

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 127	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 207	14.08.2023
Kaupunginhallitus	§ 279	23.10.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 74	30.10.2023

Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3

Kaupunginhallitus 15.05.2023 § 127

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

Kiinteistön 895-447-1-22 Kuninkaanlahti ja 895-447-1-23 Rantalahti omistajat ovat hakeneet ranta-asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät DI Pasi Lappalaista Nosto Consulting 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnosvaiheen kaava-ai-neisto on saapunut kaupungille 7.2.2023.

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen rakennuspaik-kojen käyttötarkoitus erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja päivit-tää rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus käyttötarkoitusta vas-taavaksi. Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

Suunnittelualue käsittää kiinteistöt 895-447-1-22 Kuninkaanlahti sekä 895-447-1-23 Rantalahti. Suunnittelualueen pinta-ala on 1,4273 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Oksa-lanpäänlahden rannalla noin 8 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustan palveluista. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 135 metriä ja muun-nettua rantaviivaa noin 130 metriä.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 127	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 207	14.08.2023
Kaupunginhallitus	§ 279	23.10.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 74	30.10.2023

Suunnittelualueelle ollaan laatimassa Kalannin yleiskaavaa, josta kaavaehdotus on ollut nähtävillä 19.8.–20.9.2021. Suunnittelualue on kaavaehdotuksessa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1).

Suunnittelualueella on voimassa 23.5.2007 voimaan tullut Uudenkaupungin ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1).

Ranta-asemakaavan yleisten määräysten mukaan:

Alueen puusto ja muu kasvillisuus sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennusten ulkokuorauksen tulee olla puuta ja julkisivuiltaan maastoon hyvin sopeutuvia. Rakennusten harjaviivan on pääsääntöisesti oltava rannan suuntainen.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan ympärivuotinen asuminen kiinteistöillä. Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Olemassa olevat kaksi vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa muutetaan kaavamuutoksella ympärivuotiseen asumiseen.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavamuutos voidaan asettaa nykyisessä muodossaan nähtäville.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää käynnistää Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3 ja ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaselostuksen sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 14.08.2023 § 207

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

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 127	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 207	14.08.2023
Kaupunginhallitus	§ 279	23.10.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 74	30.10.2023

Metsähallituksen ranta-asetmakaavan muutos 3 kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 25.5.2023 – 26.6.2023.

Lisäksi kaavaluonnoksesta on pyydetty ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen liiton lausunnot.

Kaavanmuutosluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa kaavasta.

ELY-keskus ei antanut lausuntoa kaavasta mutta toteaa luonnoksesta seuraavaa:

Voimassa olevan MRL:n mukaan ranta-asetmakaava on kaavamuu-
tona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten.
Mikäli rakennuspaikkoja osoitetaan ranta-asetmakaavassa ympäri-
vuotiseen käyttöön, tulee kerralla tarkastella laajempaa aluetta. Laa-
jemman alueen tarkastelussa on mahdollista osoittaa ympärivuotisia
rakennuspaikkoja, mikäli valtaosa suunnittelualueen rakennuspai-
koista on loma-asunnon rakennuspaikkoja. ELY-keskus katsoo, että
yhden rakennuspaikan käsittävä kaavamuuosalue on tällaiseen
muutokseen liian suppea.

Kaavaluonnos ei noudata MRL:n mukaista ranta-asetmakaavan tar-
koitusta. Oikeuden ratkaisut antavat viitteitä siitä, että vakituisen
asumisen osoittamiseksi laadittujen ranta-asetmakaavojen hyväksy-
mispäätökset tulevat hallinto-oikeudessa usein kumotuiksi valituksen
kohteiksi joutuessaan.

ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan joh-
donmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaa-
vojen sisältövaatimukset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Mm. mahdollistamalla lisärakentamista ja hajauttamalla yhdyskunta-
rakennetta, on kaavalla ilmastovaikutuksia. Nämä tulee selostuk-
sessa todeta. Uudenkaupungin kaupunki on sitoutunut tavoittele-
maan 80 % ilmastopäästöjen vähennystä vuoteen 2030 mennessä.
Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen
tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi.

Kaavanlaatija:

Uudessakaupungissa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-
asetmakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitettut

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 127	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 207	14.08.2023
Kaupunginhallitus	§ 279	23.10.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 74	30.10.2023

rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksella. Kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta. Kaavamuuosalue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaiset rakennuspaikat.

Vaikka kaava mahdollistaa lisärakentamisen ja rakentaminen aiheuttaa hiilipäästöjä, on loma-asumiseen tarkoitettun alueen muuttaminen vakituiseen asumiseen nähty enemmän kasvihuonekaasupäästöjä vähentävänä tekijänä kuin niitä lisäävänä. Keskimääräinen matka kodin ja vapaa-ajan asunnon välillä on 92 kilometriä (lähde: Tilastokeskus) ja vapaa-ajan asumiseen liittyvästä liikkumisesta noin 95 % tapahtuu henkilöautolla (HLT 2016). Kun rakennuspaikka muuttuu vapaa-ajan asumisesta ympärivuotiseen asumiseen, pendelöinti pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajan kohteen välillä poistuu, ja samalla poistuu myös tarve kahdelle (lämmitettävälle) asuinpaikalle. Paikallisesti pysyvä asuminen voi lisätä jonkin verran liikkumistarvetta, mutta kokonaisuudessaan liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten arvioidaan vähentyvän muutoksessa.

Ilmastovaikutukset lisätään osaksi kaavaselostuksen vaikutusten arviointia.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavaehdotus voidaan asettaa päivitettyssä muodossa virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3 ehdotuksen virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 23.10.2023 § 278

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

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 127	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 207	14.08.2023
Kaupunginhallitus	§ 279	23.10.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 74	30.10.2023

Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3 on ollut ehdotuksena nähtävillä 31.8-2.10.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai mielipidettä, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta seuraavasti:

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. Kaavaselostuksessa on todettu, että kaavamuu-
toksen myötä pendelöinti 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 kaavaselostuksessa esitettyä arviota liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten vähentymisestä voida pitää todenmukaisena tai perusteltuna. Kaavaehdotuksen osalta on hyvä ilmastoarvioinnissa myös huomioida, että suunnittelualue sijaitsee n. 10 kilometrin päästä Uudenkaupungin keskustasta ja palveluista, joten kytkeytyminen yhdyskuntarakentamiseen on kohtalaisen hyvää, vaikkakin liikkuminen toteutuukin ELY-keskuksen käsityksen mukaan todennäköisesti henkilöautolla.

Kaavan laatijan vastine:

Kaavalla ei ratkaista liikkumiseen liittyviä kysymyksiä, mutta osoitettujen liikkumisvaikutusten toteutuminen on hyvin todennäköistä kaavan voimaantulon myötä. Koska esimerkiksi vapaa-ajan asumisen hiilijalanjälkeä laskettaessa 35 % muodostuu matkustamisesta ja liikkumisesta, on liikkuminen nähty käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä merkityksellisenä tekijänä.

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 127	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 207	14.08.2023
Kaupunginhallitus	§ 279	23.10.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 74	30.10.2023

Loma-asunnon muuttamisella ympärivuotiseen käyttöön soveltuvaksi ei ole ainoastaan liikkumiseen liittyviä ilmastohyötyjä. Ympärivuotista vakituista asumista koskevat myös esimerkiksi loma-asuntoja tiukemmat energiatehokkuusvaatimukset, ja paremmalla energiatehokkuudella on välitön positiivinen ilmastovaikutus. Ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten energiatehokkuudesta on säädetty, etteivät siinä annetut energiatehokkuusmääräykset koske loma-asuntoa, johon ei ole suunniteltu kokovuotiseen käyttöön tarkoitettua lämmitysjärjestelmää. Loma-asuntoa, johon on suunniteltu kokovuotiseen käyttöön tarkoitettu lämmitysjärjestelmä, koskevat myös runsaasti ympärivuotista asumista löyhemmät lämpöhäviön vaatimukset.

Luonnosvaiheen vastineessa sekä kaavaselostuksessa on viitattu yksinomaan vapaa-ajan asumiseen liittyvään liikkumiseen, ei vapaa-ajan liikkumiseen kokonaisuudessaan.

Kaupunkisuunnittelu ei yhdy kaavanlaatijan näkemykseen ranta-asemakaavan ilmastovaikutuksista, mutta katsoo, että ranta-asemakaava on hyväksyttävissä.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutoksen 3 ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että henkilöstöjohtaja Maaru Seikola poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen kello 18:05.

Kaupunginvaltuusto 30.10.2023 § 74
1298/10.02.03/2023

Esittelijä: Kaupunginhallitus

Päätösehdotus: Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutoksen 3.

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 127	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 207	14.08.2023
Kaupunginhallitus	§ 279	23.10.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 74	30.10.2023

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Otteen oikeaksi virallisesti todistaa

06.11.2023

Talousjohtaja

Anne Takala

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallitus	§ 127	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 207	14.08.2023
Kaupunginhallitus	§ 279	23.10.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 74	30.10.2023

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 74

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 tiedoksisaan-
nista.

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	§ 127	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 207	14.08.2023
Kaupunginhallitus	§ 279	23.10.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 74	30.10.2023

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.

Valitusviranomaisena

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	§ 127	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 207	14.08.2023
Kaupunginhallitus	§ 279	23.10.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 74	30.10.2023

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	§ 127	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 207	14.08.2023
Kaupunginhallitus	§ 279	23.10.2023
Kaupunginvaltuusto	§ 74	30.10.2023

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

Pöytäkirja on 6.11.2023 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