

Uudenkaarlepyyn kaupunki Krankborg, ranta-asemakaavan muutos

Kaavan laatijan vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin



Frankborgin ranta-asemakaavan muutosta koskeva kaavaluonnos päivämäärällä 18.9.2024 on ollut yleisesti nähtävillä 19.12.2024 – 20.1.2025 välisen ajan.

Seuraavaan on kirjattu lyhennelmät luonnosvaiheen lausunnoista (3 kpl) ja mielipiteistä (1 kpl) sekä kaavan laatijan vastineet.

1. LAUSUNNOT

1. Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Ympäristö- ja rakennuslautakunnalla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta tai OAS:stä.

Kaavan laatijan vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Ympäristöterveys Kallan

Ympäristöterveys Kallanilla ei ole huomautettavaa Frankborgin ranta-asemakaavaluonnoksesta.

Kaavan laatijan vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Alueenkäyttö

Voimassa olevassa Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 ei ole aluevarausta kyseiselle alueelle. Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 prosessi on edennyt niin, että se on hyväksytty, mutta ei vielä ole lainvoimainen, mikä voitaisiin päivittää asiakirjoihin.

Kaavan laatijan vastine: Kaavaselistusta täydennetään maakuntakaavan tilanteen osalta.

Asiakirjoihin on liitetty kartta emätilaselvityksestä ja mitoituksista. Suunnitelman kuvauksessa on luvussa 4.3 kuvattu, miten kantatilojen tarkastelu on tehty. ELY-keskus toivoo kuitenkin täydennystä suunnitelman kuvaukseen siitä, mikä mitoitusarvo on sovellettu voimassa olevien ranta-asemakaavojen laatimisen yhteydessä, jotta olisi selkeää, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu on toteutettu.

Kaavan laatijan vastine: Kaavaselistusta täydennetään alueelle aiemmin laaditun Vexalan ranta-asemakaavan mitoitusarvon osalta.

Kaavakartassa on Ra-merkinnälle kaavamääräys siitä, mitä Ra-alueelle saa rakentaa. Siinä lukee muun muassa seuraavaa: Muiden kylmien talousrakennusten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 25 m². ELY-keskus suosittelee, että tekstiin sisällytettäisiin myös konstruktioner/rakennelmat, jos halutaan paremmin ohjata rakentamista ja niiden sijoittamista Ra-alueella. Lisäksi suositellaan lisämääräystä siitä, miten aurinkopaneelit voidaan sijoittaa Ra-alueella, esimerkiksi vain rakennusten katoille, jotta niitä ei sijoitettaisi rantaviivan varrelle, koska sen halutaan pysyvän mahdollisimman koskemattomana (erityismääräykset Ympäristöhoito kohta 1). Kaavamääräyksiin voidaan lisätä teksti, jos niin halutaan, että rakenteita/suojakatoksia/aurinkopaneeleja ei saa sijoittaa kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle.

Kaavan laatijan vastine: Kaavamääräys muutetaan muotoon; Muiden kylmien talousrakennusten ja rakennelmien yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 25 m². Aurinkopaneelien osalta ei ole tarpeen osoittaa määräyksiä kaavassa. Näiltä osin ohjaus toteutuu tarvittaessa yhtenäisesti rakennusjärjestyksen kautta.

Yleisiin kaavamääräyksiin suositellaan lisättäväksi etäisyys, kuinka lähelle tontin rajaa rakennuksen saa sijoittaa (ottaen huomioon palomääräykset).



ELY-keskus suosittelee myös, että otettaisiin kantaa siihen, kuinka suuria katettuja ja mahdollisesti lasitettuja terasseja sallitaan Ra-alueille.

Kaavan laatijan vastine: Rakennuksen etäisyys tontinrajasta sekä mahdolliset terasseihin kohdistuvat rakennusohjeet määritellään tarvittaessa rakennusjärjestyksessä.

Erityismääräykset koskien rakentamista ja kohta 1 ottavat kantaa siihen, mitä lasketaan kerrosalaksi. ELY-keskus suosittelee, että teksti poistetaan. Kerrosalan tulkinnassa noudatetaan rakennuslakia (751/2023), joten ei ole tarkoituksenmukaista sisällyttää sitä kaavamääräyksiin. Tarvittaessa tarkempia ohjeita tulkinnasta voidaan antaa kaavaselostuksessa tai sen liitteinä.

Kaavan laatijan vastine: Erikoismääräysten kohta 1 poistetaan.

Kaavakartasta voidaan nähdä, että yksi rakennus on sijoitettu ohjeellisen tontinrajan alle ja toinen rakennus on sijoitettu niin, että se koskettaa rajaa, tämä tulisi korjata.

Kaavan laatijan vastine: Pohjoisimpien tonttien välistä rajaa on siirretty kaavaehdotuksessa pohjoiseen. Tonttirajan eteläpuolelle sijoittuu talousrakennus, jonka ränsistynyt katos puretaan. Rajan läheisyyteen sijoittuu myös puucee, joka siirretään. Tällöin paloturvallisuuden liittyvät määräykset toteutuvat nykyisiin rakennuksiin nähden.

Eteläisimpien tonttien rajalla oleva vierasmaja siirretään tai puretaan kaavan saatua lainvoiman. Siirtämisessä tai uusien rakennusten rakentamisessa etäisyyttä tontinrajaan ohjaa Uudenkaarlepyyn rakennusjärjestys.

Pohjanmaan pelastuslaitos puuttuu sidosryhmien luettelosta, tulisi täydentää.

Kaavan laatijan vastine: Pohjanmaan pelastuslaitos lisätään osallisiin.

Tulvasuojaus ja kuivatus

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alin rakennuskorkeus ranta-asemakaava-alueella. Käsikirjassa "Tulviin varautuminen rakentamisessa - Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla" (Parjanne A, Huokuna M, 2014) kuvataan, miten alin rakennuskorkeus tulee laskea. Aallokon riski tulee ottaa huomioon alinta rakennuskorkeutta laskettaessa. Tarvittaessa lausuntoa alimmasta rakennuskorkeudesta merenrannoilla voidaan pyytää Ilmatieteen laitokselta.

Kaavan laatijan vastine: Alin rakentamiskorkeus määräytyy yhtenäisesti kulloinkin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan, eikä sitä ole tarpeen siten määrätä kaavassa.

2. MIELIPITEET

1. Yksityinen maanomistaja

Lähimpänä naapurina olemme tutustuneet tonttien jakosuunnitelmiin Krankborgin alueella. Suunnitelma on mielestämme hyvin tehty ja perusteltu. Koska alue on jo rakennettu, on luonnollista käyttää aluetta mahdollisimman tehokkaasti. Kuitenkin meidän



mielestämme olisi eduksi, jos kaikkien kyseessä olevien tonttien tieyhteys suunniteltaisiin tulemaan etelästä. Tämä on toiveemme.

Kaavan laatijan vastine: Kaavaehdotusta on muutettu siten että pohjoisesta tuleva tieyhteys on katkaistu kaavamuutoksessa esitetyille tonteille.

