

## **UUSIKAUPUNKI**

### MATALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

### KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

**Versio 1.1**



~~4.8.2022~~ 2.11.2022

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

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

<b>4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....</b>	<b>19</b>
4.1. Kaavan rakenne.....	19
Mitoitus .....	19
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	19
4.2. Aluevaraukset .....	19
Korttelialueet .....	20
Maa- ja metsätalousalueet .....	20
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	20
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	20
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	21
Taloudelliset vaikutukset.....	21
Ilmastovaikutukset.....	21
<b>5. Ranta-asemakaavan toteutus .....</b>	<b>23</b>
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	23
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus .....	23
5.3. Toteutuksen seuranta .....	23

## LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Kommentit kaavaluonnoksesta
- 5) Vastine kaavaluonnoksesta annettuun palautteeseen
- 6) Kommentti kaavaehdotuksesta
- 7) Vastine kaavaehdotuksesta annettuun palautteeseen

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	29.3.2022	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 25.4.2022 § 164
1.0	Kaavaehdotus	4.8.2022	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 12.9.2011 § 341
1.1.	Hyväksyminen	2.11.2022	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa ---.---.----- § ---

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **UUSIKAUPUNKI MATALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**

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

Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 895-467-1-809 Koutunranta.

17.5.2018 hyväksytyn ranta-asemakaavan korttelia 7 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

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

Kortteli 7 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

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

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	12.5.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	12.5.-13.6.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	22.9.-24.10.2022
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__._.2022

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudessakaupungissa Matalanpuhdin etelärannalla noin 2 kilometriä linnuntietä Uudenkaupungin keskustasta etelään. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Sundholmantien ja Koutuntien kautta.

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

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelin 7 rakennuspaikka 1 vakituisen asumisen rakennuspaikaksi (AO). Rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>.

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

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelia 7. Suunnittelualaue koskee kiinteistöä 895-467-1-809 Koutunranta.

Suunnittelualaueella on rantaviivaa noin 60 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 60 metriä. Suunnittelualaueen pinta-ala on yhteensä noin 1,3 hehtaaria.

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualaue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Suunnittelualaueelta on laadittu luontoselvitys voimassa olevan 17.5.2018 hyväksytyn ranta-asemakaavatyön yhteydessä. Suunnittelualaueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Alaueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alaueita.



Suunnittelualaueen maastoa.





Suunnittelualan ranta.

### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee sekä loma- että vakituista asumista.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Suunnittelualan vastarantaa Matalanpuhdan pohjoispuolella.





Suunnittelualueelle johtava parannettava ajoyhteys.

### **Muinaismuistot**

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

### **Maanomistus**

Suunnittelualueen kiinteistö on 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**

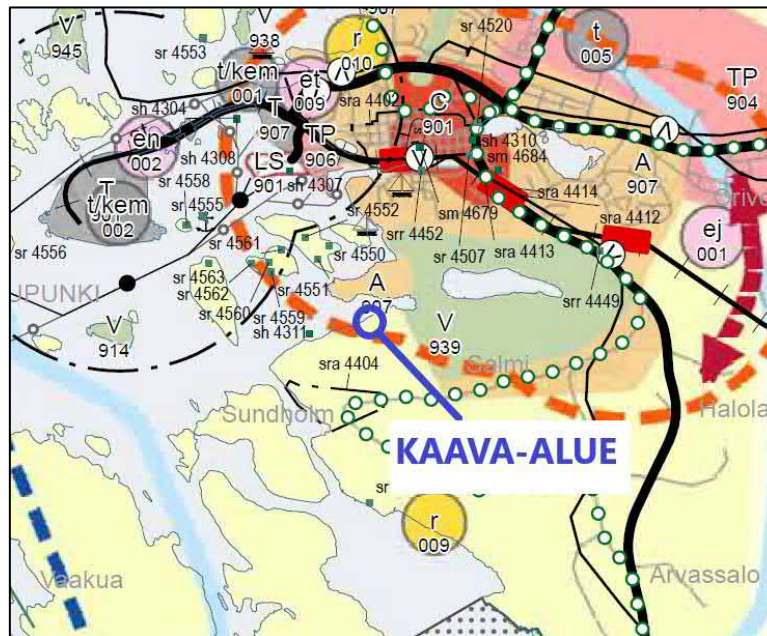
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

## Maakuntakaava

### Varsinais-Suomen maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maa-kuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu osin myös raideliikenteeseen tukeutuvaan taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeseen sekä loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 % kokonaisrantaviivasta.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:

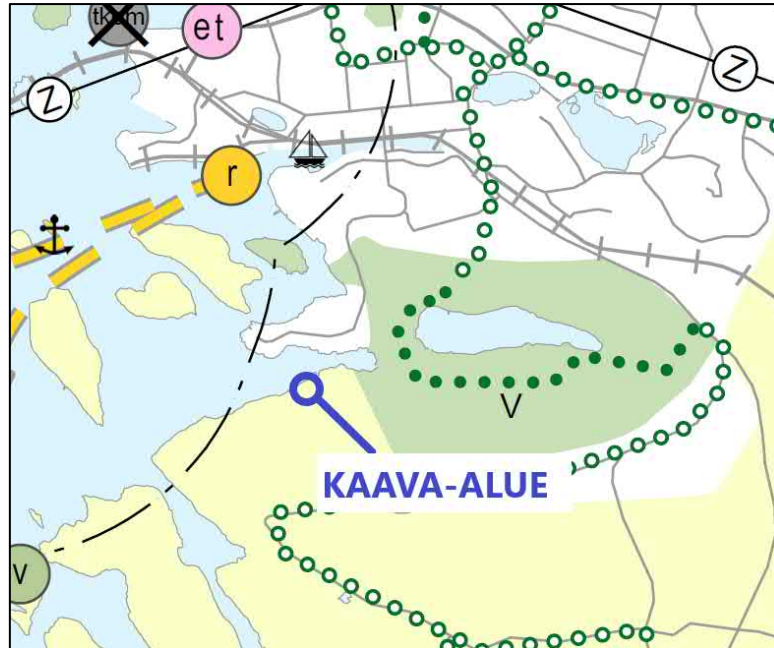


### Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV).

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.


Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti vaihemaakuntakaavassa:

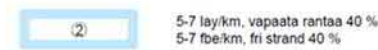


### Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

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 ole osoitettu määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

### Voimassa olevat maakuntamääräykset

<b>MRV</b>	<p><b>MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE</b> Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.</p>
	<p><b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</b> Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.</p>
	<p><b>RAIDELIIKENTEeseen TUKEUTUVA TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE</b> <b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</b> Alueen maankäyttöä kehitetään ja se mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi.</p>

**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.

**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 yhteystarvemerkeitä.

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.

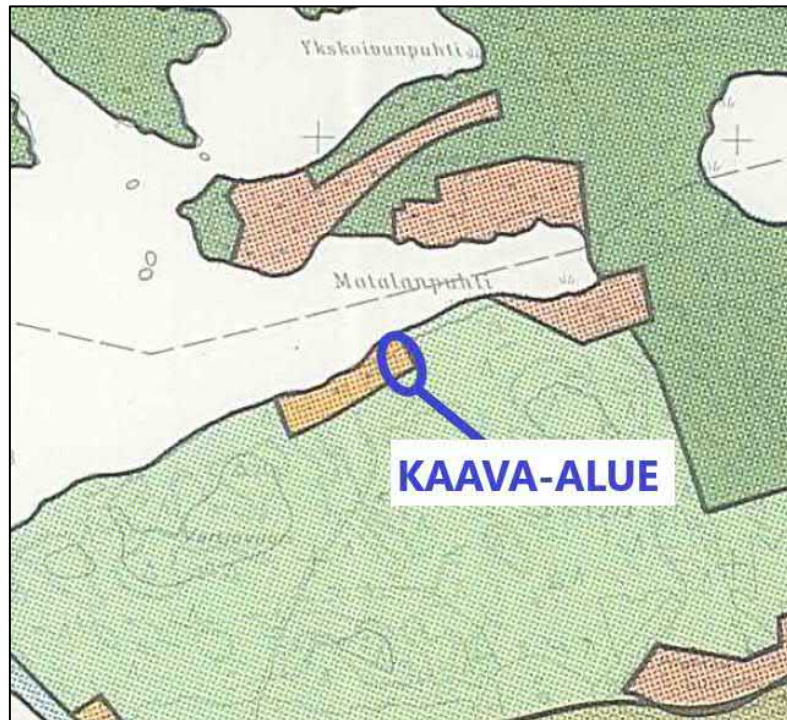
Natura-alueisiin suoraan tai välillisesti kohdistuvien hankkeiden ja suunnitelmien vaikutukset on luonnonsuojelulain 65§:n mukaisesti arvioitava, jos hanke tai suunnitelma todennäköisesti merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

**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 metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alue I, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 3 ha maa-alueetta kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus.



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen sijainti sinisellä:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaavakartta.

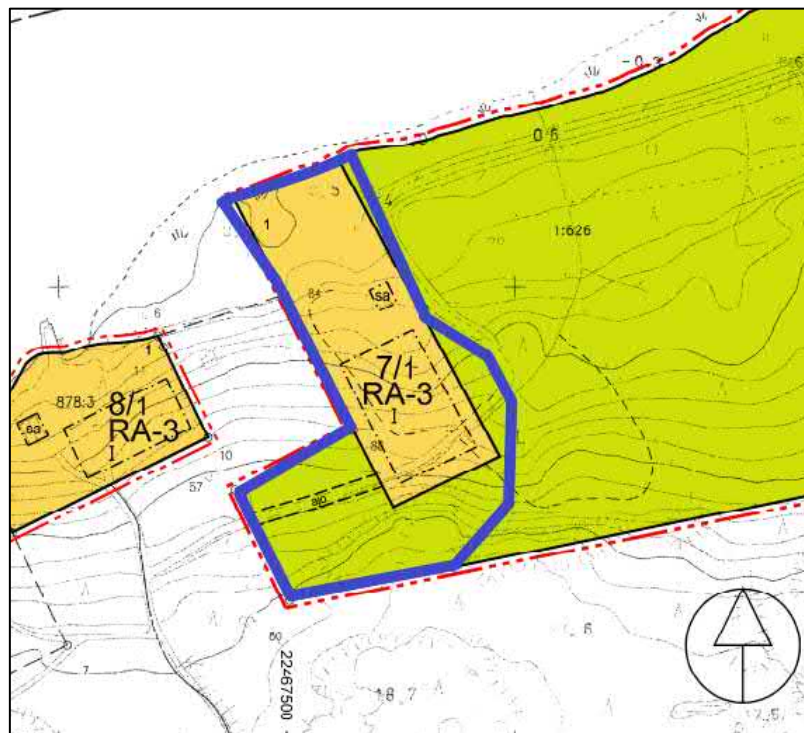
Suunnittelualueita koskevat määräykset yleiskaavassa:

<div style="border: 1px solid black; background-color: #f4a460; padding: 5px; width: 40px; text-align: center; margin-bottom: 20px;">RA</div>	<p><b>LOMA-ASUNTOALUE.</b></p> <p>LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOJTTAA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIVAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOJITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIOJITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.</p>
<div style="border: 1px solid black; background-color: #90c090; padding: 5px; width: 40px; text-align: center; margin-bottom: 20px;">MU</div>	<p><b>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.</b></p> <p>ALUEELLE VOIDAAN SIOJTTAA ULKOILUPOLKUJA. ALUEEN MAISEMAA TULEE HOITAA NIIN, ETTÄ YMPÄRISTÖN ARVOT SÄILYVÄT.</p>
<div style="font-size: 2em; font-weight: bold; margin-bottom: 20px;">I</div>	<p><b>4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.</b></p>
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;">85</div> <div style="border-top: 1px solid black; width: 50px; position: relative;"> <div style="position: absolute; left: -5px; top: -5px; border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; width: 5px; height: 5px;"></div> <div style="position: absolute; right: -5px; top: -5px; border-left: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; width: 5px; height: 5px;"></div> </div> <div style="margin-left: 10px;">80</div> </div>	<p><b>YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOITTAVA MERKINTÄ ILMAISEE VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITETTÄESSÄ.</b></p>

**Ranta-asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuustossa 17.5.2018 hyväksytty Matalan ranta-asemakaava ja Sundholman ja Varesmaan ranta-asemakaavan muutos 2, jossa suunnittelualue on osoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-3) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa kaava-alueen ohjeellinen raja-alue sinisellä:



**Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue**, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 k-m<sup>2</sup> suuruisen lomarakennuksen, vierasmajan enintään 25 k-m<sup>2</sup>, saunarakennuksen enintään 25 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksia. Saunan ja vierasmajan saa sijoittaa myös samaan rakennukseen, jonka enimmäiskerrosala on 50 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin rakennuspaikalla olla enintään 180 k-m<sup>2</sup>.



**Maa- ja metsätalousvaltainen alue**, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöllistä arvoa. Alueella ei ole rakennusoikeutta. Alue on pidettävä luonnontilassa suojelemaan kasvillisuutta ja eläinkantaa. Alueella sallitaan metsähoidollista harvennushakkuuta.

**Rakennusjärjestys**

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



Rakennusjärjestyksen mukaan rantaan sijoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m<sup>2</sup>.

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista (1½)

Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja.

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta määrätään mm.:

- Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>.
- Rakennuspaikalle tulee olla järjestettynä riittävä veden saanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä esitetyllä tavalla.
- Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie, jota pitkin esim. palo-, pelastus- ja lieteautot pääsevät rakennuspaikalle, tai mahdollisuuksien mukaan tällaisen järjestämiseen, mistä otetaan ehto poikkeamislupaan.
- Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennettaessa rantavyöhykkeelle on rakennusten harjan oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen.

Rakennusten 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, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup> ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

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

#### **Kantakiinteistöselvitys**

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia kantakiinteistöselvitystä, sillä kaavamuutoksessa ei tulla osoittamaan uusia rakennuspaikkoja.

#### **Luontoselvitys**

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 17.5.2018 hyväksytyin voimassa olevan ranta-asemakaavatyön yhteydessä. Suunnittelualueella ei ole selvityksen perusteella tiedossa erityisiä luontoarvoja.

#### **Vanha rakennuskanta**

Suunnittelualueella ei ole vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi ottaa erityisesti huomioon suunnittelussa.

#### **Kaavan pohjakartta**

Kaavan pohjakartta (mittakaava 1:2000, mittausluokka 3) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

#### **Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 29.3.2022.

#### Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavamuuoksen vireilletulosta 25.4.2022 § 164. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 12.5.2022 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 29.3.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 12.5. - 13.6.2022 Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään lausuntoa eikä mielipidettä, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta. Kaavan laatija antoi kommenttiin vastineen. Kommentti on selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine kommenttiin selostuksen liitteenä 5.

#### Kaavaehdotus

Täydennetty 2.11.2022:

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 4.8.2022 päivätyn kaavaehdotuksen 12.9.2022 § 341.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 22.9.–24.10.2022 välisen ajan.

Kaavaehdotuksesta ei saatu nähtävillöolon aikana yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti (liite 6). Kaavan laatijan vastine kommenttiin on liitteenä 7.

Saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty seuraava vähäinen muutos ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä:

- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty "Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,30 (korkeusjärjestelmä N2000)."

Muutos on vähäinen, ja 2.11.2022 päivätty ranta-asemakaavan muutos etenee hyväksymiskäsittelyyn.

### **Kaavan hyväksyminen**

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 2.11.2022 päivätyn Matalan ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2022 § \_\_.

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEESSA)

## 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,3 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta on noin 1,0 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 0,3 hehtaaria.

Uutta ranta-asemakaava-aluetta muodostuu kaavamuutoksen myötä vähäisesti noin 0,0184 ha.

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

#### **Kerrosalat**

Kaava-alueelle on osoitettu erillispientalojen rakennuspaikalle kerrosalaa yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueelle on siten osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>.

#### Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

### Korttelialueet

#### Kortteli 7



**Erillispientalojen korttelialue**, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuiraennuksen (200 km<sup>2</sup>), vierasmajan (25 km<sup>2</sup>), saunan (25 km<sup>2</sup>) ja talousrakennuksia (korkeintaan 100 km<sup>2</sup> talousrakennusten rakennusalalle). Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 300 km<sup>2</sup>.

Alueelle on osoitettu erilliset saunarakennuksen (sa) ja talousrakennuksen (t) rakennusalat.

### Maa- ja metsätalousalueet



**Maa- ja metsätalousalue**, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

## 4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen loma-asuntojen rakennuspaikka osoitetaan kaavamuutoksessa vakituiseen asumiseen. Kaavamuutoksella ei katsota olevan vähäistä suurempaa vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-asumista. Kaavamuutoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

#### **Yhdyskuntatalous**

Kaavamuutoksella ei katsota olevan vaikutusta yhdyskuntatalouteen. Mahdollisten uusien teiden rakentamisesta vastaavat kiinteistönomistajat tai käyttöoikeuden haltijat.

#### **Palvelut**

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Uudenkaupungin keskustassa noin 2 kilometriä linnuntietä suunnittelualueesta pohjoiseen.

#### **Liikenne**

Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta alueen maantie- tai vesiliikenteeseen.



## **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

## **Virkistys**

Kaavamuuotoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysarvoihin. Kaavamuuotos on voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

## **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai ympäristöön. Kaavamuuotoksessa on osoitettu rakennusoikeutta rakentamattomalle rakennuspaikalle yhteensä 300 km<sup>2</sup> ja rakentamisen korkeudeksi on osoitettu maltillisesti I. Kaava-alueen rakennuspaikalla on lisäksi suojaavaa puustoa maisemahaittojen minimoimiseksi.

Yleisten kaavamääräysten mukaan rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan ja rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on lisäksi hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Ranta-asemakaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

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

### **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

## **Taloudelliset vaikutukset**

Kaavamuuotoksella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

## **Ilmastovaikutukset**

Lisätty 2.11.2022:

Kaavamuuotoksen ilmastovaikutukset ovat pääosin positiivisia. Kun rakennuspaikka muuttuu vapaa-ajan asumisesta ympärivuotiseen

asumiseen, pendelöinti pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajan kohteen välillä poistuu. Samalla myös tarve kahdelle (lämmitettävälle) asuinpaikalle suurella todennäköisyydellä poistuu. Paikallisesti pysyvä asuminen voi lisätä jonkin verran liikkumistarvetta, mutta kokonaisuudessaan liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten arvioidaan vähentyvän muutoksessa.

Suomessa rakennuksissa kuluu noin 40 prosenttia kaikesta käyttämästä energiasta. Pysyvään asumiseen tarkoitetuilta uudisrakennuksilta edellytetään energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta. Paremmalla energiatehokkuudella on välitön ilmastovaikutus. Se pienentää energiakulutusta 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 ~~4.8.2022~~ 2.11.2022

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	895 Uusikaupunki	Täyttämispvm	02.11.2022
Kaavan nimi	Matalan ranta-asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	12.09.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.05.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	895 46721
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3650	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0184
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3650

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,06
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1 Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,3650</b>	<b>100,0</b>	<b>300</b>	<b>0,02</b>	<b>0,0184</b>	<b>120</b>
A yhteensä	1,0407	76,2	300	0,03	1,0407	300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä					-0,7483	-180
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,3243	23,8			-0,2740	
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,3650</b>	<b>100,0</b>	<b>300</b>	<b>0,02</b>	<b>0,0184</b>	<b>120</b>
<b>A yhteensä</b>	1,0407	76,2	300	0,03	1,0407	300
AO	1,0407	100,0	300	0,03	1,0407	300
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>					-0,7483	-180
RA					-0,7483	-180
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>	0,3243	23,8			-0,2740	
MU	0,3243	100,0			-0,2740	
<b>W yhteensä</b>						

# **UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI**

## **MATALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



**4.8.2022**

**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 Uudessakaupungissa Matalanpuhdin etelärannalla noin 2 kilometriä linnuntietä Uudenkaupungin keskustasta etelään. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Sundholmantien ja Koutuntien kautta.

Suunnittelualue koskee osaa voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelia 7. Suunnittelualue koskee kiinteistöä 895-467-1-809 Koutunranta.

Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 60 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 60 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,3 hehtaaria.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus vihreällä:



Rajaus ilmakuvassa sinisellä:



Lähde: Ote kiinteistörekisteristä, Maanmittauslaitos. ©MML

### Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

## 2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Lähtökohdat

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata eikä suunnittelualueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-asutusta.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

#### 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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu osin myös raideliikenteeseen tukeutuvaan taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeseen sekä loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km, vaapaata rantaa 40 % kokonaisrantaviivasta.

### Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV).

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

### Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

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 ole osoitettu määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

### 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 metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-aluetta I, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 3 ha maa-aluetta kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus.

### Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuustossa 17.5.2018 hyväksytty Matalan ranta-asemakaava ja Sundholman ja Varesmaan ranta-asemakaavan muutos 2, jossa suunnittelualue on osoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-3) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

### Rakennusjärjestys

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

### Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu uusi kaavan pohjakartta (mittakaava 1:2000, mittausluokka 3), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

## 2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelin 7 rakennuspaikka 1 vakituisen asumisen rakennuspaikaksi (AO). Rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>.

## 2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-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 maanomistaja, 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

Huhtikuu 2022: Ranta-asemakaavan laadinnan *vireille tulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kaupunginvirastossa sekä kaupungin internet-sivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

### Ehdotusvaihe

Elokuu 2022: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

### Hyväksymisvaihe

Lokakuu 2022: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

## 5. Yhteystiedot

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

### Kaavan laatija:

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

suunnittelija, FM Päivi Leppänen

puh. 050 345 4005, [paivi.leppanen@nostoconsulting.fi](mailto:paivi.leppanen@nostoconsulting.fi)

Nosto Consulting Oy  
Brahenskatu 7, 20100 TURKU



Uudenkaupungin kaupunki:

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén  
puh. 0500 743 087, [leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi](mailto:leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi)

suunnitteluavustaja, Jenni Karilainen

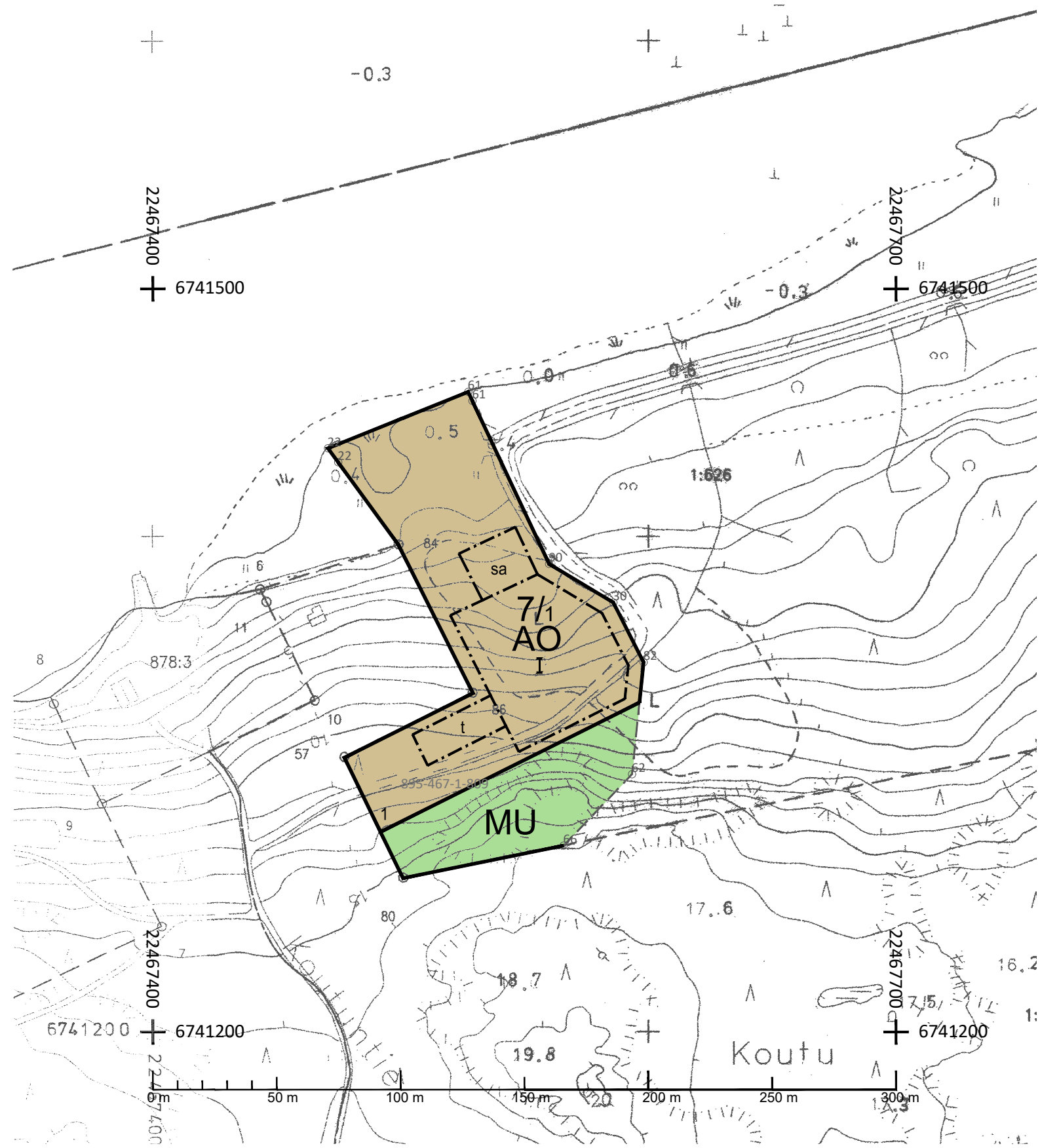
puh. 040 617 6556, [jenni.karilainen@uusikaupunki.fi](mailto:jenni.karilainen@uusikaupunki.fi)

Hallinto- ja elinvoimapalvelut  
Kaupunkisuunnittelu  
Välskärintie 2 c, 23500 UUSIKAUPUNKI

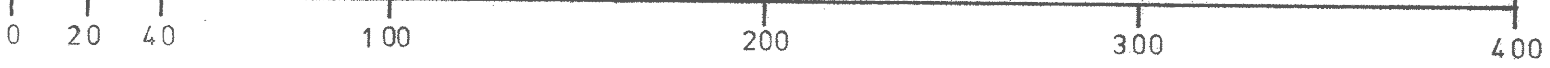
## 6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

**Nosto Consulting Oy**



Kaavoituksen pohjakartta		Kartan laatija: Blom	
Mittausluokka 3	1: 2 000	Ilmakuvaus 2007	Koordinaatisto: EUREF. - FIN
Kunta: UUSIKAUPUNKI	895	Karttoitus 2011	Korkeusjärjestelmä N 60
Kylä: Vanhakartano	467	Täydennys 2012	
Tila: 1: 6 26		Kartoitusmenetelmä	Stereokartoitus
Lääni: Länsi-Suomi		Kartta hyväksytty	3 / 10 2012
		vs. kiinteistöinsinööri	Johan Mikola



# UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

## MATALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

~~4.8.2022~~

2.11.2022

1:2000

Ranta-asetakaavan muutos koskee:  
kiinteistöä 895-467-1-809 Koutunranta.

Ranta-asetakaavan muutos koskee:  
korttelia 7, maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asetakaavan muutoksella muodostuu:  
kortteli 7, maa- ja metsätalousaluetta.

### Ranta-asetakaavamerkinnät ja -määräykset:



**Erillispientalojen korttelialue**, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuiraennuksen (enintään 200 k-m<sup>2</sup>), vierasmajan (enintään 25 k-m<sup>2</sup>), saunan (enintään 25 k-m<sup>2</sup>) ja talousrakennuksia (enintään 100 k-m<sup>2</sup> talousrakennusten rakennusalueelle). Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>.



**Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.**  
Alueella ei ole rakennusoikeutta.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

7/1

Korttelin numero / rakennuspaikkojen enimmäislukumäärää korttelissa osoittava luku.

1

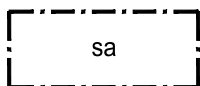
Rakennuspaikan numero.

I

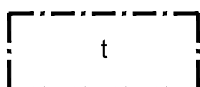
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Saunarakennuksen rakennusala.



Talousrakennusten rakennusala.

## Yleiset määräykset:

Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

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

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

Alueen vesi- ja jätehuolto on toteutettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

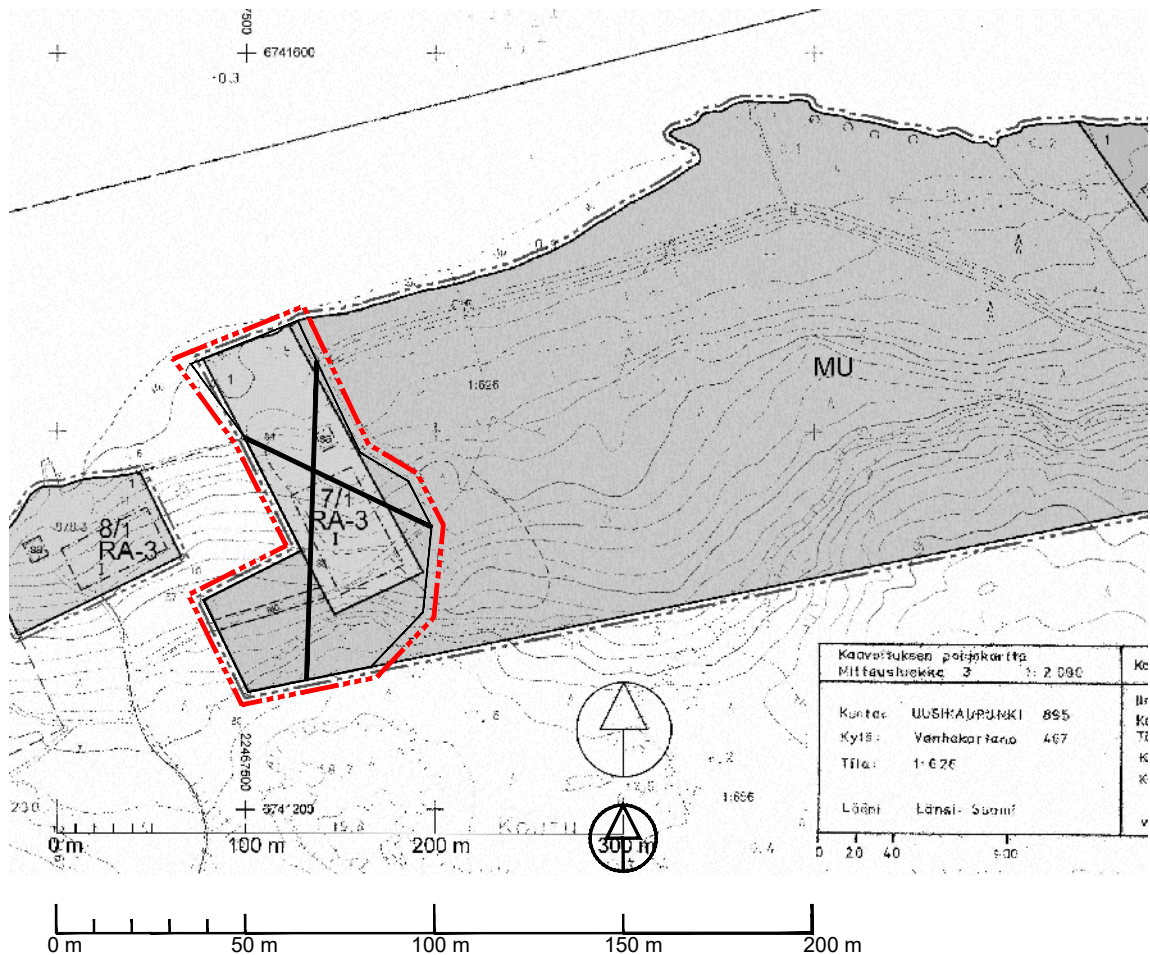
Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,30 (korkeusjärjestelmä N2000).


Poistuva kaava (1:4000) - merkintöjen selite:



3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva jota, otsakkeessa mainittu

kaavamuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinnot ja -määräykset poistuvat.



<p><b>UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI</b></p> <p>MATALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS</p>	<p>Nähtävillä: 22.9. - 24.10.2022</p> <p>Hyväksytty: KV __.__.2022 § __</p> <p>Tullut voimaan: __.__.2022</p>
 <p><b>NOSTO</b> Consulting</p> <p>Nosto Consulting Oy Brahenkatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101</p>	<p>Työnumero, versio 1:2000</p> <p><b>YSK</b> 549-RAK2201</p> <p>Kaavatunnus: 895 46721</p> <p>Tiedosto: UKi_Matala2_1-809_05.dwg</p>
<p>Päiväys:</p> <p>Turussa 2.11.2022</p>	<p>Pasi Lappalainen, dipl.ins.</p>

## Pasi Lappalainen

---

**Lähettäjä:** Sarkoranta Satu (ELY) <satu.sarkoranta@ely-keskus.fi>  
**Lähetetty:** tiistai 24. toukokuuta 2022 11.00  
**Vastaanottaja:** Kirjaamo Uusikaupunki; Leena Arvela-Hellen; Saila Wilenius  
**Aihe:** VARELY kommentit Matalan ranta-asemakaavamuutos, luonnosvaihe

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna lausuntoa 3.5.2022 saapuneeseen lausuntopyyntöön Matalan ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta, mutta toteaa seuraavaa:

Ranta-asemakaavan muutosluonnos ei täytä MRL:n mukaisia vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asemakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle, ja nyt lausunnolla olevassa kaavamuutoksessa on osoitettu ainoastaan vakituista asutusta.

ELY-keskuksella ei tässä vaiheessa ole toimialtaan muuta kommentoitavaa.

### Satu Sarkoranta

ylitarkastaja  
puh. +358 295 022 939  
[satu.sarkoranta@ely-keskus.fi](mailto:satu.sarkoranta@ely-keskus.fi)

### Alueidenkäytön yksikkö

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

## LAUSUNTOPYYNNÖT, JOTKA EIVÄT ANNA AIHETTA LAUSUNNON ANTAMISEEN

Asia	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Auran kunta: Metsä-Halavan asemakaavamuutosluonnos (M69/16.5.2022)</li><li>2. IBV Suomi Oy ja Sitema Oy: Kalannin aurinkovoimalan liityntäjohto (M60/2.5.2022)</li><li>3. Naantalin kaupunki: Tullikatu 10:n Birgitan talon asemakaavamuutos (M53/19.4.2022)</li><li>4. Naantalin kaupunki: Rymättyläntien eteläpuolisen asuuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava II (M54/19.4.2022)</li><li>5. Oripään kunta: Ari Markkula Oy:n maa-aineslupahakemus Oripään tilalla Kangassuo (M58/25.4.2022)</li><li>6. Paraisten kaupunki: Korppoon Lempersjön Stora Börsskär II 1:35 ranta-asemakaava (M67/11.5.2022)</li><li>7. Paraisten kaupunki: Jermo-Kuru 2 ranta-asemakaavan osan muutosluonnos (M68/11.5.2022)</li><li>8. Pöytyän kunta: Pöytyän Kirrinkiven ranta-asemakaava (M39/5.4.2022)</li><li>9. Salon kaupunki: Salon Tervajärvi-Pitkäjärvi ranta-asemakaavanmuutos (M42/11.4.2022)</li><li>10. Salon kaupunki: Paavolan ranta-asemakaava (M59/2.5.2022)</li><li>11. Salon kaupunki: Elon Sora ja Sepeli Oy:n maa-aineslupahakemus Halikon Kärjävuoren tiloilla Jalola ja Elosora (M66/4.5.2022)</li><li>12. Salon kaupunki: Juhani Häggmanin yhteislupahakemus Salon Rekijoen tilalla Saarikko</li><li>13. Satakuntaliitto: Satakunnan maakuntakaavan 2050 osallistumis- ja arviointisuunnitelma (M43/11.4.2022)</li><li>14. Sauvon kunta: Ankkuritien asemakaava (M65/3.5.2022)</li><li>15. Työ- ja elinkeinoministeriö: Hiilineutraali Suomi 2035 - kansallisen ilmasto- ja energiastrategian luonnos (M51/19.4.2022)</li><li>16. Uudenkaupungin kaupunki: Uudenkaupungin Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaava 2:n muutosluonnos (M44/5.4.2022)</li><li>17. Uudenkaupungin kaupunki: Uudenkaupungin Granrannan ja Kivi-Lassilan ranta-asemakaavaluonnos (M45/5.4.2022)</li><li>18. Uudenkaupungin kaupunki: Uudenkaupungin Vohdensaaren Aatlankartan, Kiimkari ja Mustansaaren ranta-asemakaavanmuutos (M37/5.4.2022)</li><li>19. Uudenkaupungin kaupunki: Uudenkaupungin Vähä-Ytterin ranta-asemakaavan muutosluonnos (M38/5.4.2022)</li><li>20. Uudenkaupungin kaupunki: Iso-Kaskisten Linturaumantien ranta-asemakaavamuutos (M47/12.4.2022)</li><li>21. Uudenkaupungin kaupunki: Nuhjan ranta-asemakaavamuutos (M48/12.4.2022)</li><li>22. Uudenkaupungin kaupunki: Erkinkallion ja Kallioniemen ranta-asemakaavanmuutosluonnos (M62/3.5.2022)</li><li>23. Uudenkaupungin kaupunki: Matalan ranta-asemakaavan muutosluonnos (M63/3.5.2022)</li><li>24. Uudenkaupungin kaupunki: Autotehtaan alueen asemakaavan muutosluonnos (M64/3.5.2022)</li><li>25. Uudenkaupungin kaupunki: Uudenkaupungin Suukarin alueen asemakaavanmuutos</li><li>26. Valtiovarainministeriö: Kaivosveron toteuttamista arvioivan työryhmän arviomuistio</li><li>27. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Pohjavesialueiden luokkamuutokset Pyhärannan kunnan alueella</li><li>28. Ympäristöministeriö: Asetus elinympäristöjen ennallistamiseen, kunnostukseen ja hoitoon myönnettävästä tuesta (M55/19.4.2022)</li><li>29. Ympäristöministeriö: Luonnos hallituksen esitykseksi YVA-lain ja SOVA-lain jai SOVA-asetuksen muuttamisesta</li></ol>
Valmistelija	HS/AK/TJ/SM/VM/em
Ehdotus	<p>Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille listauksen mukaisesti, ettei liitto anna asioista lausuntoa.</p> <p>Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue</p>
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Lisätietoja	suunnittelujohtaja Heikki Saarento, puh. 040 7203 056, etunimi.sukunimi@varsinais-suomi.fi

VASTINE 4.8.2022

**UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI**  
**MATALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Uudenkaupungin Matalan ranta-asemakaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 12.5.–13.6.2022. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään lausuntoa eikä mielipidettä, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta. Kaavanlaatijana olen tehnyt vastineen kommentteihin.

<b>Kommentti</b>	<b>Kaavan laatijan vastine</b>
<p><b>Varsinais-Suomen ELY-keskus (24.5.2022)</b></p> <p>Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna lausuntoa 3.5.2022 saapuneeseen lausuntopyyntöön Matalan ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta, mutta toteaa seuraavaa:</p> <p>Ranta-asemakaavan muutosluonnos ei täytä MRL:n mukaisia vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asemakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle, ja nyt lausunnolla olevassa kaavamuutoksessa on osoitettu ainoastaan vakituista asutusta.</p> <p>ELY-keskuksella ei tässä vaiheessa ole toimialtaan muuta kommentoitavaa.</p>	<p>Uudessakaupungissa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitetut rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksella. Kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta. Kaavamuutosalue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoitukseenmukaisen rakennuspaikan.</p>

Turussa 4.8.2022

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



## Saila Wilenius

---

**Lähtettäjä:** Elo Riikka (ELY) <riikka.elo@ely-keskus.fi>  
**Lähetetty:** tiistai 4. lokakuuta 2022 11.05  
**Vastaanottaja:** Kirjaamo Uusikaupunki; Leena Arvela-Hellen; Saila Wilenius  
**Aihe:** Matalan ranta-asemakaavan muutosehdotus, Uusikaupunki

Viite: Lausuntopyyntö 13.9.2022

ELY-keskus ei anna lausuntoa, mutta toteaa seuraavasti:

Kaavamuutosalue ei täytä MRL:n vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asemakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Vähintään puolet ranta-asemakaavalla osoitettavista rakennuspaikoista on täten osoitettava RA-rakennuspaikoiksi. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset.

Määräyksiin tulee lisätä alin rakentamiskorkeus seuraavasti: ”Rakennukset on perustettava siten, että kastuessa vaurioituvat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,3 m (N2000 -korkeusjärjestelmä).” Määräyksessä tulee myös huomioida rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara sekä matalissa lahtien pohjukoissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus. Rakennuspaikan sijoituessa lähelle alavaa rantaa, on rakentamiskorkeuden huomioiminen erityisen tärkeää.

Kaavaselostusta on hyvä täydentää kaavan ilmastovaikutuksilla. AO-korttelialueen osoittaminen tiiviin kaupunkirakenteen ulkopuolella hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja kuormittaa ilmastoa RA-korttelialuetta enemmän mm. lisäämällä liikkumisen tarvetta.

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

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

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

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

VASTINE

**UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI**  
**MATALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Uudenkaupungin Matalan ranta-asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 22.9.–24.10.2022. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai muistutusta, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaehdotusta. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen kommenttiin.

**Kommentit**

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p><b>1. Varsinais-Suomen ELY-keskus (4.10.2022)</b></p> <p>Kaavamuutosalue ei täytä MRL:n vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asemakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Vähintään puolet ranta-asemakaavalla osoitetavista rakennuspaikoista on täten osoitettava RA-rakennuspaikoiksi. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset.</p> <p>Määräyksiin tulee lisätä alin rakentamiskorkeus seuraavasti: "Rakennukset on perustettava siten, että kastussa vaurioituvat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,3 m (N2000 -korkeusjärjestelmä)." Määräyksessä tulee myös huomioida rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvара sekä matalissa lahtien pohjukkoissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus. Rakennuspaikan sijoituksessa lähelle alavaa rantaa, on rakentamiskorkeuden huomioiminen erityisen tärkeää.</p> <p>Kaavaselistusta on hyvä täydentää kaavan ilmastovaikutuksilla. AO-korttelialueen osoittaminen tiiviin kaupunkirakenteen ulkopuolella hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja kuormittaa ilmastoa RA-korttelialuetta enemmän mm. lisäämällä liikkumisen tarvetta.</p>	<p>Uudessakaupungissa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitettut rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksella. Kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta. Kaavamuutosalue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaisen rakennuspaikan.</p> <p>Rakennusalat kaavamuutoksessa on sijoitettu siten, että turvallinen rakennusten perustamistaso olisi saavutettavissa ilman erillistä määräystäkin. Siltä varalta, että maaston korkeusasemaan tehtäisiin olennaisia muutoksia, kaavan yleisiin määräyksiin lisätään kaavamääräys: "Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,30 (korkeusjärjestelmä N2000)."</p> <p>Kaavan laatijana en yhdy näkemykseen, että ympärivuotinen asuminen aiheuttaisi vapaa-ajan asumista suuremman vaikutuksen ilmastoon; ennemminkin asia on päinvastoin. Kun rakennuspaikka muuttuu vapaa-ajan asumisesta ympärivuotiseen asumiseen, pendelöinti pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajan kohteen välillä poistuu. Samalla myös tarve kahdelle (lämmitettävälle) asuinpaikalle suurella todennäköisyydellä poistuu. Paikallisesti pysyvä asuminen voi lisätä jonkin verran liikkumistarvetta, mutta kokonaisuudessaan liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten arvioidaan vähentyvän muutoksessa.</p> <p>Suomessa rakennuksissa kuluu noin 40 prosenttia kaikesta käyttämästämme energiasta. Pysyvään asumiseen tarkoitetuilta uudisrakennuksilta edellytetään energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta. Paremmalla energiatehokkuudella on välitön ilmastovaikutus. Se pienentää energiakulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä.</p>

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
	Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset lisätään kaava- selostukseen.

Turussa 2.11.2022

**Nosto Consulting Oy**



Pasi Lappalainen  
dipl.ins.