

# UUSIKAUPUNKI

## METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

### KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



**31.7.2023 (11.10.2023)**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot</b>	<b>4</b>
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
<b>2. Lähtökohdat</b>	<b>5</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
Alueen yleiskuvaus	5
Luonnonympäristö	5
Rakennettu ympäristö	5
Muinaismuistot	5
Maanomistus	5
2.2. Suunnittelutilanne	6
Maakuntakaava	6
Vaihemaakuntakaavat	7
Yleiskaava	8
Ranta-asemakaava	9
Rakennusjärjestys	10
Emätilaselvitys	11
Luontoinventointi	11
Vanha rakennuskanta	12
Kaavan pohjakartta	12
Rakennuskiellot	12
<b>3. Suunnittelun vaiheet</b>	<b>13</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	13
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	13
Viranomaisyhteistyö	13
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	13
Kaavaehdotus	13
Kaavan hyväksyminen	14
<b>4. Ranta-asemakaavan kuvaus</b>	<b>15</b>
4.1. Kaavan rakenne	15
Mitoitus	15

	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	15
4.2.	Aluevaraukset .....	15
	Korttelialueet .....	15
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset .....	16
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	16
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	16
	Taloudelliset vaikutukset.....	17
	Vaikutukset ilmastoon .....	17
<b>5.</b>	<b>Ranta-asemakaavan toteutus .....</b>	<b>19</b>
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	19
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus .....	19
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	19

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
  - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
  - 4) Kommentti kaavaluonnoksesta
  - 5) Vastine kaavaluonnoksesta saatuun kommenttiin
  - 6) Kommentti kaavaehdotuksesta
  - 7) Vastine kaavaehdotuksesta saatuun kommenttiin

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	7.2.2023	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 15.5.2023 § 127.
1.0	Kaavaehdotus	31.7.2023	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 14.8.2023 § 207.
1.1	Hyväksymiskäsittely	(11.10.2023)	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa __.__.2023 § __.

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **UUSIKAUPUNKI METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3**

#### **Ranta-asemakaavan muutos koskee:**

1.6.2006 hyväksytyn Uudenkaupungin ranta-asemakaavan korttelia 7 (osa).

Kiinteistöä 895-447-1-22 Kuninkaanlahti ja 895-447-1-23 Rantalampi.

#### **Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Kortteli 7 (osa).

#### **Suunnitteluorganisaatio**

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	25.5.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	25.5.–26.6.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	31.8.–2.10.2023
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2023

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Oksalanpäänlahden rannalla noin 8 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustan palveluista. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

## 1.3. Kaavan tarkoitus

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

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

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

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 135 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 130 metriä.

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentunutta loma-asuntojen pihapiiriä. Kasvillisuus on tavanomaista saariston kasvillisuutta.

Suunnittelualueen maaperä on moreenia (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat jo rakentuneita. Lähiympäristössä sijaitsee sekä vapaa-ajan että vakituista asutusta.



#### Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

#### Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

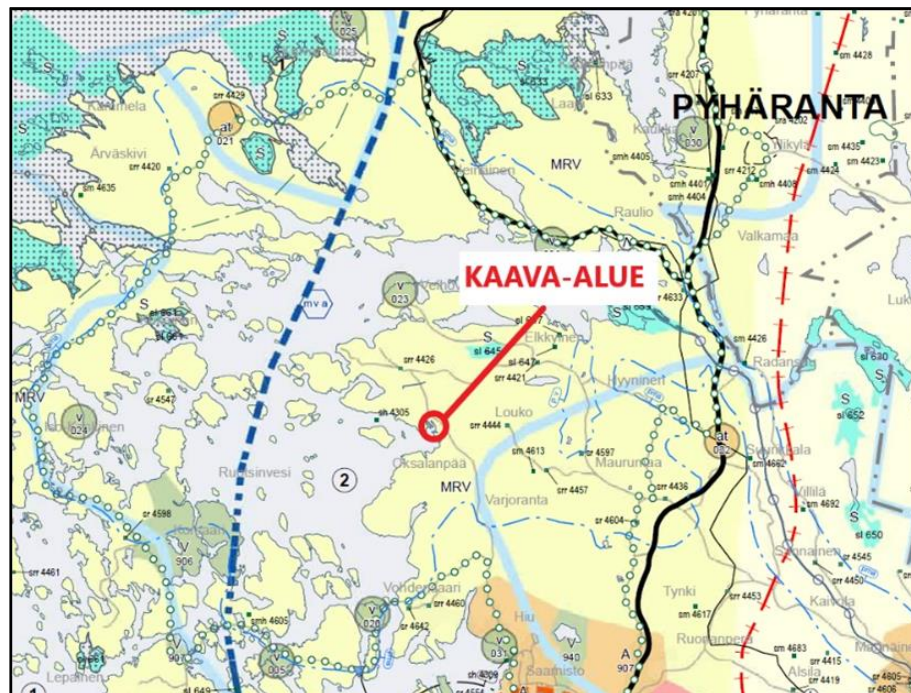
## 2.2. Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

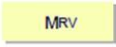

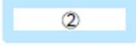
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue on osoitettu myös pintaveden muodostumisalueeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Suunnittelualue on loma-asutuksen mitoitusta osoittavaa osa-aluetta 2 eli 5–7 lay/km. Vapaan rannan osuus 40 prosenttia kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.

	<p><b>MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE</b></p> <p>Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyväan asutukseen.</p> <p><b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</b> 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.</p>
	<p><b>PINTAVEDEN MUODOSTUMISALUE</b></p> <p><b>SUOJELUMÄÄRÄYS:</b> Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesien suojeleviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.</p>
	<p>5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 % 5-7 fbe/km, fri strand 40 %</p> <p><b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</b> Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.</p>

## Vaihe- ja maakuntakaavat

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe- ja maakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihe- ja maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihe- ja maakuntakaavassa.

Suunnittelualueella on voimassa luonnonarvojen ja -varojen vaihe- ja maakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 13.9.2021). Vaihe- ja maakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitetun maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (MRV) kaavamääräystä on tarkennettu. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu myös matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealueen merkintä.



Ote luonnonarvojen ja -varojen vaihe- ja maakuntakaavasta.

MRV

## MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysalueen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

## SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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



## MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistysalueen kehittämisen kohdealue

## SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

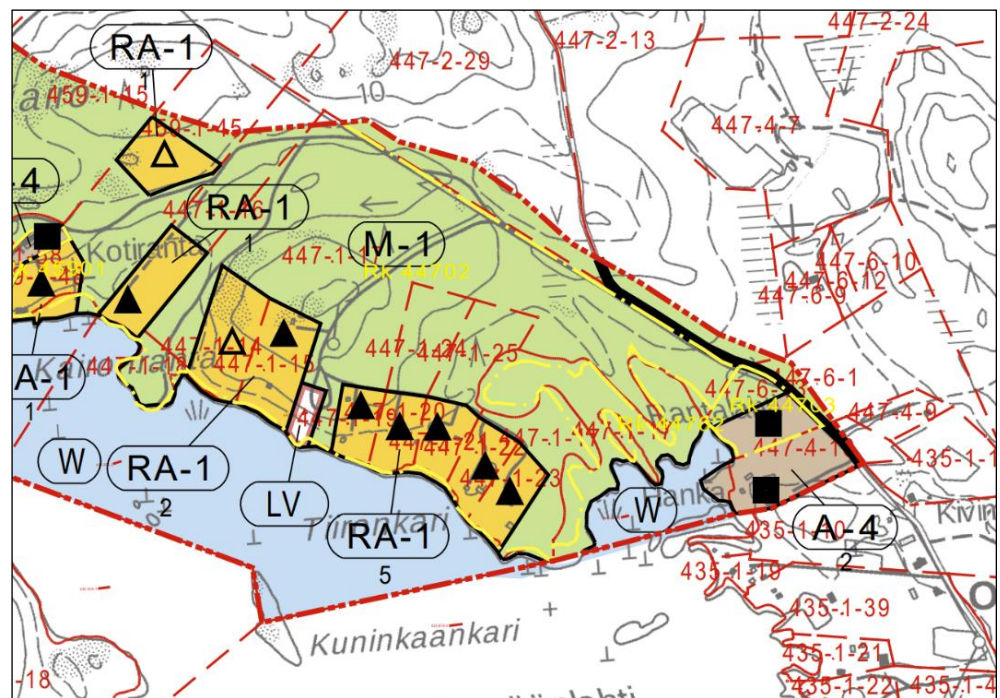
Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla.

Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

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



Ote Kalannin yleiskaavaehdotuksesta (ranta-alueet pohjoinen).

RA-1

## Loma-asuntoalue.

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

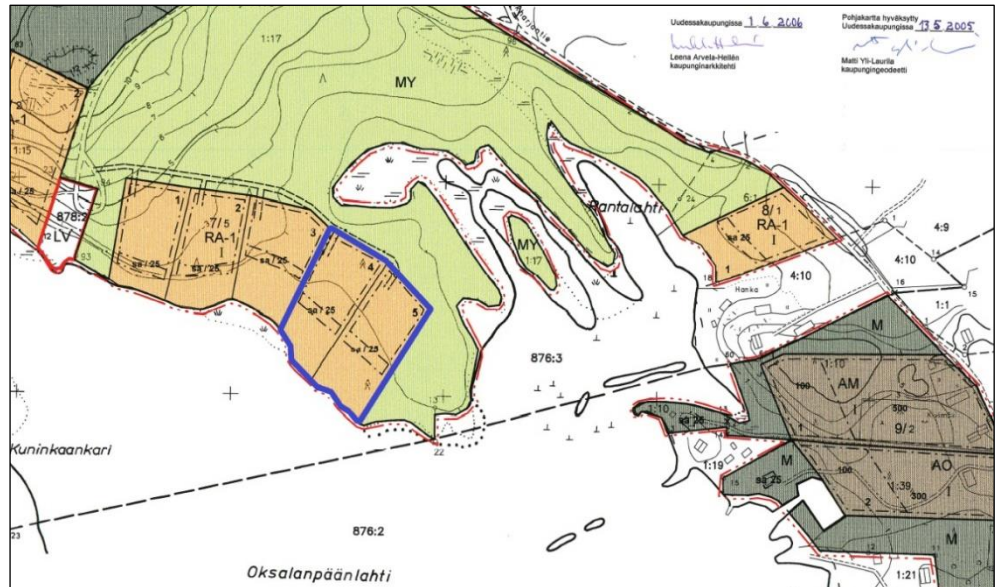
Rakennusoikeus yhtä loma-asuntoyksikköä kohden on 150 m<sup>2</sup>, kuitenkin niin, että loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 100 m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen 25 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa myös 25 m<sup>2</sup> suuruisen vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.



**Ranta-asemakaava**

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

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Uudenkaupungin ranta-asemakaavasta.

**RA-1**

Yksiasuntoisen loma-asunnon korttelialue, jolle saa rakentaa enintään 100 m<sup>2</sup> suuruisen lomarakennuksen sekä vierasmajan ja saunarakennuksen ja loma-asumiseen liittyviä talousrakennuksia.  
Vierasmajan ja saunarakennuksen kerrosalat saavat olla enintään 25 m<sup>2</sup>.  
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>.

Ranta-asemakaavan yleisten määräysten mukaan:

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

Rakennukset on sijoitettava merkitylle rakennusalueelle rakennusluoviranomaisen edellyttämällä tavalla.

Loma-asuntojen jätevedet on käsiteltävä voimassa olevien lakien sekä ympäristöviranomaisten antamien määräysten 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 m<sup>2</sup> ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m<sup>2</sup>. Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150–200 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa maksimissaan 200 m<sup>2</sup>, mikäli rakennuspaikka on yli 3 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- Kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>. Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi maisemaan. Rakennusten on kaavamääräyksen mukaan sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan, ja rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueille rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen ja rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennuksen harjan on 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.

Rakennusjärjestyksen 14 § mukaan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi vaatii poikkeamisluvan sekä rakennusluvan. Rakennusluvassa rakennuksen teknisten ominaisuuksien on täytettävä voimassaolevat määräykset. Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää muun muassa seuraavat kriteerit:

- rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3 000 m<sup>2</sup>
- rakennuspaikalla tulee olla järjestettynä riittävä vedensaanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä edellytettävällä tavalla
- poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä
- rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen
- ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta
- pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai vedensaanti ja jätevesien käsittelyn ja viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia

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

### **Emätilaselvitys**

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

### **Luontoinventointi**

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

**Vanha rakennuskanta**

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

**Kaavan pohjakartta**

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta 17.1.2023 (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy, mittakaava 1:2000, mittausluokka 3, koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty Uudessakaupungissa 26.1.2023 (kiinteistöinsinööri Leena Viljanen).

**Rakennuskiellot**

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

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

#### Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavamuutoksen vireilletulosta 15.5.2023 § 127. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse sekä kuuluttamalla 25.5.2023 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 7.2.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 25.5.–26.6.2023 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu lausuntoja tai mielipiteitä nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Kommentti on kaavaselostuksen liitteenä 4 ja kaavanlaatijan vastine kommenttiin liitteenä 5.

#### Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 31.7.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 14.8.2023 § 207. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 31.8.–2.10.2023 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotuksesta ei saatu lausuntoja tai muistutuksia, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaehdotusta. Kommentti on selostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine kommenttiin liitteenä 7.

Kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

**Kaavan hyväksyminen**

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt \_\_.\_\_.2023 päivätyn Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutoksen 3 kokouksessaan \_\_.\_\_.2023

## 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO).

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,43 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

#### **Kerrosalat**

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa erillispientalojen rakennuspaikoille yhteensä 600 k-m<sup>2</sup>.

#### 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.

### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

#### Korttelialueet

##### Kortteli 7

**AO-1**

Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>, erillisen saunarakennuksen 25 k-m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan 25 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>.

### 4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

#### 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 uusien teiden rakentamista.

##### **Palvelut**

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

##### **Liikenne**

Kaavamuuoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

##### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

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

##### **Virkistys**

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta virkistysalueen määrään. Kaavamuuoksessa yhtenäisen vapaan rannan määrä ei muutu.

#### 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 ja niiden tulee olla puuverhoiltuja.



## **Pohjavedet ja pienilmasto**

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pohjavesiin ja pienilmastoon.

## **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

## **Taloudelliset vaikutukset**

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

## **Vaikutukset ilmastoon**

Lisätty 31.7.2023, täydennetty 11.10.2023:

Kaava mahdollistaa alueen lisärakentamisen ja rakentaminen aiheuttaa aina hiilipäästöjä. Kaavamuutoksen ilmastovaikutusten on kuitenkin pääosin tulkittu olevan positiivisia.

Keskimääräinen matka kodin ja vapaa-ajan asunnon välillä on 92 kilometriä (Tilastokeskus 2019) 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. Samalla myös tarve kahdelle (lämmitettävälle) asuinpaikalle suurella todennäköisyydellä poistuu. Paikallisesti pysyvä asuminen voi lisätä jonkin verran liikkumistarvetta, mutta kokonaisuudessaan liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten arvioidaan vähentyvän muutoksessa.

Suomessa rakennuksissa kuluu noin 40 prosenttia kaikesta käyttämästä energiasta. Pysyvään asumiseen tarkoitetuilta uudisrakennuksilta edellytetään energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta: ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten energiatehokkuudesta on säädetty, ettei siinä annetut energiatehokkuusmääräykset koske loma-asuntoa, johon ei ole suunniteltu kokovuotiseen käyttöön tarkoitettua lämmitysjärjestelmää. Vastaavasti loma-asuntoa, johon on suunniteltu kokovuotiseen käyttöön tarkoitettu lämmitysjärjestelmä koskevat ainoastaan vaipan lämpöhäviön vaatimukset, jotka nekin ovat ympärivuotiseen asumiseen verrattuna löyhemmät. On esimerkiksi arvioitu, että talvikaudella peruslämmöllä pidetyn mökin energiankulutus on keskimäärin 8000 kWh/v, joka vastaa vakituisesti asutun omakotitalon vuosikulutusta. Samassa yhteydessä on syytä huomioda, että kesämökit ovat pinta-alaltaan pääosin runsaasti oma-

kotitaloja pienempiä, vaikka energiankulutukset vastaavatkin toisiaan. Paremmalla energiatehokkuudella on täten välitön ilmasto-vaikutus. Se pienentää energiankulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä.

Kaavan mahdollistavan rakentamisen ilmastopäästöjä on pyritty hillitsemään myös kaavamääräyksiin: rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja kaava-alueella on myös voimassa määräys maisematyöluvasta. Rakennuksen puuverhoilu voi toimia pitkäaikaisena hii-livarastona, ja maisematyölupamääräyksen myötä rakennuspaikan hiilinieluinä toimivaa puustoa säilyy alueella jatkossakin.

Kaavassa on varauduttu myös äärevöityviin sääolosuhteisiin osoittamalla rakennusalat tarkoituksenmukaiselle etäisyydelle rantavii-vasta ja määräämällä kaavassa rakennusten kosteudelle arkojen rakenteiden korkeustasosta.

## 5. Ranta-asemakaavan toteutus

---

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

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

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa 31.7.2023 (11.10.2023)

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	895 Uusikaupunki	Täyttämispvm	13.10.2023
Kaavan nimi	Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	14.08.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.05.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	895 44704
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4273	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4273

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,14		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	2	Ei-omarantaiset	0
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	0	Ei-omarantaiset	0

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	1,4273	100,0	300	0,02	0,0000	150
A yhteensä	1,4273	100,0	300	0,02	1,4273	300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,0000		0		-1,4273	-150
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,4273</b>	<b>100,0</b>	<b>300</b>	<b>0,02</b>	<b>0,0000</b>	<b>150</b>
<b>A yhteensä</b>	1,4273	100,0	300	0,02	1,4273	300
AO	1,4273	100,0	300	0,02	1,4273	300
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>	0,0000		0		-1,4273	-150
RA	0,0000		0		-1,4273	-150
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

# UUSIKAUPUNKI

## METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~7.2.2023~~ 31.7.2023

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

## 1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Oksalanpäänlahden rannalla noin 8 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustan palveluista. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

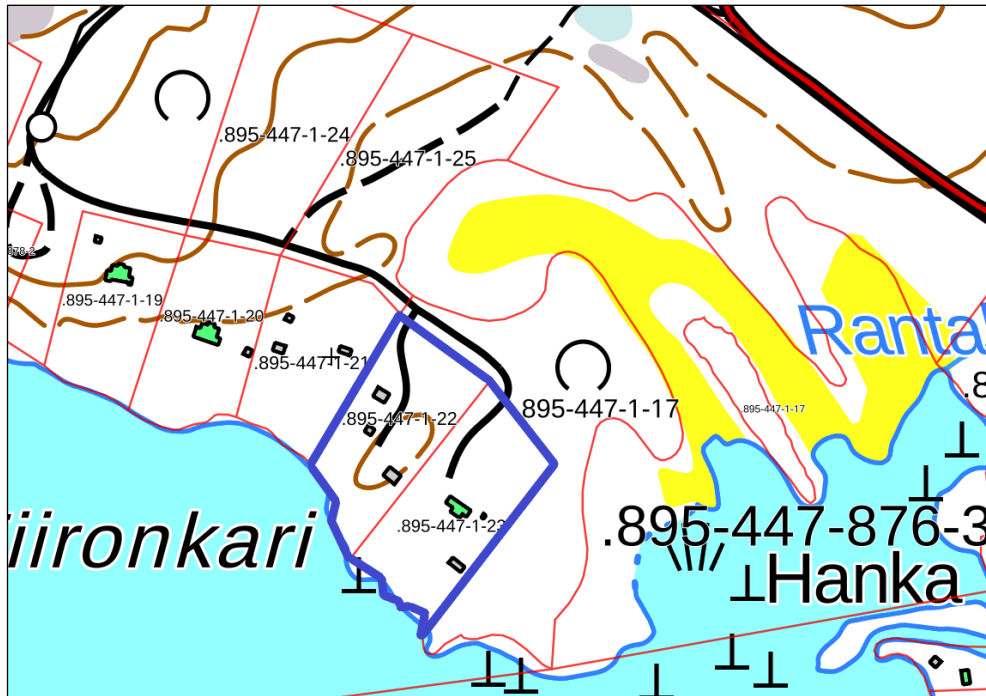
Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 895-447-1-23 Rantalampi ja 895-447-1-22 Kuninkaanlahti. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,5 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavissa kuvissa.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © Maanmittauslaitos.

Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © Maanmittauslaitos.



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva, © Maanmittauslaitos.

### Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.



## 2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Lähtökohdat

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentunutta loma-asuntojen pihapiiriä. Kasvillisuus on tavanomaista saariston kasvillisuutta.

#### Rakennettu ympäristö

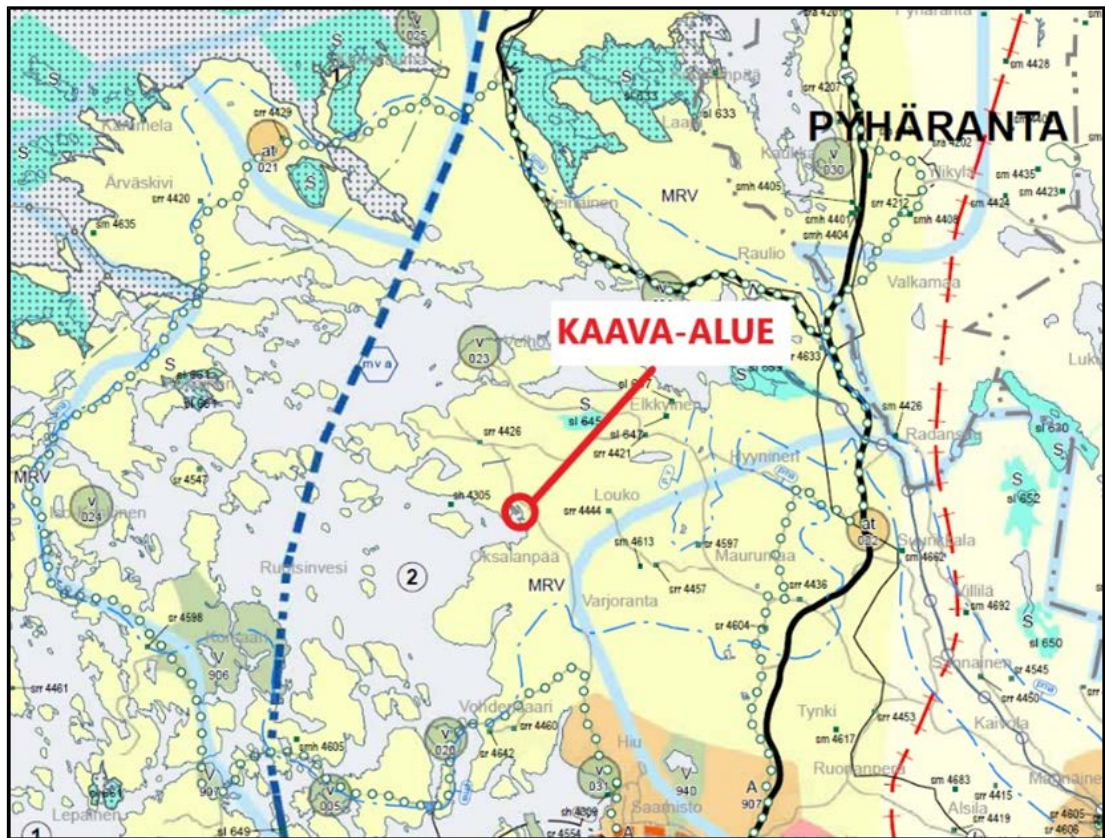
Suunnittelualueen kiinteistöt ovat jo rakentuneita. Lähiympäristössä sijaitsee sekä vapaa-ajan että vakituista asutusta.

#### Maakuntakaava

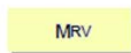
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue on osoitettu myös pintaveden muodostumisalueeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Suunnittelualue on loma-asutuksen mitoitusta osoittavaa osa-alueita 2 eli 5–7 lay/km. Vapaan rannan osuus 40 prosenttia kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.



**MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE**

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

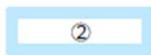
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta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



**PINTAVEDEN MUODOSTUMISALUE**

**SUOJELUMÄÄRÄYS:**

Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.



5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %  
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Vaihemaakuntakaavat

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen

kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

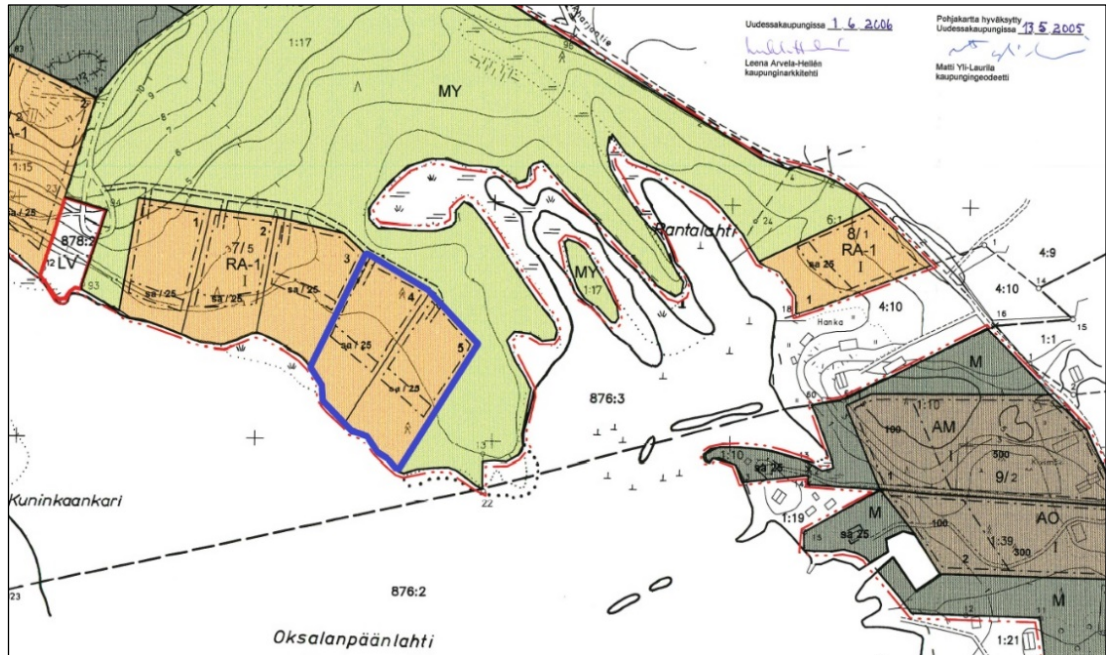
Suunnittelualueella on voimassa luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 13.9.2021). Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitetun maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (MRV) kaavamääräystä on tarkennettu. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu myös matkailun, retkeilyn ja virkistyskehittämisen kohdealueen merkintä.



Ote luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.

- MRV** MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE  
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.
- SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**  
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.
- MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE**  
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyskehittämisen kohdealue
- SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**  
Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla.
- Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä





Ote Uudenkaupungin ranta-asemakaavasta.

**RA-1**

Yksiasuntoisen loma-asunnon korttelialue, jolle saa rakentaa enintään 100 m<sup>2</sup> suuruisen lomarakennuksen sekä vierasmajan ja saunarakennuksen ja loma-asumiseen liittyviä talousrakennuksia.  
Vierasmajan ja saunarakennuksen kerrosalat saavat olla enintään 25 m<sup>2</sup>.  
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>.

Ranta-asemakaavan yleisten määräysten mukaan:

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

Rakennukset on sijoitettava merkitylle rakennusalueelle rakennuslupaviranomaisen edellyttämällä tavalla.

Loma-asuntojen jätevedet on käsiteltävä voimassa olevien lakien sekä ympäristöviranomaisten antamien määräysten mukaisesti.

### Rakennusjärjestys

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

### Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

## 2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen rakennuspaikkojen käyttötarkoitus erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja päivittää rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus käyttötarkoitusta vastaavaksi.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

## 2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

## 2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan nykytilanneselvitys.

## 2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- ympäristölliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset
- mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

## 3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Uudenkaupungin kaupungin hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto

## 4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

### Valmistelu- eli luonnosvaihe

Helmikuu 2023: Ranta-asemakaavan laadinnan *vireille tulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kaavan laatijan tiloissa Turussa, internet-sivuilla [www.ranta-asemakaava.fi/projektit/uusikaupunki](http://www.ranta-asemakaava.fi/projektit/uusikaupunki), ilmoitus Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -lehdissä sekä tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta kaavan laatija pyytää lausunnot Uudenkaupungin kaupunginhallitukselta, Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, joille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana.

### Ehdotusvaihe

Elokuu 2023: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

### Hyväksymisvaihe

Lokakuu 2023: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

## 5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

### Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen  
puh. 0400 858 101, [pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi](mailto:pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi)

suunnittelija, rakennusarkkitehti Iiris Hongisto  
puh. 050 551 6777, [iiris.hongisto@nostoconsulting.fi](mailto:iiris.hongisto@nostoconsulting.fi)

Nosto Consulting Oy  
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Uudenkaupungin kaupunki:

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén  
puh. 050 074 3087, leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

kaavasuunnittelija Markus Gerke  
puh. 040 351 9662, markus.gerke@uusikaupunki.fi

Hallinto- ja kehittämiskeskus  
Kaupunkisuunnittelu  
Välskärintie 2 c, 23500 Uusikaupunki

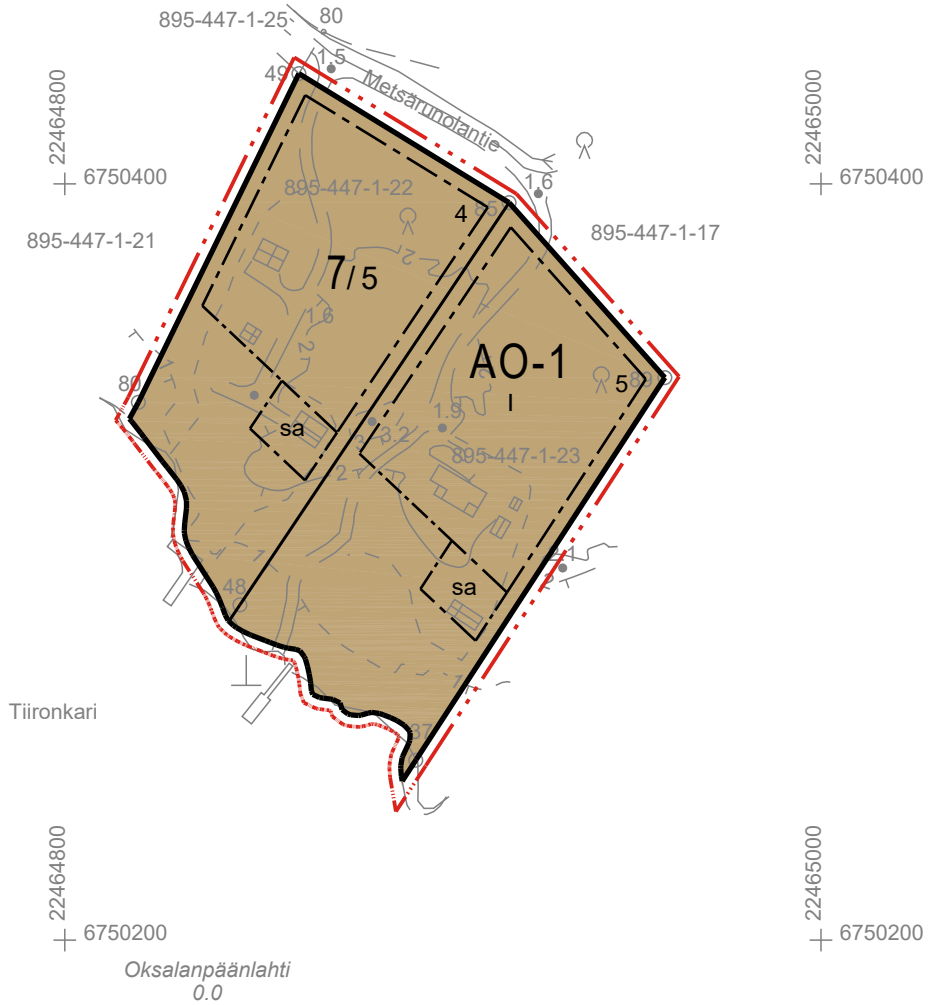
## 6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

**Nosto Consulting Oy**



0 10 20 30 40 50 100



Kuninkaankari

Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka: 3 Mk: 1:2000	Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy
Kunta: Uusikaupunki Alue: Tiironkari	Kartan laatimistapa: Ilmakuvadigitointi, MML laserkeilausaineisto, MML maastotietokanta ja Maastomittaukset
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22	Kartan laatimispvm: 17.1.2023
Korkeusjärjestelmä: N2000	Kartta hyväksytty: Leena Viljanen Kiinteistöinsinööri Uusikaupunki
	Hyv. Pvm: 26.1.2023

# UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

## Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3

11.10.2023

1:2000

### RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

1.6.2006 hyväksytyyn Uudenkaupungin ranta-asemakaavan korttelia 7 (osa).

Kiinteistöä 895-447-1-22 Kuninkaanlahti ja 895-447-1-23 Rantalahti.

### RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE MUODOSTUU:


Kortteli 7 (osa).


## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

**AO-1**


Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>, erillisen saunarakennuksen 25 k-m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan 25 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>.

 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

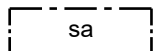
 Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

**7/5** Korttelin numero / korttelissa sallittu rakennuspaikkojen enimmäislukumäärä.

**5** Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

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

 Rakennusala.

 Saunarakennuksen rakennusala.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,30 metriä (korkeusjärjestelmä N2000). Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa.

Puhdistamattomia jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Yleiseen viemäriverkkoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevien määräysten mukaisesti. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

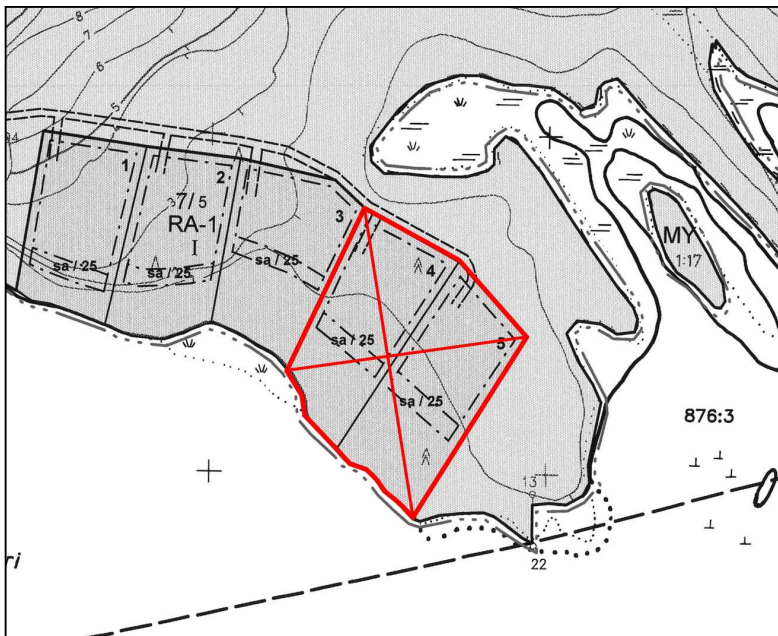
Jätehuolto tulee hoitaa kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti. Rakennuspaikalla syntyvä jäte kompostoidaan tai kuljetetaan kunnan määräämään vastaanotto- tai käsittelypaikkaan. Komposti on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapurialueiden käytölle eikä vesistöille.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on laadittu ETRS-GK22-koordinaattijärjestelmässä ja N2000-korkeusjärjestelmässä.

Pohjakartta on hyväksytty Uudessakaupungissa 26.1.2023.

Kiinteistöinsinööri Leena Viljanen

## POISTUVA RANTA-ASEMAKAAVA (ei mittakaavassa)



<p><b>UUSIKAUPUNKI</b></p> <p>Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3</p>	<p>Nähtävillä: 31.8.-2.10.2023</p> <p>Hyväksytty: KV __.__.20__ § __</p> <p>Tullut voimaan: __.__.20__</p>
<p><b>NOSTO</b> Consulting</p> <p>Nosto Consulting Oy Brahenskatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101</p>	<p>Työnumero, versio 1:2000</p> <p><b>YSK</b> 609-RAK2215</p> <p>Kaavatunnus</p> <p>Tiedosto: Metsähallituksen_RAKM3_hyvaksynta.dwg</p>
<p>Päiväys:</p> <p>Turussa 11.10.2023</p>	<p>Pasi Lappalainen, dipl.ins.</p>

## Iiris Hongisto

---

**Lähettäjä:** Kaavoitus <kaavoitus@uusikaupunki.fi>  
**Lähetetty:** maanantai 31. heinäkuuta 2023 12.00  
**Vastaanottaja:** Pasi Lappalainen  
**Kopio:** Iiris Hongisto  
**Aihe:** VL: Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutosluonnos 3, Uusikaupunki

Hei, alla Elyn toteamus:

---

**From:** Elo Riikka (ELY) <[riikka.elo@ely-keskus.fi](mailto:riikka.elo@ely-keskus.fi)>  
**Sent:** Wednesday, June 14, 2023 9:36 AM  
**To:** Kirjaamo Uusikaupunki <[kirjaamo@uusikaupunki.fi](mailto:kirjaamo@uusikaupunki.fi)>  
**Cc:** Markus Gerke <[markus.gerke@uusikaupunki.fi](mailto:markus.gerke@uusikaupunki.fi)>; Leena Arvela-Hellen <[leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi](mailto:leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi)>; Saira Wilenius <[saira.wilenius@uusikaupunki.fi](mailto:saira.wilenius@uusikaupunki.fi)>  
**Subject:** Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutosluonnos 3, Uusikaupunki

Viite: Lausuntopyyntö 22.5.2023

ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavan valmisteluaineistosta, Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutosluonnos 3, 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.

**Riikka Elo**  
ylitarkastaja  
puh. +358 295 022 021  
[riikka.elo@ely-keskus.fi](mailto:riikka.elo@ely-keskus.fi)

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

*Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.*

*Detta meddelande är endast avsett för den person eller sammanslutning som meddelandet hör till. Meddelandet kan innehålla konfidentiell information. Du har inte rätt att läsa meddelandet om det har skickats till dig av misstag. Meddela avsändaren och radera meddelandet från din brevlåda i detta fall.*



---

**§ 61**

**Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheita Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen**

Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. Kemiönsaaren kunta: Svartnäsin ranta-asemakaavanluonnos (331/27.4.2023)
2. Marttilan kunta: Marttilan keskustaajaman korttelin 134 asemakaavanmuutosluonnos (366/23.5.2023)
3. Naantalin kaupunki: Naantalin Nimetön-Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutos 2 (364/23.5.2023)
4. Naantalin kaupunki: Birgitan talon (Tullikatu 10) asemakaavamuutosehdotus II (381/1.6.2023)
5. Naantalin kaupunki: E18 Turun kehätie / Naantali asemakaava (382/1.6.2023)
6. Paraisten kaupunki: Korppoon Gyltön Dovre-Hagaplatån ranta-asemakaava (346 /11.5.2023)
7. Paraisten kaupunki: Jermo-Kurun ranta-asemakaavan osan muutos (347/11. 5.2023)
8. Paraisten kaupunki: Heisalan Björkuddenin ranta-asemakaava (351/11.5.2023)
9. Paraisten kaupunki: Nagu Distilleryn asemakaavanmuutosluonnos (395/8.6.2023)
10. Paraisten kaupunki: Kestikievarinkujan asemakaavanmuutosluonnos (396/8. 6.2023)
11. Paraisten kaupunki: Koivumäki-Mansikka-ahon asemakaava (397/9.6.2023)
12. Raision kaupunki: E18 Telakan liittymän asemakaavamuutosluonnos (348/11. 5.2023)
13. Raision kaupunki: E18 Krookilan liittymän asemakaavamuutosluonnos (349/11. 5.2023)
14. Raision kaupunki: Kotikoivun asemakaavanmuutosluonnos (382/1.6.2023)
15. Suomen ympäristökeskus SYKE: Ruotsin aluevesillä sijaitsevan Aurum-merituulivoimapuiston ympäristövaikutusten arviointimenettelyyn osallistuminen (398/12.6.2023)
16. Uudenkaupungin kaupunki: Santtion korttelin 62 ja puistoalueen asemakaavanmuutos (360/22.5.2023)
17. Uudenkaupungin kaupunki: Metsähallituksen ranta-asemakaavanmuutos (361 /22.5.2023)
18. Väylävirasto: Loimaan tasoristeysturvallisuuden parantamisen ratasuunnitelma (353/16.5.2023)

**Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille listauksen mukaisesti, ettei liitto anna asioista lausuntoa.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Tiedoksi**



---

Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue



VASTINE

## UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

Uudenkaupungin Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3 on ollut luonnoksena nähtävillä 25.5.–26.6.2023. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai mielipidettä, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen kommenttiin.

### Kommentit

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Varsinais-Suomen ELY-keskus (14.6.2023)</b></p> <p>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.</p> <p>Kaavaluonnos ei noudata MRL:n mukaista ranta-asemakaavan tarkoitusta. Oikeuden ratkaisut antavat viitteitä siitä, että vakituiseen asumisen osoittamiseksi laadittujen ranta-asemakaavojen hyväksymispäätökset tulevat hallinto-oikeudessa usein kumotuiksi valituksen kohteiksi joutuessaan.</p> <p>ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossään johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.</p> <p>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.</p>	<p>Uudessakaupungissa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitettujen rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksella. Kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta. Kaavamuutosalue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoitukseenmukaiset rakennuspaikat.</p> <p>Vaikka kaava mahdollistaa lisärakentamisen ja rakentaminen aiheuttaa hiilipäästöjä, on loma-asumiseen tarkoitettujen 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.</p>

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
	Ilmastovaikutukset lisätään osaksi kaavaselostuksen vaikutusten arviointia.

Turussa 31.7.2023

**Nosto Consulting Oy**



Pasi Lappalainen  
dipl.ins.

**Lähtettäjä:** [Elo Riikka \(ELY\)](#)  
**Vastaanottaja:** [Kirjaamo Uusikaupunki](#)  
**Kopio:** [Leena Arvela-Hellen](#); [Markus Gerke](#); [Saila Wilenius](#)  
**Aihe:** Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3, Uusikaupunki  
**Päivämäärä:** keskiviikko 13. syyskuuta 2023 10.06.57

---

Viite: Lausuntopyyntö 22.8.2023

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna lausuntoa Uudenkaupungin kaavaehdotuksesta ”Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3”, 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. Kaavaselostuksessa on todettu, että kaavamuutoksen 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 yhdyskuntarakenteeseen on kohtalaisen hyvää, vaikkakin liikkuminen toteutuukin ELY-keskuksen käsityksen mukaan todennäköisesti henkilöautolla.

**Riikka Elo**  
ylitarkastaja  
puh. +358 295 022 021  
[riikka.elo@ely-keskus.fi](mailto:riikka.elo@ely-keskus.fi)

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

*Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.*

*Detta meddelande är endast avsett för den person eller sammanslutning som meddelandet hör till. Meddelandet*

*kan innehålla konfidentiell information. Du har inte rätt att läsa meddelandet om det har skickats till dig av misstag. Meddela avsändaren och radera meddelandet från din brevlåda i detta fall.*

VASTINE

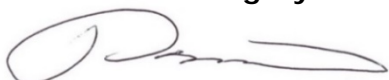
**UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI**  
**METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3**

Uudenkaupungin Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3 on ollut ehdotuksena nähtävillä 31.8.–2.10.2023. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai mielipidettä, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen kommenttiin.

**Kommentit**

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Varsinais-Suomen ELY-keskus (13.7.2023):</b></p> <p>ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa antamaansa kannanottoa, ja täydentää sitä ilmastovaikutusten arvioinnin osalta.</p> <p>Ilmastovaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida kaavaan liittyvät ratkaisut. Kaavan ilmastohyödyksi ei voida laskea sellaista, mitä ei kaavalla ratkaista. Kaavaselostuksessa on todettu, että kaavamuutoksen 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 neljäsos 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 suunniteltualue sijaitsee n. 10 kilometrin päästä Uudenkaupungin keskustasta ja palveluista, joten kytkeytyminen yhdyskuntarakenteeseen on kohtalaisen hyvää, vaikkakin liikkuminen toteutuukin ELY-keskuksen käsityksen mukaan todennäköisesti henkilöautolla.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Luonnosvaiheen vastineessa sekä kaavaselostuksessa on viitattu yksinomaan vapaa-ajan asumiseen liittyvään liikkumiseen, ei vapaa-ajan liikkumiseen kokonaisuudessaan.</p>

Turussa 11.10.2023

**Nosto Consulting Oy**Pasi Lappalainen  
dipl.ins.