistö on raken-
tamaton.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue sijoittuu RA-alueelle.

Iso-Pirkholman ranta-asemakaavassa alue on osoitettu RA-7-
alueeksi (yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue).

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 128	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 251	25.09.2023
Kaupunginhallitus	§ 335	11.12.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 87	18.12.2023

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää käynnistää Iso-Pirkholman ranta-
asemakaavan muutoksen 4 ja ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta
osallisille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä
kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot
viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 25.09.2023 § 251

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutos 4 on ollut luonnoksena
nähtävillä 25.5.2023 – 26.6.2023. Luonnoksesta ei saatu yhtään
lausuntoa tai huomautusta, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus
toteaa luonnoksesta seuraavaa:

Voimassa olevan MRL:n mukaan 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 yhden rakennuspaikan käsittävä kaavamuutosalue on
tällaiseen muutokseen liian suppea.

Kaavaluonnos ei noudata MRL:n mukaista ranta-asemakaavan
tarkoitusta. Oikeuden ratkaisut antavat viitteitä siitä, että vakituisen
asumisen osoittamiseksi laadittujen ranta-asemakaavojen
hyväksymispäätökset tulevat hallinto-oikeudessa usein kumotuiksi
valituksen kohteiksi joutuessaan.

ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan
johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset
kaavojen sisältövaatimukset sekä maanomistajien tasapuolinen
kohtelu.

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 128	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 251	25.09.2023
Kaupunginhallitus	§ 335	11.12.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 87	18.12.2023

Mm. mahdollistamalla lisärakentamista ja hajauttamalla yhdyskuntarakennetta, on kaavalla ilmastovaikutuksia. Nämä tulee selostuksessa todeta. Uudenkaupungin kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan 80 % ilmastopäästöjen vähennystä vuoteen 2030 mennessä. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi.

Kaavamääräyksiä on syytä täydentää Uudenkaupungin ranta-
asemakaavojen varsin vakiintuneella määräyksellä
maisematyöluvan tarpeesta seuraavasti: Maisemaa muuttavaa
maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa
toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman
kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää
maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan
toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai
toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä
vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Kaavanlaatijan vastine:

Iso-Pirkholman ranta-asemakaava-alueella on entuudestaan
ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkoja. Kaavamuutos
noudattaa jo muodostunutta Uudenkaupungin käytäntöä lisätä
asukkailleen mahdollisuuksia pysyväälle asumiselle ranta-alueilla.
Ranta-asuminen nähdään kilpailuvalltina ja houkuttimena uusille
asukkaille.

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. Kaavamuutosalue muodostaa ympärivuotiseen
asumiseen tarkoituksenmukaisen rakennuspaikan.
Kaavamuutos edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua olevan
käytännön mukaisesti mahdollistamalla rakennuspaikan muutoksen
loma-asumisesta pysyväälle asumiselle.

Kaavan laatijana en yhdy näkemykseen, että ympärivuotinen
asuminen aiheuttaisi vapaa-ajan asumista suuremman vaikutuksen
ilmastoon; ennemminkin näen asian päinvastoin.

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 128	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 251	25.09.2023
Kaupunginhallitus	§ 335	11.12.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 87	18.12.2023

Rakennuspaikan muutos vapaa-ajan asumisesta ympärivuotiseen asumiseen vähentää huomattavasti tarvetta erilliselle kunnallistekniikkaa ja energiaa kuluttavalle vapaa-ajan asunnolle eikä tällöin myöskään synny liikkumistarvetta pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajan asunnon välille.

Kaavamuutos voi lisätä vähäisesti paikallista liikkumistarvetta, mutta kokonaisuudessaan liikkumisen ilmastovaikutukset arvioidaan vähentyvän.

Rakennuspaikan rakentamista ohjaavat määräykset edistävät luonnontilaisuuden ja puuston säilyttämistä sekä uusiutuvien ja hiiltä sitovien rakennusmateriaalien käyttöä.

Kaavamuutoksen lisäämä rakentamisen määrä on kokonaisuudessa ilmastovaikutukseltaan positiivisempaa. Muutoksen lisäämä kerrosala mahdollistaa paremman muuntojoustavuuden, mikä pidentää rakentamisen elinkaarta ja vähentää ilmastovaikutusta.

Ympärivuotinen asuminen rakennuspaikalla paikan ominaisuuksien puolesta edistää kestäväää elämäntapaa. Ulkoilumahdollisuudet ja luonnonläheisyyden viihtyisyys tunnistetaan positiivisiksi ilmastovaikutusta vähentäviksi tekijöiksi.

Suomessa rakennusten energiankulutus on noin 40 % kaikesta käytetystä energiasta. Ympärivuotisen asumisen rakennukselle energiatehokkuusvaatimukset ovat tiukemmat, vähäisempi energian kulutus ja siitä johtuvat pienemmät hiilidioksidipäästöt vähentävät ilmastovaikutusta välittömästi. Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset lisätään kaavaselostukseen.

Ranta-asemakaava-alueella yleiset määräykset ohjaavat rakentamattoman tontin osan säilyttämistä luonnontilaisena sekä säilyttämään maiseman kannalta merkittävän puuston. Kaavamääräykset täydennetään mainitulla lisäyksellä.

Kaupunkisuunnittelu pyytää kaavan suunnittelijaa täyttämään Tyvi-lomakkeen ja katsoo, että Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutos 4 voidaan korjausten jälkeen asettaa nähtäville.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 128	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 251	25.09.2023
Kaupunginhallitus	§ 335	11.12.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 87	18.12.2023

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén poistui kokouksesta klo 20:55 tämän asian käsittelyn jälkeen.

Kaupunginhallitus 11.12.2023 § 335

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutos 4 on ollut ehdotuksena nähtävillä 5.10 – 6.11.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. ELY-keskus toteaa ehdotuksesta seuraavaa:

ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa antamaansa kannanoton, ja täydentää sitä ilmastovaikutusten arvioinnin osalta.

Ilmastovaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida kaavaan liittyvät ratkaisut. Kaavan ilmastohyödyksi ei voida laskea sellaista, mitä ei kaavalla ratkaista. Selostuksen ilmastovaikutusten arvioinnissa on todettu, että kaavamutoksen myötä liikkumistarve pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajankohteen välillä poistuu. Tämä mahdollinen muutos liikkumisessa voidaan katsoa kaavan ilmastohyödyksi ainoastaan siinä tapauksessa, että kaavassa rajoitetaan kiinteistön omistajan oikeutta omistaa kaksi asuntoa tai kiinteistöä. Koska näin ei luonnollisestikaan kaavoissa määrätä, ei tätä voi kaavan ilmastohyödyksi laskea. Lisäksi on hyvä huomata, että vapaa-aikaan liittyvää liikkumisen tarvetta on keskimäärin vain noin kolmannes (mökkimatkojen lisäksi tähän kuuluvat myös mm. Harrastusmatkat ym.) kaikesta liikkumisen tarpeesta. Lähes saman verran matkoista liittyy ostoksilla käyntiin ja asiointiin, lisäksi noin neljännes matkoista liittyy työhön tai koulutukseen. Koska kodin ja vapaa-ajanasunnon välisen liikkumisen ei voida yleisesti ottaen katsoa olevan niin merkittävää, että sen poistuminen kompensoisi muiden liikkumistarpeiden osa-alueiden kasvun,

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 128	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 251	25.09.2023
Kaupunginhallitus	§ 335	11.12.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 87	18.12.2023

ei vastineissa esitettyä arviota liikkumisesta aiheutuvien ilmastovai-
kutusten vähentymisestä voida pitää todenmukaisena tai perustel-
tuna.

Ilmastovaikutusten arvioinnissa todetaan myös, että ”Kaavamuutok-
sen lisäämä rakentamisen määrä, on kokonaisuudessaan ilmasto-
vaikutuksiltaan positiivisempaa”. Jotta näin voidaan todeta, on syytä
esittää laskelmat kaavan ilmastovaikutuksista. Arvioinnissa ei ole
tunnistettu kaavamuutoksen mahdollistaman lisärakentamisen kulut-
tavan energiaa ja luonnonvaroja, ja siten aiheuttavan kasvihuone-
kaasupäästöjä. Kaavamuutoksen myötä kiinteistön rakennusoikeus
kaksinkertaistuu.

Kaavan laatijan vastine:

Ilmastovaikutusten arviointia on päivitetty ELY-keskuksen komment-
tien perusteella ja osin ilmastovaikutusten arviointia on päivitetty.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ranta-asemakaava on hyväksyttä-
vissä.

Esittelijä:	Kaupunginjohtaja Atso Vainio
Päätösehdotus:	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Iso-Pirkhoman ranta-asemakaavan muutos 4 ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.
Päätös:	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginvaltuusto 18.12.2023 § 87
1482/10.02.03/2023

Esittelijä:	Kaupunginhallitus
Päätösehdotus:	Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Iso-Pirkholman ranta- asemakaavan muutoksen 4.
Päätös:	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 128	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 251	25.09.2023
Kaupunginhallitus	§ 335	11.12.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 87	18.12.2023

Otteen oikeaksi virallisesti todistaa

28.12.2023

Tiedonhallintapäällikkö Outi Verha

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 128	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 251	25.09.2023
Kaupunginhallitus	§ 335	11.12.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 87	18.12.2023

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 87

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen
- kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen saa edellä mainittujen lisäksi hakea muutosta Varsinais-Suomen elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskus ja muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa, Varsinais-Suomen liitto ja kunta, jonka alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia, sekä rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaanista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä kunnan jäsenen ja muiden katsotaan saaneen tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 128	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 251	25.09.2023
Kaupunginhallitus	§ 335	11.12.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 87	18.12.2023

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomaisena on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle.

Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2–4, PL 32
20101 TURKU
turku.hao@oikeus.fi
Puh. 029 56 42400, Faksi: 029 56 42414

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 128	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 251	25.09.2023
Kaupunginhallitus	§ 335	11.12.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 87	18.12.2023

4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessi-osoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa ([1455/2015](#)) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Uudenkaupungin kaupungin kirjaamosta.

Uudenkaupungin kaupunki
Kirjaamo
Mörnenkatu 2
PL 20
23501 Uusikaupunki

Sähköpostiosoite: kirjaamo@uusikaupunki.fi
Faksi: 02 8451 5312
Puhelinnumero: 02 845 151 (vaihde)

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 128	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 251	25.09.2023
Kaupunginhallitus	§ 335	11.12.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 87	18.12.2023

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 9.00–12.00 ja 13.00–15.00

Pöytäkirja on 22.12.2023 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätöksen lähettämispäivä:

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende