

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

NUHJAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



30.1.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	8
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	9
Maanomistus	10
2.2. Suunnittelutilanne	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	14
Rakennusjärjestys	15
Emätilaselvitys	16
Luontoselvitys	16
Kaavan pohjakartta	17
Rakennuskiellot	17
3. Suunnittelun vaiheet	18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Viranomaisyhteistyö	18
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos	18
Kaavaehdotus	20
Kaavan hyväksyminen	20

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 21

4.1.	Kaavan rakenne	21
	Mitoitus.....	21
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.2.	Aluevaraukset	21
	Korttelialueet	22
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	22
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
	Taloudelliset vaikutukset.....	23
	Ilmastovaikutukset	23

5. Ranta-asemakaavan toteutus 25

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	25
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	25

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
- 4) Luontoarvojen perusselvitys 2024 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy)

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	12.8.2024	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujao- tossa 14.11.2024 § 51
1.0	Kaavaehdotus	30.1.2025	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa ____.____.____ § ____

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI

NUHJAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Osaa kiinteistöjä 895-467-1-565 NURMELA sekä 895-467-1-566 KALLIOLA.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelia 3, osaa korttelia 4 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 3 ja osa korttelia 4.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	28.11.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	28.11.–30.12.2024
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. – ___.__.2025
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nuhjan saarella noin 2,5 km linnuntietä Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen. Alueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on vähäisesti laajentaa kahta voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa (RA) kortteleissa 3 ja 4 sekä osoittaa rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi Uudenkaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti 200 k-m².

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole 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 (nykyinen alueidenkäyttölaki) 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

Suunnitteluala muodostuu osasta kiinteistöjä 895-467-1-565 NURMELA sekä 895-467-1-566 KALLIOLA. Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen (RA) korttelin 3 rakennuspaikkaa 1 sekä korttelin 4 rakennuspaikkaa 1.

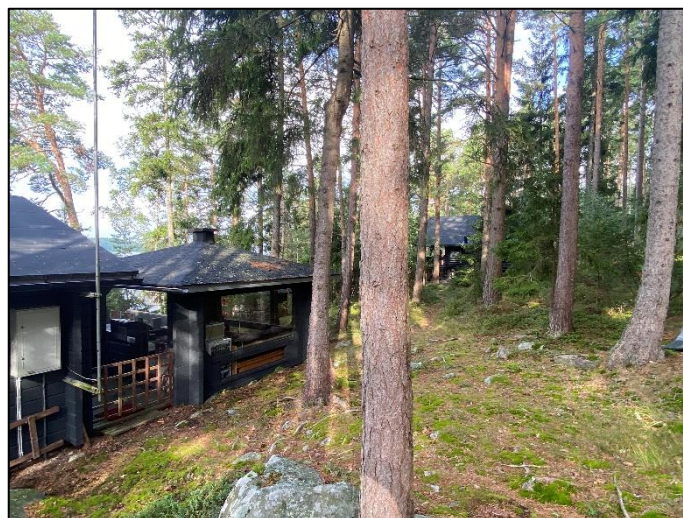
Suunnittelualueella on rantaviivaa ja muunnettua rantaviivaa noin 165 metriä. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 1,5 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Suunnitteluala ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueelta on laadinnassa olevan ranta-asemakaavan yhteydessä laadittu luontoarvojen perusselvitys 4.12.2024, jonka mukaan selvitysalueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi huomioida alueen maankäytössä. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä 4.



Suunnittelualan maastossa on jonkin verran korkeuseroja, ja maasto nousee paikoin jyrkäkosti.



Suunnittelualueen rantaa.

Rakennettu ympäristö

Molemmat suunnittelualueen rakennuspaikat ovat rakennettuja. Rakennuspaikoilla on rakennettuina loma-asunto, saunarakennus sekä talousrakennuksia.



Loma-asunto korttelin 3 rakennuspaikalla 1.



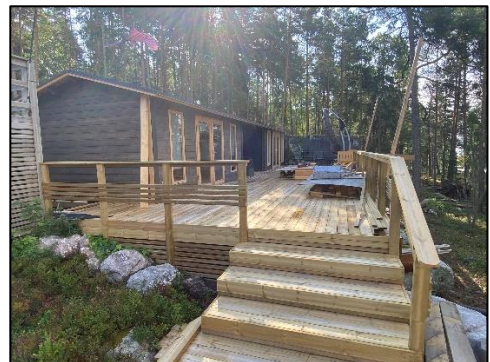
Saunarakennus ja talousrakennuksia korttelin 3 rakennuspaikalla 1.



Loma-asunto korttelin 4 rakennuspaikalla 1.



Saunarakennus korttelin 4 rakennuspaikalla 1.



Talousrakennuksia korttelin 4 rakennuspaikalla 1.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei tunneta erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

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

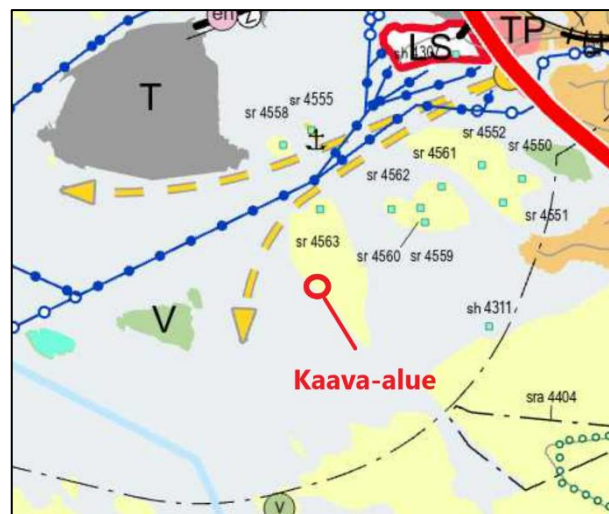
Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n (nykyinen alueidenkäyttölaki) nojalla. Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu suoja- tai konsultointiväyläalueeseen. Kaavamääräyksen mukaan puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on

määritelty Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2019 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke. Suunnittelumääräyksen mukaan vyöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely. Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Ote Varsinais-Suomen epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä, jossa suunnittelualueen ohjeellinen sijainti punaisella:



Voimassa olevat maakuntamääräykset

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (LAVMK)

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämisarpeita. 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 haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

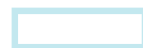


SUOJA- TAI KONSULTOINTIVYÖHYKE (LAVMK)

Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2019 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Vyöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.



LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK)

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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.

② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %

Maakuntakaavan yleismääräykset:

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava ekologisista yhteyksistä ja yhtenäisiä jatkuvia luontovyöhykkeitä turvaavia. Toimenpiteiden on oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään ja vähennetään luonnontilaisten alueiden pirstoutumista.

Virkistys- tai suojelualueilla taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Rakentamisrajoitus ei koske ohjeellisia- eikä yhteystarvemerkintöjä.

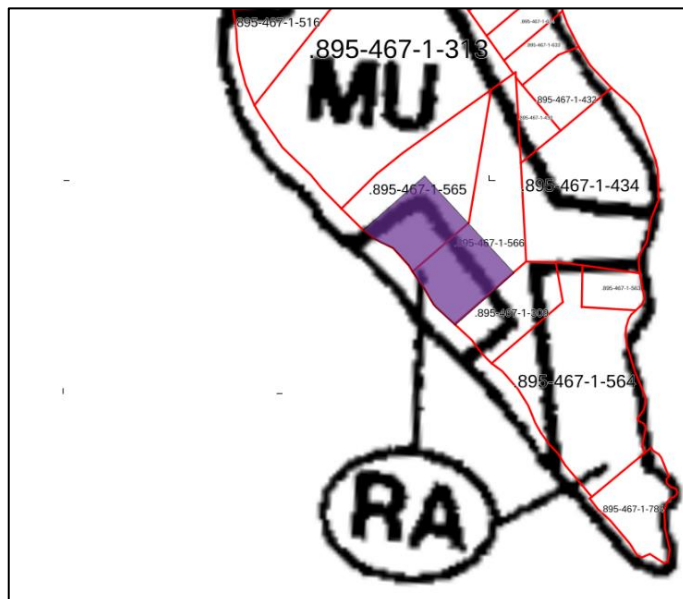
Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Natura-alueisiin suoraan tai välillisesti kohdistuvien hankkeiden ja suunnitelmien vaikutukset on luonnonsuojelulain 65§:n mukaisesti arvioitava, jos hanke tai suunnitelma todennäköisesti merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alue I, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 3 ha maa-alueella kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajausta violetilla:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaavakartta ja ote kiinteistörekisteristä, Paikkatietoikkuna, Maanmittauslaitos.



LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOITTA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIHAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIOITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.

ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA ULKOILUPOLKUJA. ALUEEN MAISEMAA TULEE HOITAA NIIN, ETTÄ YMPÄRISTÖN ARVOT SÄILYVÄT.



4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIKASTA VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ VA-PAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.



YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOITTAVA MERKINTÄ ILMAISEE VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITETTÄESSÄ.

Ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen

Uudenkaupungin kaupungissa on vireillä ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen (OAS ollut nähtävillä 20.5.–

21.6.2021). Uudenkaupungin ranta-alueille 25.8.1994 vahvistettua osayleiskaavaa tarkistetaan kumoamalla kaavan määräys kantatilavuodesta tilojen rakennusoikeuksien laskemisessa koko osayleiskaavan aluetta koskien. Kaavan määräystä kantatilavuodesta käytettiin kaavan voimaantulon jälkeen hyvin lyhyen aikaa. Kaavoitusta valvovan viranomaisen kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen Uudessakaupungissa ryhdyttiin noudattamaan vuotta 1969 kantatilalaskelman leikkausajankohtana, kuten on käytäntö suurella osalla muitakin Suomen kuntia. Määräys kantatilavuodesta aiheuttaa sekaannusta ranta-asemakaavojen laatimisen yhteydessä, joten se on tarpeen kumota. Muilta osin kaava säilyy ennallaan.

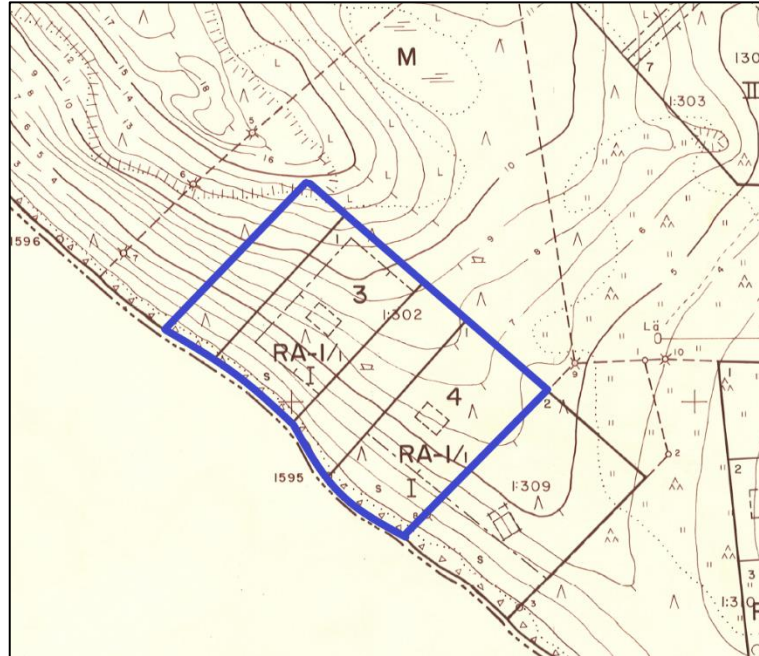
Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 25.3.1986 vahvistama Nuhjan ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M). RA-rakennuspaikoille saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen sekä erillisen rantasaunan, ellei kaavamääräyksiin ole muuta osoitettu. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m².

Suunnittelualueen ohjeellinen rajausta violetilla Uudenkaupungin ajantasa-asemakaavassa:



Suunnittelualan raja- sinisellä lääninhallituksen 25.3.1986 vah-
vistamassa Nuhjan ranta-asemakaavassa:



RA-I	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE, JONKA RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNTORAKENNUKSEN SEKÄ ERILLISEN RANTASAUNAN, ELLEI KAAVAMÄÄRÄYKSIIN OLE MUUTA OSOITETTUA. RAKENNUSPAIKAN YHTEENLASKETTU KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 100 m ² .
M	MAA- JA METSÄTALOUSALUE.

Rakennusjärjestys

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

Rantaan rajoittuvalla loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla kerrosala saa olla enintään 200 m². 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 ta-pauskohtaisesti.

Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennus-paikkoja. Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää ra-kennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspai-kan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennetta-essa rantavyöhykkeelle on rakennusten harjan oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen.

Rakennusten vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukai-sesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantavii-vasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdol-lisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lat-tiakorkeuden tulee olla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuk-sen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mah-dollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa ranta-asemaakaa-vaa laadittaessa tai muutettaessa.

Rakentamislaki, joka tuli voimaan 1.1.2025, edellyttää, että kun-tien tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, koska kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 4.12.2024 (liite 4). Selvityksen on laatinut Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötut-kimus Envibio Oy:stä ja selvityksen maastokäynti on suoritettu 6.8.2024. Selvitys sisältää luontotyyppi- ja kasvillisuuskartoituk-sen ja uhanalaisten, silmälläpidettävien sekä EU:n luontodirektiivin II- ja IV a -liitteiden lajien esiintymien selvityksen. Nuhjassa on runsaasti kesämökkejä, ja selvitysalue on pinta-alaltaan pieni sekä

jo osittain rakennettu, joten linnusto- ja lepakkokartoituksia ei katsottu tarpeellisiksi. Suunnittelualueelta ei löydetty yhtään arvokasta luontotyyppiä.

Nuhjan saaren kaakkoisosassa on selvityksen mukaan kasvanut aikoinaan erittäin uhanalaista, erityisesti suojeltavaa saunionoidanlukkoa ja silmälläpidettävää, alueellisesti uhanalaista pohjannoidanlukkoa. Kasvupaikat lienevät sijainneet selvitysalueen itäpuolella, jossa on edelleen avointa niittyä, sillä selvitysalueen puolella ei ole noidanlukoille sopivia biotooppeja.

Selvityksen maastotöissä havaittiin vielä tavallinen, mutta voimakkaan vähenemisensä vuoksi vaarantuneeksi arvioitu töyhtötiainen. Laji pesii vanhoissa kangasmetsissä. Nuhjan saarella kasvaa laajalti töyhtötiaisen elinympäristöksi sopivia melko vanhoja metsiä. Häiriöherkät lintulajit eivät asetu Nuhjan kaltaiselle melko pienelle saarelle, jossa on runsaasti loma-asutusta.

Selvitysalueella ei ole viitasammakolle (EU:n luontodirektiivin IV a -liitteen laji) sopivia kutupaikkoja.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (mittakaava 1:2000, mittausluokka 3) täyttää alueidenkäyttölaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset (AKL 54 a §). Ranta-asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 20.8.2024 (Leena Viljanen, Uudenkaupungin kaupunki, kiinteistöinsinööri).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaava-alueen kiinteistöjen maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 12.8.2024 ja päivitetty 30.1.2025.

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaosto on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta ja käsitellyt 12.8.2024 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 14.11.2024 § 51. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 28.11.2024 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 12.8.2024 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 28.11. - 30.12.2024 Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei nähtävilläolon aikana saatu yhtään lausuntoa tai mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti (10.1.2025):

Kaavaratkaisu

Kaavamuuutoksessa suunnittelualueen kahden jo rakennetun rakennuspaikan sallittua kerrosala kasvatettaisiin 100 k-m²:sta 200:aan rakennuspaikkaa kohden. Rakentamatonta rantaa (voimassa olevan ranta-asemakaavan M-alueetta) poistuisi rakennuspaikkojen välinen kapeahko kaistale sekä toinen kaistale paikkojen

luoteispuolelta. Rakennusoikeuden määrän nostamista on perusteltu Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen määrittelemällä, voimassa olevan kaavan osoittamaa suuremmalla loma-asutuksen kerrosneliömetrimäärällä. Kaavakartalla olisi hyvä osoittaa luonnoksessa esitettyä tarkemmin rakennusalojen sijainnit. Tällöin mahdollisen uuden rakentamisen sijoittuminen maisemaan sopeutuvasti olisi taatumpaa. Ratkaisussa tulee huomioida myös valmis-teilla olevan luontoselvityksen tulokset.

Vastine:

Kaavassa on rakennuspaikkojen rakennusalat osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla ja alueen olemassa oleva rakentaminen huomioiden. Alueen rakennuspaikat ovat runsaspuustoisia ja rakentaminen sopeutettavissa ympäristöön ja maisemaan.

Rakentamiskorkeudet

Kaavam muutoksen ranta suuntautuu lounaaseen, noin 10 km:n pituiseen ulappaan. Rakentamiskorkeudessa tulee huomioida paikallinen aaltoiluvara, joka loivarantaisessa ja noin 10 km:n pyyhkäisymatkaan altistuvassa rannassa on 1 m. Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vahingoittuvia rakenteita on N2000+3,30 m.

Vastine:

Kaavassa on alueen suunnittelussa ja rakennusalojen sijoittamisessa huomioitu alin turvallinen rakentamiskorkeus. Ei muutoksia kaavakarttaan.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus voi ottaa kantaa vasta ehdotusvaiheessa, kun luontoselvitys on kaava-aineiston liitteenä.

Vastine:

Merkittää tiedoksi. Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys 4.12.2024, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Ilmastovaikutukset

Kaavan todennäköisimmät ilmastovaikutukset on tunnistettu asianmukaisesti. Kaavamääräyksiin olisi mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään ja haitallisten vaikutusten

lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen liittyvää ohjausta esimerkiksi energiaa, kiertotaloutta tai vähähiilistä rakentamista koskevilla määräyksillä.

Vastine:

Kaavassa ei ole tarpeenmukaista erikseen antaa määräyksiä liittyen ilmastovaikutusten hillintään ja haitallisten vaikutusten lieventämiseen.

Kaavakarttaan ei ole saadun kommentin perusteella tarpeen tehdä muutoksia ja 30.1.2025 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 30.1.2025 päivätyn kaavaehdotuksen __.__.2025 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2025 välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEESSA)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on vähäisesti laajennettu kahta voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa (RA) kortteleissa 3 ja 4 sekä osoitettu rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti 200 k-m². Kaavamuutoksessa rakentamisen kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennuspaikoille on osoitettu tarkoituksenmukaiset saunarakennusten rakennusalat (sa). Saaressa sijaitseville lomarakennuspaikoille ei ole kiinteää ajoyhteyttä.

Kaavamuutoksessa osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA).

Mitoitus

Kaava-alueen ja samalla loma-asuntojen korttelialueen pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Kaava-alueelle on lomarakennusten korttelialueelle osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m².

Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus kaava-alueella kasvaa yhteensä 200 k-m² voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna.

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. Kaavamuutoksessa 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.

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

Korttelialueet

Kortteli 3 sekä kortteli 4 (rakennuspaikka 1)



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

Korttelin rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, erillisen vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m², vierasmajan enintään 25 m² ja saunarakennuksen enintään 25 m². Rakennusten yhteenslaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m².

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa vahvistetaan kaksi voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa rakennuspaikkakohdasta kokonaisrakennusoikeutta hieman kasvattamalla. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueen lähiympäristöön sijoittuu pääosin loma-asumista.

Yhdyskuntatalous

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan välittömiä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

Palvelut

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Uudenkaupungin keskustassa noin 2,5 kilometriä suunnittelualueesta koilliseen.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta alueen maantietäi vesiliikenteeseen. Kaava-alueelle ei ole kiinteää ajoyhteyttä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta virkistysalueen määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai ympäristöön eikä kaavamuutoksessa osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksen myötä olemassa olevien rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeutta on hieman kasvatettu voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna ja rakennuspaikoille on osoitettu erilliset saunarakennusten rakennusalat alin turvallinen rakentamiskorkeus huomioiden. Kaavassa rakentamisen kerrosluvuksi on osoitettu I.

Kaavamuutoksessa on annettu määräyksiä liittyen rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan ja ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan alueidenkäyttölain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

Ilmastovaikutukset

EU on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 1990 tasosta. Euroopan unionin ilmasto- ja energialainsäädännön velvoitteet ja poliittiset päätökset sitovat myös Suomea. Suomen hiilineutraaliustavoite tarkoittaa, että vuonna 2035 kasvihuonekaasupäästöjen ja nettohiilinielun tulee olla samalla tasolla ja siitä eteenpäin nettohiilinielun tulee olla päästöjä suurempi. Vuonna 2008 perustettu ilmastomuutoksen hillinnän edelläkävijäverkosto HINKU kattaa jo

yli 80 kuntaa sekä viisi maakuntaa, joiden tavoitteena 80 % päästövähennys vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Uudenkaupungin kaupunki on osa HINKU-verkostoa.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin kasvaneen kokonaisrakennusoikeuden mahdollistamaan uudisrakentamiseen sekä alueella jo olemassa olevien rakennusten päästöihin. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja (2022:53) *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energias strategia* mukaan rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Merkittävä osa päästöistä syntyy rakennusmateriaalien valmistusvaiheessa sekä materiaalien kuljetuksesta. Olemassa olevan rakennuskannan kannalta keskeinen toimenpide on energiatehokkuuden parantaminen. Paremmalla energiatehokkuudella on välitön ilmastovaikutus, sillä se pienentää energiankulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä.

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. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa 30.1.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742