

UUSIKAUPUNKI

ISO-PIRKHOLMAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

KAAVASELOSTUS

[Versio 1.1]



15.6.2023 **5.9.2023** **05.12.2023**

Arkkitehtitoimisto Harris ja Kjisik Oy

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan tarkoitus	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Ranta-asemakaava	5
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	5
3.1.4 Muinaismuistot	5
3.1.5 Maanomistus	5
3.2 Suunnittelutilanne	6
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
Maakuntakaava	6
Yleiskaava	6
Ranta-asemakaava	7
Rakennusjärjestys	8
Emätilaselvitys	9
Luontoselvitys	9
Vanha rakennuskanta	9
Kaavan pohjakartta	9
Rakennuskiellot	9
4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1 Osalliset	9
4.3.2 Vireilletulo	10
Kaavaehdotus	10
Kaavan hyväksyminen	10
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	10
4.4 Asemakaavan tavoitteet	11

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1	<i>Kaavan rakenne</i>	11
5.1.1	<i>Mitoitus</i>	11
5.1.2	<i>Palvelut.....</i>	11
5.2	<i>Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</i>	11
5.3	<i>Aluevaraukset.....</i>	12
5.4	<i>Kaavan vaikutukset</i>	12
5.4.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	12
5.4.2	<i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön</i>	13
5.4.3	<i>Taloudelliset vaikutukset</i>	13
5.4.4	<i>Ilmastovaikutukset.....</i>	13
5.5	<i>Ympäristön häiriötekijät.....</i>	14
5.6	<i>Kaavamerkinnot ja -määräykset.....</i>	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
6.1	<i>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....</i>	14
6.2	<i>Toteuttaminen ja ajoitus</i>	14
6.3	<i>Toteutuksen seuranta.....</i>	14

LIITTEET

Liite 1: Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.04.2023

Liite 3: Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset 18.04.2023

Liite 4: Kommentit kaavaluonnoksesta, ELY-keskus 19.6.2023

Liite 5: Vastine kaavaluonnoksesta annettuun palautteeseen 5.9.2023

Liite 6: Kommentit kaavaehdotuksesta, ELY-keskus 25.10.2023

Liite 7: Vastine kaavaehdotuksesta annettuun palautteeseen 5.12.2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

6.8.2018 hyväksytyn Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutos 3:n korttelia 29, kiinteistöä 895-414-2-13 Rauhala.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 29, rakennuspaikka 3.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Jari Kiuru Arkkitehtitoimisto Harris ja Kjisik Oy:stä (Helsinki).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	25.05.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	25.05.–26.06.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	05.10.–06.11.2023
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__._.2023

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Iso-Pirkholman länsirannan Lorkanpuhdin pohjoispuolella 12 km päässä Uudenkaupungin keskustasta.

Sijainti on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS kartassa (liite 2)

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen rakennuspaikan käyttötarkoitus erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja päivittää rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus käyttötarkoitusta vastaavaksi. Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai maakunnallista vaikutusta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kiinteistön 895-414-2-13 omistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 18.04.2023.

Kaupunginhallitus päätti käynnistää ranta-asemakaavan muutoksen 4 15.05.2023 §128 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville 25.05.2023 – 26.06.2023 sekä 25.09.2023 § 251 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 5.10-6.11.2023.

Kaavaehdotus valmistui 05.12.2023.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 0,5 ha. Alue osoitetaan AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue).

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Rakennusvalvonta ja kunnanhallitus seuraavat ja valvovat kaavan määräysten toteuttamista sekä teiden, kunnallistekniikan ja laitureiden rakentamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala käsittää kiinteistön 895-414-2-13 Rauhala. Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,5 hehtaaria. Suunnitteluala sijaitsee Iso-Pirkholman alueella n. 12 km ajomatkan päässä Uudenkaupungin keskustasta. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 55 metriä. Kiinteistö on rakentamaton.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala on rakentamatonta kallioista ranta-aluetta. Tasoero rannan ja korkeimman kohdan välillä on noin. 11 metriä. Rannan läheisyydessä maasto kohoaa paikoitellen jyrkästi ja loivenee huomattavasti kohti yläosaa, jossa maasto on tasaisempaa.

Kasvillisuus on tavanomaista kallioisen saariston kasvillisuutta, suurin osa puustosta on mäntyjä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan kiinteistö on rakentamaton. Lähiympäristössä sijaitsee sekä vapaa-ajan että vakituista asutusta.

3.1.4 Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Kaava sai lainvoiman 31.10.2014 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.

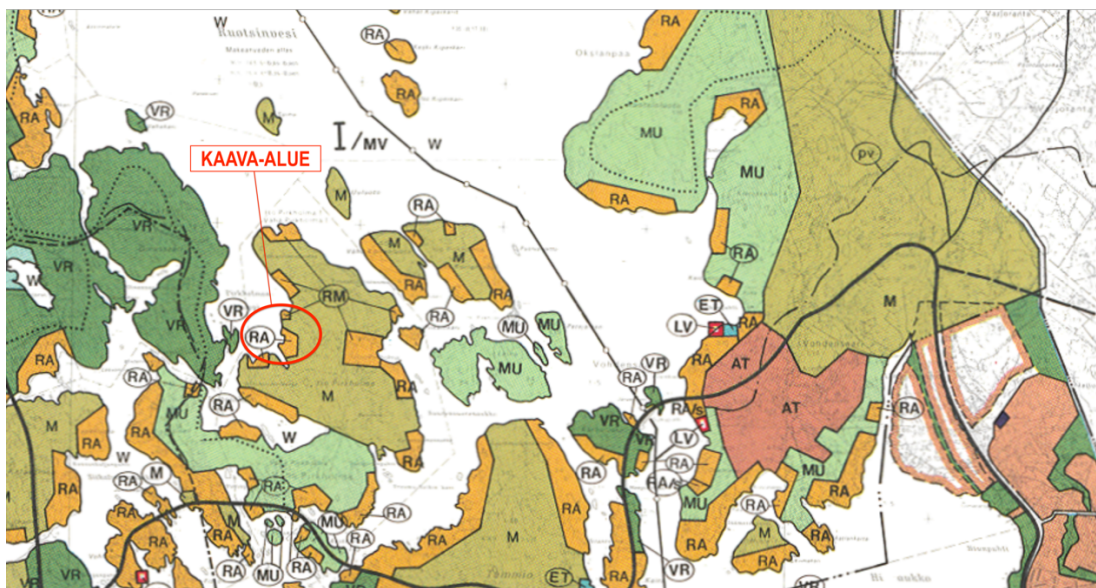
Suunnittelualue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.
Suunnittelualueella ei ole aluevarauksia maakuntakaavassa.

Yleiskaava

Turun ja Porin lääninhallitus on vahvistanut Uudenkaupungin yleiskaavan 25.8.1994. Iso-Pirkholma kuuluu osa-alueeseen I/MV, jonka alueella mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 las 3 ha maa-alueita kohti siten, että pienempi lukumäärä on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Kaavamuuotosalue on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA). Yleiskaava on kuitenkin laadittu ja hyväksytty siten, että sillä ei ole kaikilta osin maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kaavassa ei ole mm. ranta-alueilla tehty ns. kantatilakohtaista mitoitustarkastelua.



Ote yleiskaavasta (<https://kartta.uki.fi>)

Ranta-asetakaava

Suunnittelualueella on voimassa 06.08.2018 voimaan tullut Iso-Pirkholman ranta-asetakaavan muutos 3, jossa suunnittelualue on osoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi RA-7.

RA-7 Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue. Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Vierasmajan kerrosalan saa sijoittaa myös lomarakennuksen yhteyteen, jolloin lomarakennuksen enimmäiskerrosala on 125 m². Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 150 m².



Ote ajantasakaavasta (<https://kartta.uki.fi>)

RA-7

Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue. Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Vierasmajan kerrosalan saa sijoittaa myös lomarakennuksen yhteyteen, jolloin lomarakennuksen enimmäiskerrosala on 125 m². Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 150 m².

Ranta-asetakaavan yleisten määräysten mukaan:

Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Rakennusten korkeusasemaa määritettäessä on noudatettava Uudenkaupungin rakennusjärjestystä.

Puhdistamattomia jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Yleiseen viemäriverkkoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan säädöksen mukaisesti. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Jätehuolto tulee hoitaa kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Uudenkaupungin rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 ja tullut voimaan 14.8.2018.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m² ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m². Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150-200 m². Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa max 200 m², mikäli rakennuspaikka on yli 3000 m² ja se on puustoinen. Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja.

Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- Yksiasuntoinen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m²
- Yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- Yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- Kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- Kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista (1½).

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- Yksiasuntoinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²
- Yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- Yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- Kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- Kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusten tulee sopeutua ympäristöön sekä säilyttää rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja otettava huomioon rakennuspaikan yksilölliset piirteet.

Rinteisellä rakennuspaikalla tulee rakennus sijoittaa siten, että vältetään tarpeettomilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennettaessa rantavyöhykkeelle on rakennuksen harjan oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä. Saunarakennuksen etäisyys vähintään 20 metriä.

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelle ei ole tarpeellista laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoselvitys

Luontoselvitys ei ole tarpeen laatia, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Olemassa olevan rakennuspaikan käyttötarkoitusta muutetaan nykyisten tarpeiden mukaiseksi.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole vanhaa rakennuskantaa.

Kaavan pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 27.3.2007. Kartan mittakaava on 1:2000. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa kiinteistön käyttötarkoitus AO-korttelialueeksi (yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue). Samalla yhtenäistetään rakennuspaikan rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaiselle tasolle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaupunginhallitus päätti käynnistää ranta-asemakaavan muutoksen 4 15.05.2023 §128 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville 25.05.2023 – 26.06.2023.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistaja, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokara-alueen haltijat sekä Uudenkaupungin kaupungin hallintokunnat ja asiantuntijaviranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavamuutoksen vireilletulosta 15.05.2023 § 128. Vireilletulosta on ilmoitettu kirjeitse sekä kuuluttamalla 25.05.2023 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Ranta-asemakaavamuutosten osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 25.5.2023 – 26.6.2023 Uudenkaupungin internetsivuilla www.uusikaupunki.fi/kaavoitus. Asiakirjoihin on voinut tutustua myös sähköisesti palvelupiste Passarissa, Rauhankatu 10.

Täydennetty 05.09.2023:

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään lausuntoa eikä mielipidettä, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta. Kaavan laatija antoi kommenttiin vastineen. Kommentti on selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine kommenttiin selostuksen liitteenä 5.

Kaavaehdotus

Täydennetty 05.12.2023:

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 05.09.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 25.09.2023 § 251. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 05.10. – 06.11.2023 välisen ajan.

Kaavaehdotuksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään lausuntoa eikä mielipidettä, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaehdotusta. Kaavan laatija antoi kommenttiin vastineen. Kommentti on selostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine kommenttiin selostuksen liitteenä 7.

Saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Tämän selostuksen kohtaa 5.4.4 *ilmastovaikutukset* on muokattu palautteen perusteella.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt xx.xx.2023 päivätyn Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutos 4:n kokouksessaan xx.xx.2023 § xxx. (täydennetään)

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 2.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa kiinteistön käyttötarkoitus AO-korttelialueeksi (yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue). Samalla yhtenäistetään rakennuspaikan rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaiselle tasolle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO). Kaavassa on osoitettu varsinainen rakennusala sekä erillinen saunarakennuksen rakennusala. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi. Puolet rakennuksen kerroksen alasta saa käyttää ullakon tasolla kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Kaavan yleisissä määräyksissä on ohjeistettu rakennusten ympäristöön sopivaa ulkomuotoa ja ilmettä, materiaaleja ja värejä, sijoitusta rakennusallalla sekä luontoa säilyttävää ympäristön käsittelyä. Lisäksi ohjeistetaan jätevesien ja jätteiden käsittelyä.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 0,5 hehtaaria.

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa erillispientalojen rakennusallalle yhteensä 300 k-m².

Kaavan mukaisesti asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- Yksiasuntoinen asuinrakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m²
- Yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- Yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- Kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- Kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista (1½).

5.1.2 Palvelut

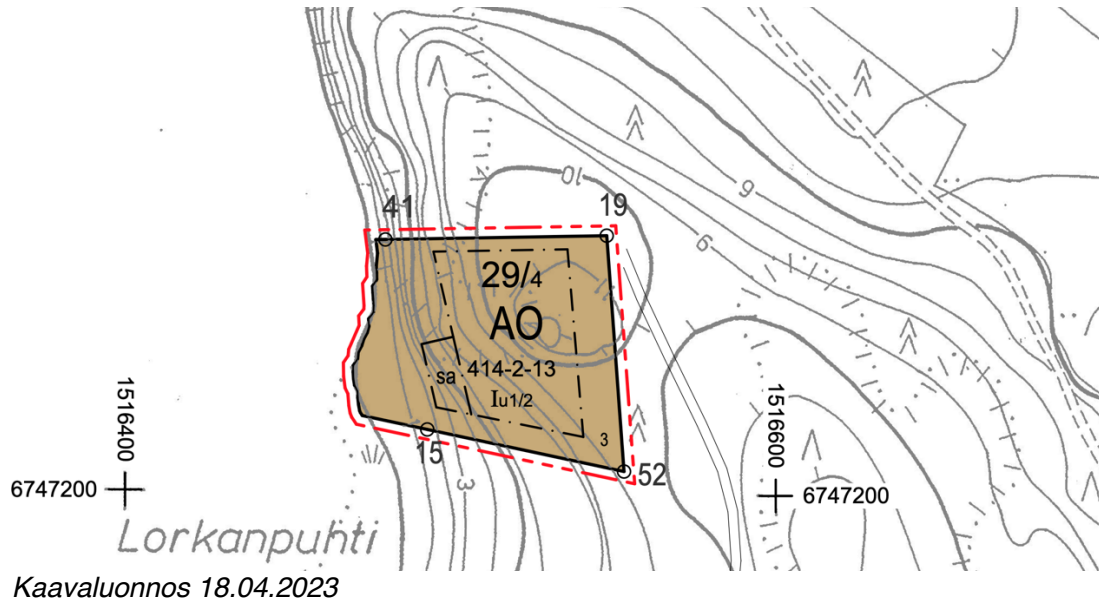
Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

5.3 Aluevaraukset

Ranta-asetmakaavassa alueelle on osoitettu yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialuetta (AO).



5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan vähäisesti uutta vakituista asumista. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee ympärivuotista asumista, joten kaavamuuos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uuden infrastruktuurin rakentamista.

Palvelut

Alueella ei ole, eikä kaavassa osoiteta uusia palveluja. Lähimmät palvelut ovat Uudenkaupungin keskustassa noin 12 km päässä.

Liikenne

Kaavamuuos ei lisää liikenteen määrää alueella merkittävästi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Tontti on jo olemassa ranta-asetmakaavassa, kaavamuuoksella se muutetaan vakituiseen asumiseen sopivaksi. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta virkistysalueen määrään. Kaavamuuoksessa yhtenäisen vapaan rannan määrä ei muutu.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnitelma ei vaaranna pintaveden suojelua, sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä.

Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen, ja rakentamista on ohjattu kaavamääräyksin. Alueen rakennusten on sopeuduttava muun muassa ympäröivään maisemaan.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

5.4.4 Ilmastovaikutukset

Lisätty 05.09.2023: Muokattu 05.12.2023:

Rakentamismäärän lisäämisellä ja yhdyskuntarakenteen hajauttamisella on yleisesti ilmastovaikutuksia. Uudenkaupungin kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan 80 % ilmastopäästöjen vähennystä vuoteen 2030 mennessä.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset ovat sekä positiivisia että negatiivisia. Rakennuspaikka sijaitsee noin 12 km:n päässä Uudenkaupungin keskustasta ja palveluista, joten kytkeytyminen yhdyskuntarakenteeseen on kohtalaisen hyvä.

Rakennuspaikan rakentamista ohjaavat määräykset edistävät luonnontilaisuuden ja puuston säilyttämistä sekä uusiutuvien ja hiiltä sitovien rakennusmateriaalien käyttöä. Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus kaksinkertaistuu, mutta sen ilmastovaikutusta pyritään vähentämään puurakentamisella ja tehokkaammilla energiaratkaisuilla. Muutoksen lisäämä rakennusoikeus parantaa mahdollisuuksia tehdä asuinrakennuksesta monikäyttöisempi ja muuntojoustavampi, mikä pidentää rakentamisen elinkaarta ja vähentää ilmastovaikutusta.

Ympärivuotinen asuminen rakennuspaikalla paikan ominaisuuksien puolesta edistää kestävästä elämäntapaa. Ulkoilumahdollisuudet ja luonnonläheisyyden viihtyisyys tunnustetaan 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.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Rakennuspaikan rakennusoikeus on määritelty rakennusjärjestyksen mukaan. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi. Alueelle on osoitettu AO-korttelialue (erillispientalojen korttelialue).

Asemakaavamerkinnot ja – määräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartassa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamallaan maa-alueella.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Helsingissä ~~15.06.2023~~ ~~05.09.2023~~ 05.12.2023

Arkkitehtitoimisto Harris ja Kjisik Oy

Jari Kiuru
arkkitehti SAFA

UUSIKAUPUNKI

RANTA-ASEMAKAAVANMUUTOS

MRL 63 §:n tarkoittama OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 18.04.2023

Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutos 4

Uusikaupunki, Rauhala, 895-414-2-13.

Sijaintikartta



ALOITE

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

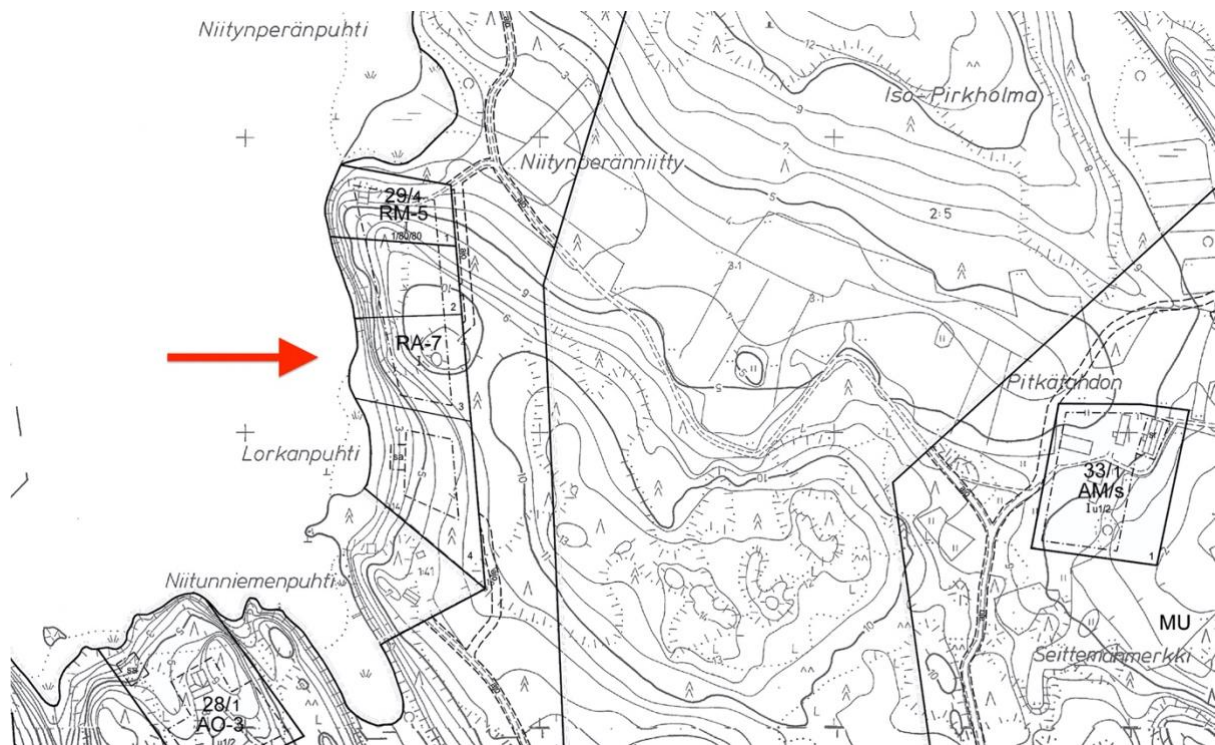
SUUNNITTELUALUE



Ranta-asetakaavan muutos laaditaan ilmakuvassa osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 0,5 ha. Suunnittelualue sijaitsee n. 12 km ajomatkan päässä Uudenkaupungin keskustasta.

NYKYTILANNE

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 55 metriä. Kiinteistö on rakentamaton.



Pohjakartta

LAADITTAVAT SELVITYKSET

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu sekä muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä mahdollisten selvitysten tarpeellisuuden.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu sekä muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, kulttuuriympäristöön, luonnonympäristöön, kunnan talouteen ja lähiympäristöön.

KAAVAN VALMISTELU JA OSALLISTUMINEN

1. Aloitusvaihe

Maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavanmuutoksesta. Kaavan valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti arvioida kaavan vaikutuksia sekä esittää mielipiteensä siitä. Osalliset voivat ennen kaavaehdotuksen nähtävällepanoa esittää Varsinais-Suomen Ely-keskukselle neuvottelua siitä, onko tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma riittävä. Jos keskus pitää suunnitelmaa puutteellisena, on sen järjestettävä asiasta neuvottelu kunnan kanssa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaava-alueesta voi esittää mielipiteen esim. liitteenä olevalla mielipidekaavakkeella tai sähköpostitse (kirjaamo@uusikaupunki.fi) tai myös suullisesti suoraan kaavan valmistelijalle ennen kaavan nähtävällepanoa. Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaisten lausunnot, samalla kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville.

2. Ehdotusvaihe

Vuoden 2023 aikana valmistellaan kaavaehdotus, joka on julkisesti nähtävillä 30 vuorokautta. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan erikseen. Kunnan jäsenet tai osalliset voivat tehdä kaupunginhallitukselle ehdotuksesta kirjallisen muistutuksen sen nähtävilläoloaikana.

3. Hyväksyminen

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavapäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Varsinais-Suomen ELY-keskus voi tehdä kunnan kaavapäätöksestä oikaisukehotuksen tai valittaa hallinto-oikeuteen ja KHO:een. Kaava astuu voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja siitä on asianmukaisesti ilmoitettu.

Asemakaavamuutoksen kustannukset

MRL:n 59§:n mukaan, jos kaava tai kaavanmuutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai –haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset. Kustannukset määritellään teknisen lautakunnan päättämän taksan mukaan.

Tiedottaminen

Kaavoituksen suunnitteluprosessiin liittyvät ilmoitukset tullaan julkaisemaan Uudenkaupungin Sanomissa ja Vakka-Suomen Sanomissa, Uudenkaupungin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Mahdollisista kuulemistilaisuuksista tullaan myös ilmoittamaan kyseisillä tavoilla. Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutosluonnos ovat nähtävissä kaupungin nettisivuilla osoitteessa:
<https://uusikaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/kaavoja-nahtavilla>

Kaavaa valmistelee:

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Mörnenkatu 2
23500 Uusikaupunki

Postiosoite
PL 20, 23501 Uusikaupunki

Kaava-asiakirjojen valmistelu:

Arkkitehtitoimisto Harris ja Kjisik Oy
Jari Kiuru, arkkitehti SAFA
Fredrikinkatu 34 A 14
00100 Helsinki
jari.kiuru@h-k.fi
www.h-k.fi
040 – 561 9944

UUSIKAUPUNKI

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS:

RAUHALA
KIINTEISTÖ 895-414-2-13
KORTTELI 29

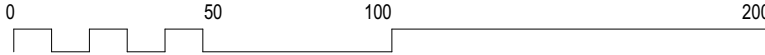
RANTA-ASEMAKAAVALLA MUODOSTETAAN AO-KORTTELIALUE.

ALUEELLA ON VOIMASSA:

ISO-PIRKHOLMAN RANTA-ASEMAKAAVA 199-RAK1518

KAAVOITUKSEN POHJAKARTTAA TÄYTTÄÄ ASEMAKAAVAN POHJAKARTALLE ASETETUT VAATIMUKSET.

MITTAKAAVA 1:2000



ISO-PIRKHOLMAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
	18.4.2023	5.9.2023			
SUUNNITTELIJA JARI KIURU ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS-KJISIK OY	KAAVOITUSARKKITEHTI		PIIRTÄJÄ JARI KIURU ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS-KJISIK OY		
	ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ				

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikan kokonais-/enimmäisrakennusoikeus on 300 kem².

Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä enintään kolme talousrakennusta. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 kem², saunarakennuksen enintään 25 kem² ja vierasmajan enintään 25 kem². Kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää tontin kokonaisrakennusoikeutta 300 kem². Kaikki rakennukset tulee sijoittaa rakennusaluealle.



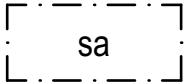
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja



Rakennusala.



Saunarakennuksen rakennusala.

29/4

Korttelin numero ja rakennuspaikkojen enimmäismäärä korttelissa.

3

Rakennuspaikan numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Iu1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Yleiset määräykset:

Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,30 (korkeusjärjestelmä N2000). Rakennusten korkeusasemaa määritettäessä on huomioitava myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä aiheutuva korkeuslisä.

Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

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.

Rakennettaessa rantavyöhykkeelle on rakennuksen harjan oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön tai näihin rinnastettavan muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla 10 metriä, mikäli edessä on riittävä suojuusto, muutoin etäisyys on 20 metriä.

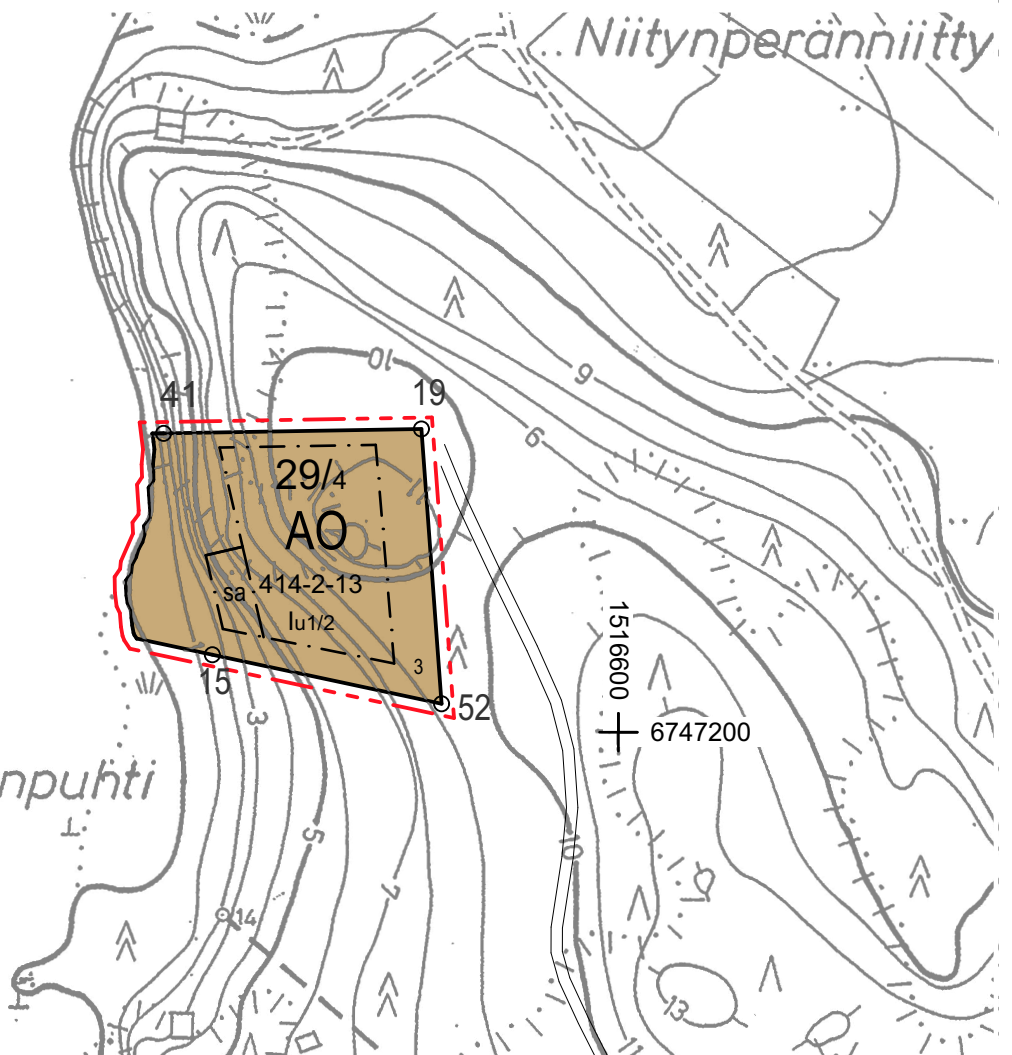
Puhdistamattomia jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Yleiseen viemäriverkkoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan säädöksen mukaisesti. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Jätehuolto tulee hoitaa kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti.

1516400
+ 6747400

1516600
+ 6747400

1516400
+ 6747200

1516600
+ 6747200



	Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka 2	1:2000	Kartan laatija	KAAVAKARTTA OY
POHJAKARTTAA TÄYDENNETTY 4. 10. 2006 TILAT: 2:5, 2:6, 2:7, 2:8, 2:0, 2:1, 1:45, 2:4 tullut 2:9, 1:49 1:56 Kartta hyväksytty 27/3. 2007 <i>Matti Yli-Laurila</i> Matti Yli-Laurila kaupungeedeetti	Kunta	UUSIKAUPUNKI	Ilmakuvaus 1982	Koordinaattijärjestelmä kkj
	Kylät	ISO-PIRKHOLMA VÄHÄ-PIRKHOLMA	Kartoitus 1991	Korkeusjärjestelmä N 60
	Lääni	TURKU JA PORI	Kartoitusmenetelmä STEREOKARTOITUS A8	Alkuperäispiirrokset p+r+k
			Kartta hyväksytty 1.4.1992 Kaupungeedeetti	<i>Märkku Mikkola</i> Märkku Mikkola

Subject: VL: Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutosluonnos 4, Uusikaupunki
Date: Monday, 19.06.2023 at 9.18.35 Eastern European Summer Time
From: Saila Wilenius
To: Jari Kiuru

Lähtettäjä: Elo Riikka (ELY) <riikka.elo@ely-keskus.fi>
Lähetetty: maanantai 19. kesäkuuta 2023 9.11
Vastaanottaja: Kirjaamo Uusikaupunki <kirjaamo@uusikaupunki.fi>; Markus Gerke <markus.gerke@uusikaupunki.fi>; Saila Wilenius <saila.wilenius@uusikaupunki.fi>
Kopio: Leena Arvela-Hellen <leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi>
Aihe: Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutosluonnos 4, Uusikaupunki

Viite: Lausuntopyyntö 16.6.2023

ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavan valmisteluaineistosta, Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutosluonnos 4, Uusikaupunki, mutta 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.

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: ***Maisema 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.***

Riikka Elo
ylitarkastaja
puh. +358 295 022 021
riikka.elo@ely-keskus.fi

Alueidenkäytön yksikkö

UUSIKAUPUNKI
ISO-PIRKHOLMAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

Uudenkaupungin Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutos 4 on ollut luonnoksena nähtävillä 25.5.-26.6.2023. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään lausuntoa eikä mielipidettä, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta. Kaavanlaatijana olen tehnyt vastineen kommentteihin.

Kommentit

KOMMENTTI

Varsinais-Suomen ELY-keskus (19.6.2023)

ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavan valmisteluaineistosta, Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutosluonnos 4, Uusikaupunki, mutta 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.

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.

KAAVAN LAATIJAN 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 kilpailuvalttina 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 tarkoitukseenmukaisen 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.

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 väliille.

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.*

Helsingissä 5.9.2023

Arkkitehtitoimisto Harris ja Kjisik Oy

Jari Kiuru
arkkitehti SAFA

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 tunnustetaan 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.

Subject: VL: Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutosehdotus 4, Uusikaupunki
Date: Wednesday, 25.10.2023 at 11.36.00 Eastern European Summer Time
From: Saila Wilenius
To: Jari Kiuru

Alla Elyn kommentit.

Lähtettäjä: Elo Riikka (ELY) <riikka.elo@ely-keskus.fi>
Lähetetty: keskiviikko 25. lokakuuta 2023 9.39
Vastaanottaja: Kirjaamo Uusikaupunki <kirjaamo@uusikaupunki.fi>; Saila Wilenius <saila.wilenius@uusikaupunki.fi>
Kopio: Markus Gerke <markus.gerke@uusikaupunki.fi>; Leena Arvela-Hellen <leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi>
Aihe: Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutosehdotus 4, Uusikaupunki

Viite: Lausuntopyyntö 27.9.2023

ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutosehdotus 4, Uusikaupunki, mutta toteaa ehdotuksesta seuraavaa:

ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa antamaansa kannanottoa, ja täydentää sitä ilmasto vaikutusten 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 kaavamuutoksen 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 osaluoiden kasvun, ei vastineissa esitettyä arviota liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten vähentymisestä voida pitää todenmukaisena tai perusteltuna.

Ilmastovaikutusten arvioinnissa todetaan myös, että *”Kaavamuutoksen lisäämä rakentamisen määrä, on kokonaisuudessaan ilmastovaikutuksiltaan positiivisempaa”*. Jotta näin voidaan todeta, on syytä esittää laskelmat kaavan ilmastovaikutuksista. Arvioinnissa ei ole tunnistettu kaavamuutoksen mahdollistaman lisärakentamisen kuluttavan energiaa ja luonnonvaroja, ja siten aiheuttavan kasvihuonekaasupäästöjä. Kaavamuutoksen myötä kiinteistön rakennusoikeus kaksinkertaistuu.

Riikka Elo
ylitarkastaja
puh. +358 295 022 021
riikka.elo@ely-keskus.fi

Alueidenkäytön yksikkö
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Itsenäisyydenaukio 2, 20800 Turku
PL 523, 20101 Turku

VASTINE

UUSIKAUPUNKI ISO-PIRKHOLMAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

Uudenkaupungin Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutos 4 on ollut ehdotuksena nähtävillä 5.10.-6.11.2023. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään lausuntoa eikä mielipidettä, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaehdotusta. Kaavanlaatijana olen tehnyt vastineen kommentteihin.

Kommentit

KOMMENTTI

Varsinais-Suomen ELY-keskus (25.10.2023)

ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta Iso-Pirkholman ranta-asemakaavan muutosehdotus 4, Uusikaupunki, mutta toteaa ehdotuksesta seuraavaa:

ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa antamaansa kannanottoa, 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 kaavamuutoksen 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, ei vastineissa esitettyä arviota liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten vähentymisestä voida pitää todenmukaisena tai perusteltuna.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE

Ilmastovaikutusten arviointia on päivitetty ELY-keskuksen kommenttien perusteella.

Ilmastovaikutusten arvioinnissa todetaan myös, että ”Kaavamuutoksen lisäämä rakentamisen määrä, on kokonaisuudessaan ilmastovaikutuksiltaan positiivisempaa”. Jotta näin voidaan todeta, on syytä esittää laskelmat kaavan ilmastovaikutuksista. Arvioinnissa ei ole tunnistettu kaavamuutoksen mahdollistaman lisärakentamisen kuluttavan energiaa ja luonnonvaroja, ja siten aiheuttavan kasvihuonekaasupäästöjä. Kaavamuutoksen myötä kiinteistön rakennusoikeus kaksinkertaistuu.

Tältä osin ilmastovaikutusten arviointia päivitetty.

Helsingissä 05.12.2023

Arkkitehtitoimisto Harris ja Kjisik Oy



Jari Kiuru
arkkitehti SAFA