

UUSIKAUPUNKI

METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



23.2.2024 (9.10.2024)

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
2. Lähtökohdat	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	6
Muinaismuistot	7
Maanomistus	7
2.2. Suunnittelutilanne	7
Maakuntakaava	7
Vaihemaakuntakaavat	8
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava	11
Rakennusjärjestys	12
Emätilaselvitys	14
Luontoinventointi	14
Vanha rakennuskanta	14
Kaavan pohjakartta	14
Rakennuskiellot	14
3. Suunnittelun vaiheet	15
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
Viranomaisyhteistyö	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	15
Kaavaehdotus	15
Kaavan hyväksyminen	16
4. Ranta-asemakaavan kuvaus	17
4.1. Kaavan rakenne	17
Mitoitus	17

	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
4.2.	Aluevaraukset	17
	Korttelialueet	17
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	18
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
	Taloudelliset vaikutukset.....	20
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	21
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	21
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	21

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	15.11.2023	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaostossa 14.12.2023 § 24.
1.0	Kaavaehdotus	23.2.2024	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 8.4.2024 § 108.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	(9.10.2024)	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

1.6.2006 hyväksytyn Uudenkaupungin ranta-asemakaavan korttelia 3 (osa).

Kiinteistöä 895-459-1-48 KIVIRANTA sekä osaa yhteisestä vesialueesta 895-459-876-1.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 3 (osa).

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	11.1.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	11.1.–12.2.2024
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	18.4.–20.5.2024
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2024

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.

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää kiinteistön 895-459-1-48 KIVIRANTA. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,73 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Oksalanpäänlahden rannalla noin 8 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustan palveluista. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 107 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 105 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin loma-asunnon hoidettua ja paikoin metsäistä pihapiiriä.

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



Suunnittelualueen ympäristöä.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöllä sijaitsee yksi loma-asunto talousrakennuksineen. Lähiympäristössä sijaitsee sekä vapaa-ajan että vakituista asutusta.



Suunnittelualan rakennuksia.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

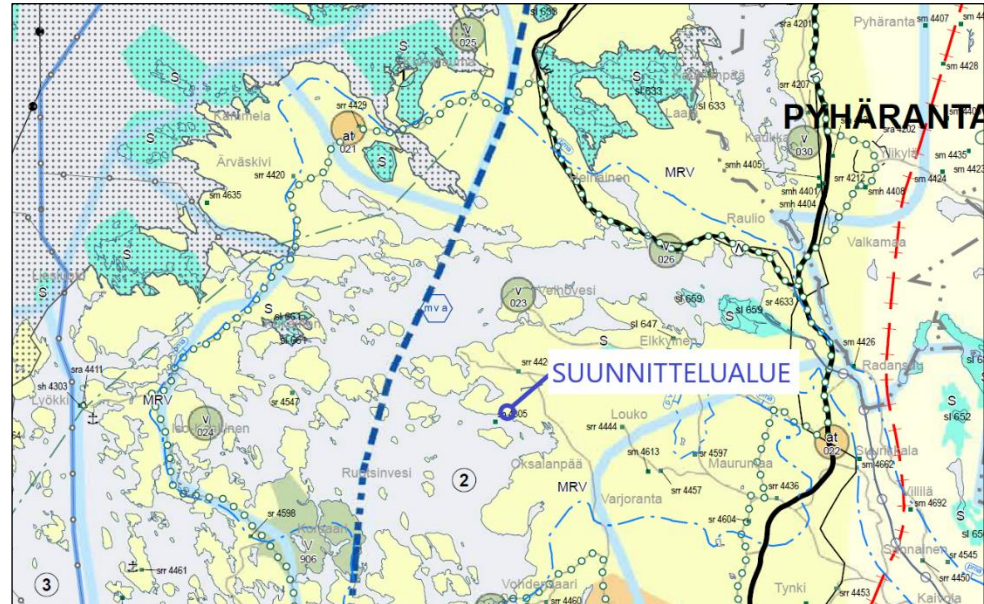
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Suunnitteluala on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV). MRV-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. Suunnittelumääräyksen mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa 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.

Suunnitteluala on maakuntakaavassa osoitettu myös pintaveden muodostumisalueeksi (Uudenkaupungin makeanvedenaltaan muodostumisalue). Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5–7 lay/km (loma-asuntoyksikköä/rantakilometri). Vapaan rannan osuus 40 prosenttia kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

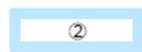
Maa- ja metsätalousohjeellinen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnolle. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyväan asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häiritsevää 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 pintaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesien suojeleminen on suunnittelun ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.



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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

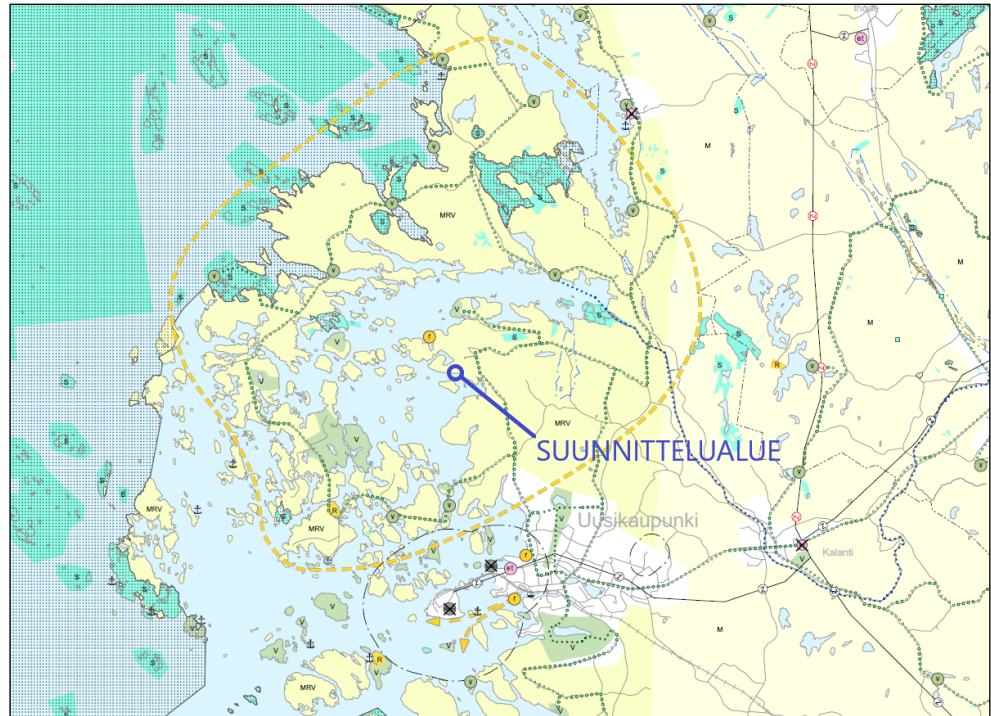
Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy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

Vaihemaa-maakuntakaavat

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

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) määräys on korvattu. Vaihemaakuntakaavan MRV-määräyksen mukaan alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelumääräyksen mukaan 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.

Suunnittelualueelle on osoitettu vaihemaakuntakaavassa myös matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueen merkintä (Velhoveden alue). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueet. Suunnittelumääräyksen mukaan 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 kestäväällä tavalla. Kasnäs-Teijon, Velhoveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä.



Ote luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.

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 pysyväan asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

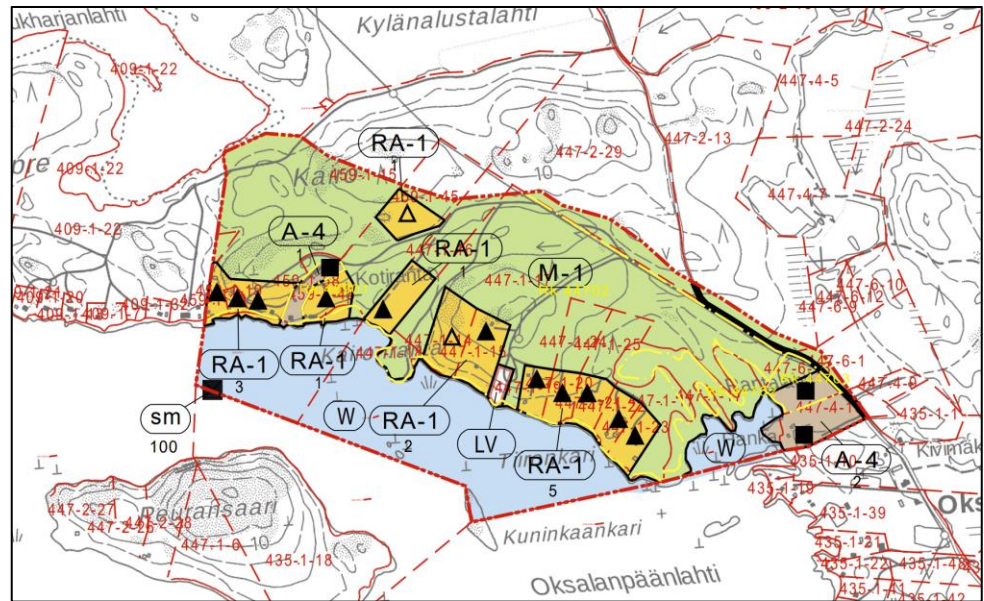
Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesta, sosiaalisesta ja taloudellisesta kestäväällä tavalla.

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

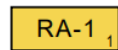
Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Suunnittelualueelle ollaan laatimassa Kalannin yleiskaavaa, josta kaavaehdotus on ollut nähtävillä 23.11.2023–5.1.2024. Suunnittelualue on kaavaehdotuksessa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1).



Ote Kalannin yleiskaavaehdotuksesta (ranta-alueet pohjoinen).



Loma-asuntoalue.

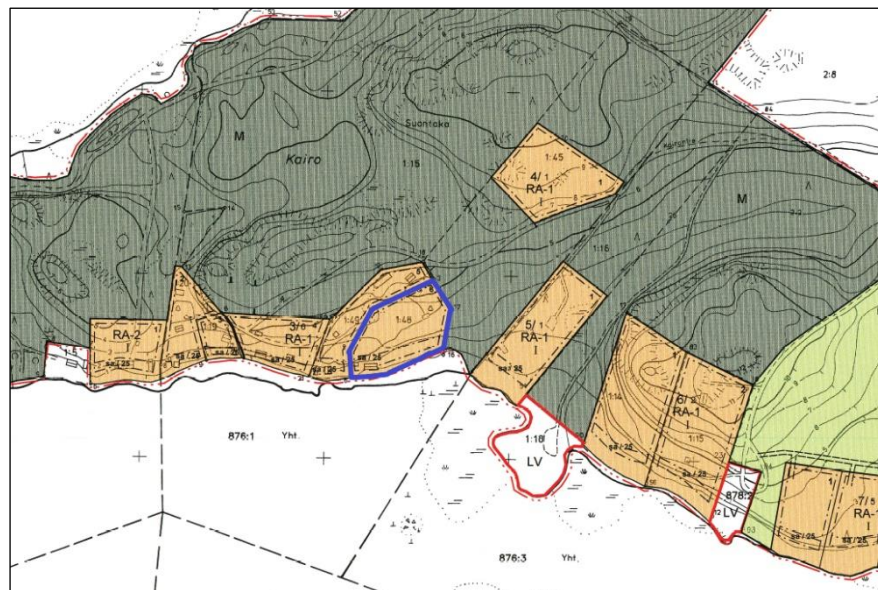
Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Rakennusoikeus yhtä loma-asuntoyksikköä kohden on 150 m², kuitenkin niin, että loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 100 m² ja saunarakennuksen 25 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa myös 25 m² 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 raja-alue voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Uudenkaupungin ranta-asemakaavasta.



Yksiasuntoisen loma-asunnon korttelialue, jolle saa rakentaa enintään 100 m² suuruisen lomarakennuksen sekä vierasmajan ja saunarakennuksen ja loma-asumiseen liittyviä talousrakennuksia.
Vierasmajan ja saunarakennuksen kerrosalat saavat olla enintään 25 m².
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m².

Yleiset määräykset:

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

Rakennukset on sijoitettava merkitylle rakennusosalalle rakennuslupaviranomaisen edellyttämällä tavalla.

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

Kaava-alueen läheisyyteen, noin 600 metriä kaava-alueesta itään on laadittu kaksi kaavamuutosta voimassa olevaan ranta-asemakaavaan, joissa molemmissa loma-asuntojen rakennuspaikkoja on osoitettu ympärivuotiseen asutukseen. Kaavamuutokset on hyväksytty vuosina 2020 sekä 2023.

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 maksimissaan 200 m², mikäli rakennuspaikka on yli 3 000 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:

- yksiasuntainen 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.

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 m²
- 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

Suunnittelualueelta on laadittu kaavan pohjakartta. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

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 kaupunkisuunnittelujaosto on päättänyt ranta-asemakaavamutoksen vireilletulosta 14.12.2023 § 24. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse sekä kuuluttamalla 11.1.2024 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 15.11.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 11.1.–12.2.2024 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Kommentti on kaavaselostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine liitteenä 5.

Kaavakartalle ei ole ennen ehdotusvaihetta tehty muutoksia saadun kommentin perusteella.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 23.2.2024 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 8.4.2024 § 108. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 18.4.–20.5.2024 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Lausunto on kaavaselostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine lausuntoon liitteenä 7.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.2.2024 päivätyn Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutoksen 4 kokouksessaan __.__.2024.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,73 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa erillispientalojen rakennuspaikalle yhteensä 300 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy alueella 150 k-m².

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 tarkoituksenmukaisesti aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

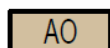
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 3 (osa)



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-m², erillisen saunarakennuksen 25 k-m² ja erillisen vierasmajan 25 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 k-m².

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.

Ilmastovaikutukset

Lisätty 23.2.2024:

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, pendelointi 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 omakotitaloja 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.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

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 23.2.2024 (9.10.2024)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Uusikaupunki	Täyttämispvm	9.10.2024
Kaavan nimi	Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 4		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	8.4.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.1.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	89545902
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7277	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7277
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,11	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1	Ei-omarantaiset 0
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset		Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7277	100,00	300	0,04	0,0000	150
A yhteensä	0,7277	100,0	300	0,04	0,7277	300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,7277	-150
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7277	100,00	300	0,04	0,0000	150
A yhteensä	0,7277	100,0	300	0,04	0,7277	300
AO	0,7277	100,0	300	0,04	0,7277	300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,7277	-150
RA	0,0000	0,0	0		-0,7277	-150
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

UUSIKAUPUNKI

METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



15.11.2023

Nosto Consulting Oy

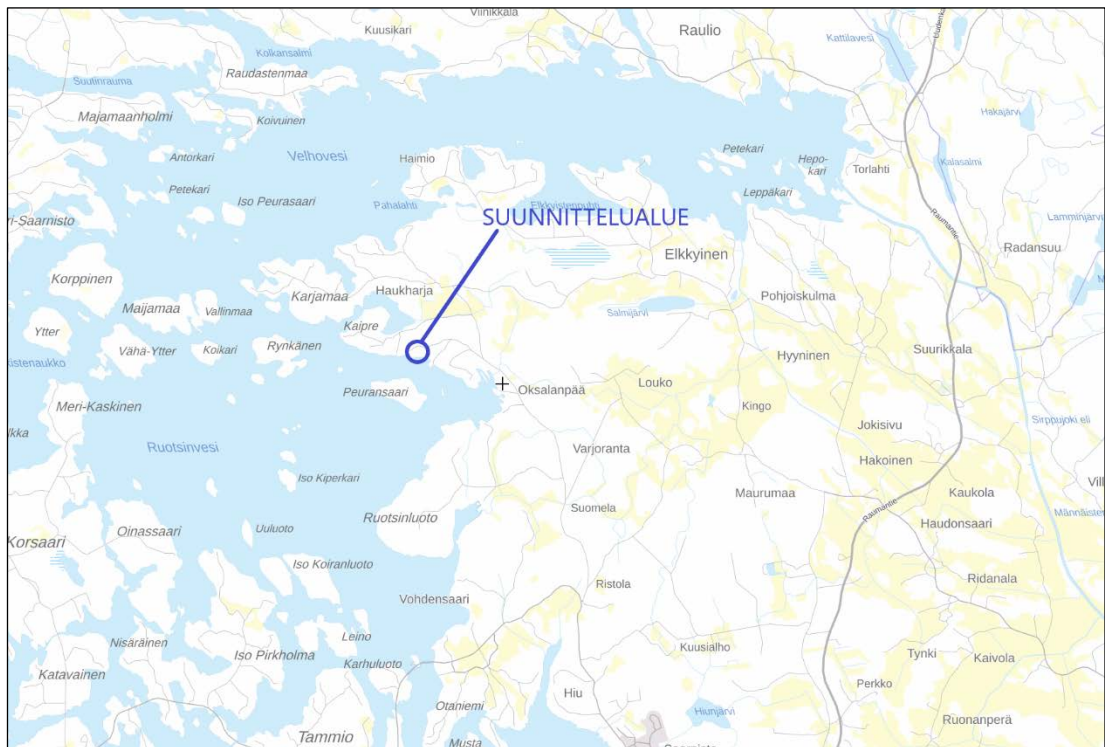
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue ja sijainti

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

Suunnittelualue koostuu kiinteistöstä 895-459-1-48 KIVIRANTA sekä osasta kiinteistöä 895-459-876-1 YHTEINEN VESIALUE. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 0,73 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavissa kuvissa.



Maanmittauslaitoksen taustakartta.

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus maastokartalla ja ilmakuvassa on esitetty seuraavissa kuvissa:



Maanmittauslaitoksen maastokartta.



Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

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 virkistyksen kehittämistarpeita (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 riittävyttä 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.

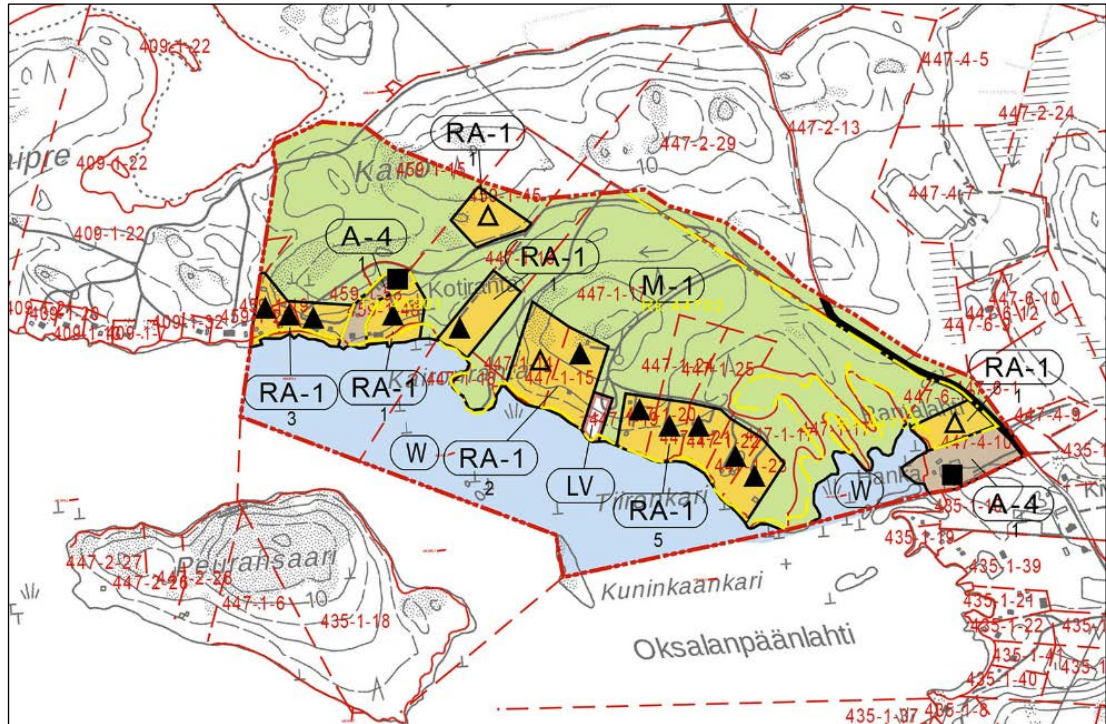
Vaihemaakuntakaavat

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 virkistyksen kehittämisen kohdealueen merkintä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelualueelle ollaan laatimassa Kalannin yleiskaavaa, josta kaavaehdotus on ollut nähtävillä 19.8.–20.9.2021. Suunnittelualue on yleiskaavaluonnoksessa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1).



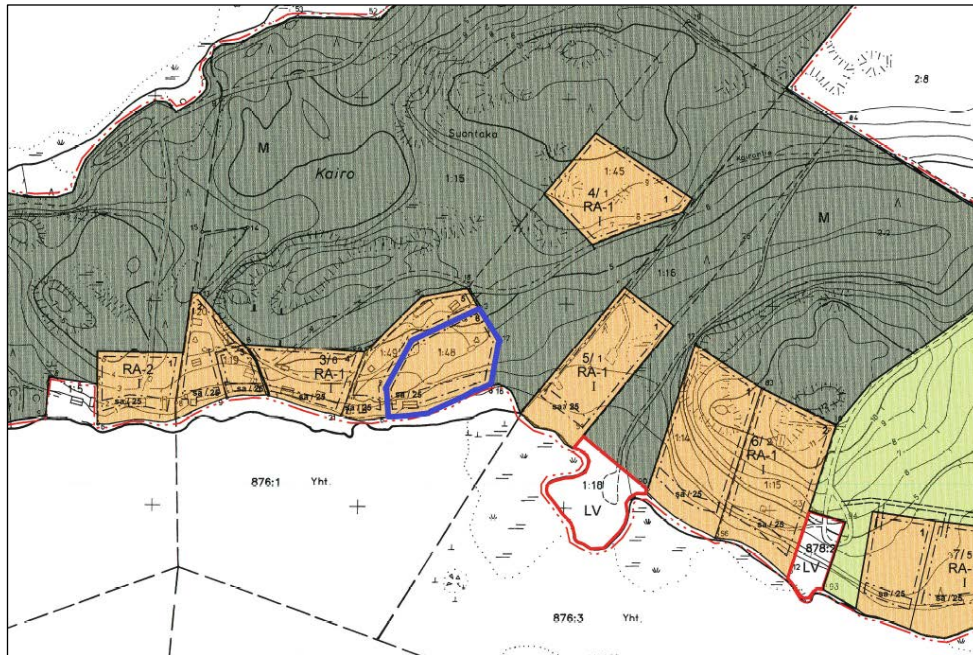
Ote Kalannin yleiskaavaehdotuksesta (ranta-alueet pohjoinen).

RA-1 ₁	<p>Loma-asuntoalue. Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella. Rakennusoikeus yhtä loma-asuntoyksikköä kohden on 150 m², kuitenkin niin, että loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 100 m² ja saunarakennuksen 25 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa myös 25 m² suuruisen vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.</p>
-------------------	--

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 asemakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Uudenkaupungin ranta-asemakaavasta.



Yksiasuntoisen loma-asunnon korttelialue, jolle saa rakentaa enintään 100 m² suuruisen lomarakennuksen sekä vierasmajan ja saunarakennuksen ja loma-asumiseen liittyviä talousrakennuksia. Vierasmajan ja saunarakennuksen kerrosalat saavat olla enintään 25 m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m².

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 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

Joulukuu 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, 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

Helmikuu 2024: *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

Huhtikuu 2024: 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

suunnittelija Iris Hongisto
puh. 050 551 6777, 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

kaavoitusarkkitehti 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



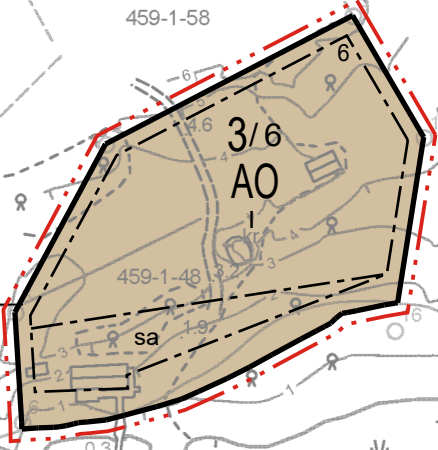
6750800
22464200



459-1-15

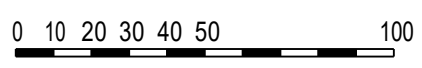
459-1-58

459-1-45



0049422
6750600
22464400

459-876-1



UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 4

23.2.2024

1:2000

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

1.6.2006 hyväksytyn Uudenkaupungin ranta-asemakaavan korttelia 3 (osa).

Kiinteistöä 895-459-1-48 KIVIRANTA sekä osaa yhteisestä vesialueesta 895-459-876-1.

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Osa korttelia 3.

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO

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-m², erillisen saunarakennuksen 25 k-m² ja erillisen vierasmajan 25 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 k-m².

— · · · — 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - - - - Osa-alueen raja.

3 / 6 Korttelin numero / korttelissa sallittu rakennuspaikkojen enimmäismäärä.

6 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

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

□ □ □ □ Rakennusala.

□ □ □ □ sa Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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-asetemakaava-alueella ilman kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asetemakaavan 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.

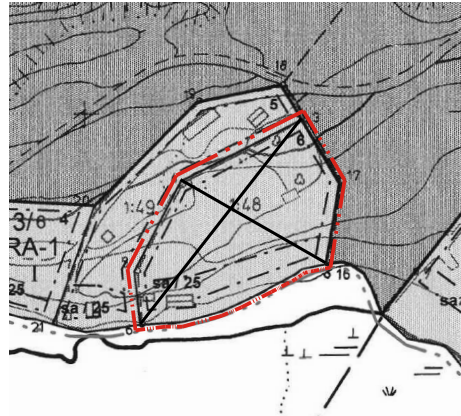
Puhdistamattomia jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Yleiseen viemäriverkkoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevien määräysten mukaisesti. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

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.



3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavamuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinnot ja -määräykset poistuvat.



<p>UUSIKAUPUNKI</p> <p>Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 4</p>	<p>Nähtävillä: 18.4.-20.5.2024</p> <p>Hyväksytty: KV __.__.20__ § __</p> <p>Tullut voimaan: __.__.20__</p>
<p> NOSTO 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>YSK 640-RAK2308</p> <p>Kaavatunnus</p> <p>Tiedosto: Metsähallituksen_RAKM4_hyvaksyminen.dwg</p>
<p>Päiväys:</p> <p>Turussa 23.2.2024</p>	<p>Pasi Lappalainen, dipl.ins. YKS 742</p>

Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 4, luonnos, Uusikaupunki

Elo Riikka (ELY) <riikka.elo@ely-keskus.fi>

pe 26.1.2024 8.25

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>

Viite: Lausuntopyyntö 3.1.2024

ASIA: Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 4, luonnos, Uusikaupunki

ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavan valmisteluaineistosta, mutta toteaa luonnoksesta seuraavaa:

Kaavaselostuksessa esitetyn, suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asemakaavan tietoja on syytä päivittää tiedoilla alueella tehdyistä ranta-asemakaavojen muutoksista. Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on 30.10.2023 hyväksynyt Metsähallituksen ranta-asemakaavamuutos 3:n. Kaava on saanut lainvoiman alkuvuodesta 2024.

Kaava hajauttaa yhdyskuntarakennetta, ja rakentaminen aiheuttaa kasvihuonekaasupäästöjä ja kuluttaa luonnonvaroja. Kaavan ilmastovaikutukset tulee arvioida. Arviointi tehdään suhteessa nykytilanteeseen, ei voimassa olevaan kaavaan nähden.

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.

Kaavaluonnos ei noudata MRL:n mukaista ranta-asemakaavan tarkoitusta. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Pysyvän asumisen laajamittainen sijoittaminen haja-asutusalueelle aiheuttaa vähitellen tarpeen esimerkiksi vesihuollon järjestämiselle. Hajalleen sijoittuva pysyvä asuminen hajauttaa kunnan yhdyskuntarakennetta.

Pysyvä asuminen alueella ei ole alueen yleiskaavan mukaista. Yleiskaavasta poikkeaminen edellyttää perusteluja, jotka on syytä pohtia yleiskaavan periaatteiden näkökulmasta ja yleiskaavan sisältövaatimusten kautta MRL:n tarkoittamalla tavalla.

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

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.



§ 11

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. ELY -keskus: Kemiönsaaren Galtarbyn kylässä YVA-menettelyn soveltamistarpeesta Destia Oy:n kiviainesten ottohankkeessa (18/12.1.2024)
2. Kemiönsaaren kunta: Svartnäsin ranta-asemakaavan ja Kortfladaholman ranta-asemakaavan muutos (684/14.12.2023)
3. Kemiönsaaren kunta: Lammalan asemakaavamuutos (685/14.12.2023)
4. Kemiönsaaren kunta: Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus nro 3 (704/22.12.2023)
5. Loimaan kaupunki: Häkkisentien asemakaavamuutos (698/21.12.2023)
6. Museovirasto: Hakemus kiinteän muinaisjäänneksen ja siihen kuuluvan suoja-alueen vahvistamisesta Turun Linnankatu 3:ssa (15/11.1.2024)
7. Opetus- ja kulttuuriministeriö: Työryhmämietintö Arkeologista kuntuuriperintöä koskevan lainsäädännön uudistamisesta (634/17.11.2023)
8. Paimion kaupunki: Paimion keskustan rata-alueen asemakaavanmuutosluonnos (687/18.12.2023)
9. Raision kaupunki: Karukkokadun asemakaavanmuutosluonnos (703/21.12.2023)
10. Salon kaupunki: Oikorara Salon kaupunkialueella -asemakaavamuutos (12/10.1.2024)
11. Turun Kaupunki: Malminkadun asemakaavaluonnos (673/8.12.2023)
12. Turun kaupunki: Voimakadun asemakaavamuutos (691/18.12.2023)
13. Uudenkaupungin kaupunki: Savikkaan ranta-asemakaavanmuutos (670/8.12.2023)
14. Uudenkaupungin kaupunki: Mäntylän ranta-asemakaavanmuutos (671/8.12.2023)
15. Uudenkaupungin kaupunki: Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos (3/3.1.2024)
16. Väylävirasto: Mt 180 Kirjalansalmen uuden sillan tiesuunnitelma (699/21.12.2023)

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

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

VASTINE

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4


Uudenkaupungin Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 4 on ollut luonnoksena nähtävillä 11.1.-12.2.2024. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen lausuntoon.

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti (26.1.2024):</p> <p>Kaavaselostuksessa esitetyn, suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asemakaavan tietoja on syytä päivittää tiedoilla alueella tehdyistä ranta-asemakaavojen muutoksista. Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on 30.10.2023 hyväksynyt Metsähallituksen ranta-asemakaavamuutos 3:n. Kaava on saanut lainvoiman alkuvuodesta 2024.</p> <p>Kaava hajauttaa yhdyskuntarakennetta, ja rakentaminen aiheuttaa kasvihuonekaasupäästöjä ja kuluttaa luonnonvaroja. Kaavan ilmastovaikutukset tulee arvioida. Arviointi tehdään suhteessa nykytilanteeseen, ei voimassa olevaan kaavaan nähden.</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.</p> <p>Kaavaluonnos ei noudata MRL:n mukaista ranta-asemakaavan tarkoitusta. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Pysyvän asumisen laajamittainen sijoittaminen haja-asutusalueelle aiheuttaa vähitellen tarpeen esimerkiksi vesihuollon järjestämiselle. Hajalleen sijoittuva pysyvä asuminen hajauttaa kunnan yhdyskuntarakennetta.</p>	<p>Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3, jossa on osoitettu vireillä olevaa kaavaa vastaavalla tavalla loma-asuntojen rakennuspaikkoja erillispientalojen rakennuspaikoiksi, sijaitsee yli 500 metrin päässä suunnittelualueelta. Lisätään kaavaselostukseen tieto, että alueella on hyväksytty nyt vireillä olevaa kaavaa vastaavia kaavamuutoksia.</p> <p>Kaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Alueella sijaitsee loma-asuinrakennus talousrakennuksineen, mikä on alueella voimassa olevaa kaavaa vastaava tilanne.</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. Ilmastovaikutukset lisätään osaksi kaavaselostuksen vaikutusten arviointia.</p> <p>Riippumatta siitä, onko ranta-alueella pysyvää tai vapaa-ajan asumista, keskitettyä vesihuollon järjestämistä voidaan pitää yhteiskunnan kehityksen kannalta toivotavan ratkaisuna ja ympäristöä vähiten kuormittavana. Kalannin alueella vesihuollon kehittämissuunnitelma on laadittu vuonna 2010, ja se ulotettu vuoteen 2030. Kalannin osayleiskaavan selostuksessa todetaan, että osayleiskaavan valmistuttua kehittämissuunnitelmaa tulee päivittää.</p>

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>Pysyvä asuminen alueella ei ole alueen yleiskaavan mukaista. Yleiskaavasta poikkeaminen edellyttää perusteita, jotka on syytä pohtia yleiskaavan periaatteiden näkökulmasta ja yleiskaavan sisältövaatimusten kautta MRL:n tarkoittamalla tavalla.</p>	<p>Uudessakaupungissa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitetut rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksilla. Kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksen muutoksesta. Kaavamuutosalue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaisen rakennuspaikan.</p>

Turussa 23.2.2024

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.



Uudenkaupungin kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
kirjaamo@uusikaupunki.fi
markus.gerke@uusikaupunki.fi
saila.wilenius@uusikaupunki.fi

lausuntopyyntö 11.4.2024

Lausunto kaavaehdotuksesta, Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 4, Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 4:n kaavaehdotuksesta. Lausuntopyyntö koskee 23.2.2024 päivättyä kaavaehdotusta.

ELY-keskus on kommentoinut kaavan valmisteluaineistoa 26.1.2024.

Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 895-459-1-48 sekä osaa yhteisestä vesialueesta 895-459-876-1. Kaavaselostuksen mukaan kaavahankkeen tarkoituksena on muuttaa suunnittelualan rakennuspaikan käyttötarkoitus loma-asumisesta erillispientalojen korttelialueeksi AO. Suunnittelualan pinta-ala on 0,73 hehtaaria. Muunnettua rantaviivaa on noin 105 metriä. Kiinteistöllä sijaitsee yksi loma-asunto talousrakennuksineen.

SUUNNITTELUTILANNE

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Oksalanpäänlahden rannalla noin kahdeksan kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustasta. Suunnittelualueella on voimassa Uudenkaupungin ranta-asemakaava (2007), jossa suunnittelualue on osoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1).

Maakuntakaavassa alue on osoitettu *maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita* MRV sekä *matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeksi* (Velhoveden alue), joka on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealue.

Loma-asutuksen mitoituksen osalta suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen 2 (5–7 lay/km, vapaata rantaa 40 %). Lisäksi alue sijaitsee pintaveden muodostumisalueella.

29.05.2024

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueelle ollaan laatimassa Kalannin yleiskaavaa, jonka kaavaehdotuksen nähtävilläolo päättyi 5.1.2024. Suunnittelualue on yleiskaavaehdotuksessa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1).

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Rakentaminen

ELY-keskus toistaa kaavan valmisteluvaiheessa antamassaan kommentissa toteamansa: Kaavaehdotus ei noudata maankäyttö- ja rakennuslain mukaista ranta-asemakaavan tarkoitusta. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan huomioon MRL:n mukaiset kaavojen sisältövaatimukset ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Ranta-asemakaava kaavamuotona on tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Jos rakennuspaikkoja osoitetaan ympärivuotiseen käyttöön, tulee kerralla tarkastella laajempaa aluetta. Tällöin on mahdollista osoittaa ympärivuotisia rakennuspaikkoja, jos valtaosa suunnittelualueen rakennuspaikoista on loma-asunnon rakennuspaikkoja.

Asemakaavoituksella ei saa aiheuttaa haittaa vireillä olevan yleiskaavan laatimiselle.

Ehdotusvaiheessa olevassa Kalannin yleiskaavassa alue on osoitettu loma-asumiseen (RA-1). Pysyvä asuminen ei ole linjassa em. kaavaratkaisun kanssa.

Ilmastokestävyys

Kaavaratkaisun aiheuttamia ilmastovaikutuksia on vaikutusten arvioinnissa osin tunnistettu.

Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arvioinnissa kuitenkin todetaan, että *"kaavamuutosten ilmastovaikutusten on kuitenkin pääosin tulkittu olevan positiivisia"* liittyen oletettavasti vakituisen asunnon ja vapaa-ajan asunnon välisen liikkumisen poistumiseen sekä vakituisen asumiseen tarkoitettujen uudisrakennusten tiukempiin energiatehokkuusvaatimuksiin. Jotta ilmastovaikutukset voidaan todeta positiivisiksi, on syytä esittää perusteena johtopäätökselle aiheesta tehdyt selvitykset.

Ilmastovaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida kaavaan liittyvät ratkaisut. Kaavan ilmastohyödyiksi ei voida laskea sellaista, mitä ei kaavalla ratkaista. Selostuksen ilmastovaikutusten arvioinnissa on todettu, että kaavamuutoksen myötä liikkumistarve pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajankohteen välillä poistuu ja että kahden lämmitettävän asuinpaikan tarve todennäköisesti poistuu. Nämä muutokset voidaan katsoa kaavan

29.05.2024

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.

Vapaa-aikaan liittyvää liikkumisen tarvetta on keskimäärin vain noin kolmannes 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 vaikutusten arvioinnissa esitettyä arviota liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten vähentymisestä voida pitää todenmukaisena tai perusteltuna.

Kaavamuutoksen ilmastoarvioinnin tulee perustua todelliseen tilanteeseen ja kaavamuutoksesta aiheutuvien vaikutusten arviointiin. Tilastokeskuksen valtakunnallisten keskiarvojen käyttö ei todennettavissa tilanteissa ole asiallista.

ELY-keskus katsoo, että yleiskaavaehdotuksessa loma-asumiseen tarkoitettun alueen osoittaminen vakituiseen asumiseen ei ole perusteltua.

Lisäksi tulee huomioida, että pysyvän asumisen sijoittaminen haja-asutusalueelle saattaa hajauttaa kunnan yhdyskuntarakennetta ja aiheuttaa vähitellen tarpeen esimerkiksi vesihuollon järjestämiselle.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Laura Hesso ja ratkaissut yksikönpäällikkö Risto Rauhala.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/72/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/72/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Hesso Laura 29.05.2024 12:09

Ratkaisija Rauhala Risto 29.05.2024 12:33

VASTINE

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

Uudenkaupungin Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 4 on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 18.4.–20.5.2024. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen lausuntoon.

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (29.5.2024):</p> <p>Rakentaminen</p> <p>ELY-keskus toistaa kaavan valmisteluvaiheessa antamassaan kommentissa toteamansa: Kaavaehdotus ei noudata maankäyttö- ja rakennuslain mukaista ranta-asemakaavan tarkoitusta. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan huomioon MRL:n mukaiset kaavojen sisältövaatimukset ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.</p> <p>Ranta-asemakaava kaavamuotona on tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Jos rakennuspaikkoja osoitetaan ympärivuotiseen käyttöön, tulee kerralla tarkastella laajempaa aluetta. Tällöin on mahdollista osoittaa ympärivuotisia rakennuspaikkoja, jos valtaosa suunnittelualueen rakennuspaikoista on loma-asunnon rakennuspaikkoja.</p> <p>Asemakaavoituksella ei saa aiheuttaa haittaa vireillä olevan yleiskaavan laatimiselle.</p> <p>Ehdotusvaiheessa olevassa Kalannin yleiskaavassa alue on osoitettu loma-asumiseen (RA-1). Pysyvä asuminen ei ole linjassa em. kaavaratkaisun kanssa.</p> <p>Ilmastokestävyys</p> <p>Kaavaratkaisun aiheuttamia ilmastovaikutuksia on vaikutusten arvioinnissa osin tunnistettu.</p> <p>Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arvioinnissa kuitenkin todetaan, että <i>”kaavamuutosten ilmastovaikutusten on kuitenkin pääosin tulkittu olevan positiivisia”</i> liitteen oletettavasti vakituisen asunnon ja vapaa-ajan asunnon välisen liikkumisen poistumiseen sekä vakituisen asumiseen tarkoitettujen uudisrakennusten tiukempiin energiatehokkuusvaatimuksiin. Jotta ilmastovaikutukset voidaan todeta positiivisiksi, on syytä esittää perusteena johtopäätökselle aiheesta tehdyt selvitykset.</p> <p>Ilmastovaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida kaavaan liittyvät ratkaisut. Kaavan ilmastohyödyiksi ei voida laskea sellaista, mitä ei kaavalla ratkaista. Selostuksen ilmastovaikutusten arvioinnissa on todettu, että kaavamuutoksen myötä liikkumistarve pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajankohteen välillä poistuu ja että kahden lämmitettävän asuinpaikan tarve todennäköisesti</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 tarkoituksenmukaisen rakennuspaikan. Alueella on viime vuosina hyväksytty vireillä olevaa kaavaa vastaavia kaavamuutoksia. Kaavamuutosalue täyttää alueella voimassa olevia laadittuja ranta-asemakaavamuutoksia vastaavat edellytykset ja noudattaa täten maanomistajien tasapuolista kohtelua.</p> <p>Laadinnassa oleva ranta-asemakaava ei erityisesti aiheuta haittaa vireillä olevalle yleiskaavalle. Vireillä olevalle yleiskaavalla ei ole oikeusvaikutuksia.</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,</p>

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>poistuu. Nämä muutokset 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.</p> <p>Vapaa-aikaan liittyvää liikkumisen tarvetta on keskimäärin vain noin kolmannes 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 kompensoi muiden liikkumistarpeiden osa-alueiden kasvun, ei vaikutusten arvioinnissa esitettyä arviota liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten vähentymisestä voida pitää todenmukaisena tai perusteltuna.</p> <p>Kaavamuutoksen ilmastoarvioinnin tulee perustua todelliseen tilanteeseen ja kaavamuutoksesta aiheutuvien vaikutusten arviointiin. Tilastokeskuksen valtakunnallisten keskiarvojen käyttö ei todennettavissa tilanteissa ole asiallista.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että yleiskaavaehdotuksessa lomaa-asumiseen tarkoitetun alueen osoittaminen vakituiseen asumiseen ei ole perusteltua.</p> <p>Lisäksi tulee huomioida, että pysyvän asumisen sijoittaminen haja-asutusalueelle saattaa hajauttaa kunnan yhdyskuntarakennetta ja aiheuttaa vähitellen tarpeen esimerkiksi vesihuollon järjestämiselle.</p>	<p>on liikkuminen nähty käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä merkityksellisenä tekijänä.</p> <p>Kaavaselostuksessa on viitattu yksinomaan vapaa-ajan asumiseen liittyvään liikkumiseen, ei vapaa-ajan liikkumiseen kokonaisuudessaan. Edelleen, liikkumiseen liittyviä kysymyksiä ei kaavassa ratkaista, mutta vapaa-ajan asumiseen liittyvän hiihijalanjäljen poistumiseen liikkumisella on vaikutusta. Myöskään paikallisten liikkumistarpeiden osa-alueiden kasvua ei voida määrittellä tarkkaan ilman työ- koulu tai ostosmatkojen keskivertopitouksia.</p> <p>Suunnittelualueelta on noin kuusi kilometriä esimerkiksi lähimpään ruokakauppaan ja päiväkotiin. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee neljän kilometrin päässä suunnittelualueelta (Haukharja).</p> <p>Ympärivuotiselle asumiselle asetetut loma-asumista tiukemmat energiatehokkuusvaatimukset osaltaan vaikuttavat rakennuspaikan päästöjen pienentymiseen. Kaavaselostuksessa on tuotu esille myös määräys rakennuksen puuverhoilusta, joka toimii rakennuspaikan pitkäaikaisena hiilivarastona. Maisematyölupamääräyksellä taas säästetään alueen hiilinieluinä toimivaa puustoa ja ympäristöä jatkossakin.</p> <p>Alueella on laadittu vastaavia kaavamuutoksia viime vuosina. Mikäli käsillä oleva, aiempia kaavamuutoksia vastaava ranta-asemakaavan muutos ei toteutuisi, se saattaisi asettaa alueen maanomistajat eriarvoiseen asemaan.</p>

Turussa 9.10.2024

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.