

## Heikkalanpään ranta-asemakaavan muutos 2

2373/10.02.04/2021

KHALL 18.10.2021 § 456

Kiinteistöjen 895-497-1-19 RINNERANTA, 895-497-1-22 RANTASIPI, 895-497-1-24 SUVILA, 895-497-1-25 LEPPÄRANTA ja 895-497-1-56 Ristola sekä osan kiinteistöistä 895-497-1-39 Epi ja 895-497-1-60 Pihlajaranta omistajat ovat hakeneet alueelle ranta-asemakaavan muutosta Heikkalanpään (497) kylässä.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät DI Pasi Lappalaista Nosto Consulting Oy:stä.

*Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista ranta-asemakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asemakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus.*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnosaineisto on toimitettu kaupungille 25.5.2021.

Kaavatyön tarkoituksena on muuttaa Heikkalanpään ranta-asemakaavan korttelin 7 rakennuspaikka 1, korttelin 9 rakennuspaikat 1 ja 2 sekä korttelin 10 rakennuspaikat 6 ja 7 vakituisen asunnon rakennuspaikaksi (AO) ja kasvattaa niiden rakennusoikeutta 250 – 300 k-m<sup>2</sup>:iin.

Tavoitteena on myös kasvattaa korttelin 10 rakennuspaikkojen 2 ja 3 rakennusoikeutta 175 k-m<sup>2</sup>:iin.

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Vohlon saarella Pitkäluodontien varrella Lautveden vesialueella noin 12 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta etelään. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys ja se sijaitsee lähellä mannerta.

Suunnittelualueella on seitsemän loma-asunnon rakennuspaikkaa, jotka ovat yhtä lukuun ottamatta rakennettuja. Vohlon saarella on yhteensä 15 lomarakennuspaikkaa ja yksi vakituisen asunnon rakennuspaikka. Lähistöllä Pitkäluodon itärannalla on myös rakennettuja vakituisen asunnon rakennuspaikkoja.

Suunnittelualue koostuu neljästä palstasta.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 775 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 740 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 5,3 hehtaaria.

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston

kallioista metsämaata. Ranta-alueet ovat rakennettavuudeltaan hyviä.

Alueelle on laadittavana luontoselvitys. Luontoselvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa. Suunnittelualue rajautuu Lautveden Natura 2000 -alueeseen (FI0200044), jonka suojeluperusteena on alueen säilyttäminen pesivälle ja erityisesti muuttomatalla olevalle linnustolle suotuisana. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualueen itäisin palsta kuuluu osittain suojelualueeseen (S). Suunnittelualue rajautuu lintuvesien suojeluohjelmaan kuuluvaan Lautveden Natura 2000 -alueeseen.

Suunnittelualueeseen kohdistuu yleiskaavassa merkintä loma-asuntoalue (RA). Suunnittelualueen itäosaan on yleiskaavassa osoitettu luonnonsuojelualue (SL). Suunnittelualueen länsiosaan on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).

Suunnittelualueella on voimassa Heikkalanpään ranta-asetmakaava, joka on vahvistettu Turun ja Porin lääninhallituksessa 18.12.1980. Suurin osa suunnittelualueesta on voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa osoitettu loma-asuntorakennusten korttelialueeksi (RH), jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä saunarakennuksen. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 120 k-m<sup>2</sup>, ellei kaavamääräyksen muuta osoiteta. Kaavassa on osoitettu rakennuspaikkojen enimmäislukumäärä korttelissa. Rakennusalan ulkopuolinen osa on osoitettu rakennuspaikan osaksi, joka on säilytettävä luonnonvaraisena (i). Osa kaava-alueen länsiosasta on osoitettu maa- ja metsätalous- alueeksi (M), jolle loma- tai saunarakennusten rakentaminen on kielletty. Maa- ja metsätalousalueelle kohdistuu myös yhteiskäyttöalueen (YK) merkintä sekä ohjeellinen ajoyhteys.

Kaavamuutoksessa muutetaan 5 vapaa-ajan asuinrakennuspaikoista (RH) vakituisen asunnon rakennuspaikoiksi (AO) sekä kasvatetaan kaikkien rakennuspaikkojen rakennusoikeutta. Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Kaavamuutoksessa on osoitettu yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialuetta (AO-1 ja AO-2), loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,3 hehtaaria. Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialuetta (AO-1 ja AO-2) on noin 2,75 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta (RA) noin 0,50 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 2,05 hehtaaria.

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 750 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen aiempi rakennusoikeus oli yhteensä 840 k-m<sup>2</sup>, eli rakennusoikeuden määrä kasvaa yhteensä 910 k-m<sup>2</sup>.

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

Kaavamuutoksesta aiheutuvat vaikutukset rakennettuun ympäristöön on arvioitu kaavanlaatijan toimesta vähäisiksi.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavan laatijan on syytä selvittää perusteellisesti kaavan vaikutukset luonnonympäristöön.

Kaavaluonnoksessa esitetty rakennusoikeuden määrän lisäys ja viiden rakennuspaikan muuttaminen vakituisen asumisen rakennuspaikaksi on katsottava lähtökohtaisesti merkittäväksi muutokseksi alueella.

Lisäksi kaavan laatijan on syytä tarkastaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty aikataulu kaavahankkeen vaiheille ennen nähtäville asettamista.

Lisätietoja

Kaavasuunnittelija Annakaarina Lamminpää, puh. 050 370 5771

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää käynnistää Heikkalanpään ranta-asemakaavan muutoksen 2 ja ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että seuraavaksi käsiteltiin asia nro 6 "Lausunto Varsinais-Suomen maakuntastrategialuonnoksesta 2040+".

---

KHALL 25.04.2022 § 162

Kaupunkisuunnittelu pyysi kaavaluonnoksesta lausunnot ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen liitolta. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa luonnokseen. ELY-keskus totesi lausunnossaan muun muassa, että kaavassa tulee esittää arvio, mitä vaikutuksia pysyvään asumiseen käytettävällä rakennuspaikalla on Natura-alueeseen, esim. vesialueen tilaan ja käyttöön sekä onko käyttötarkoituksen muutoksen takia tarvetta tehdä esim. tien parantamista. ELY-keskus ottaa ehdotusvaiheessa kantaa kaavan Naturan huomioon riittävyden osalta. Mikäli tietä joudutaan parantamaan, on tarpeen tehdä ns. Natura-ilmoitus.

Kaavaluonnoksessa on esitetty huomattava lisäys voimassa olevaan

ranta-asemakaavaan nähden niin rakennusoikeuteen kuin vakituisen asumisen rakennuspaikkojen osalta ja näin ollen muutosta ei voida pitää vähäisenä. Vakituista asumista lisäämällä näyttää lisäksi siltä, että vapaan rannan mitoitus ei enää toteudu yleiskaavan mukaisesti. Ranta-asemakaavaluonnos poikkeaa merkittävästi yleiskaavasta ja se tulisi perustella kattavasti selostuksessa sekä varmistaa riittävä vapaan rannan määrä.

Kaavaluonnoksesta jätettiin myös neljä huomautusta.

#### Huomautuksessa 1

pyydetään huomioimaan jatkosuunnittelussa seuraavaa: Vohlontie on kiinteistön 895-497-1-54 tontilla ja samainen tontti ulottuu myös Vohlontien toiselle puolelle rajautuen Pitkäluodontiehen. **Ranta-asemakaavamuutoksessa pitää huomioida vakituisesta asumisesta johtuvan lisääntyvän liikenteen vaikutus nykyisin mökkitienä toimivan Vohlontien kuntoon ja ylläpitoon.** Samoin pitää huomioida Vohlontien ja Pitkäluodontien välisen tonttimaan (kiinteistö 895-497-1-54) käyttö, mikä vaatii kaikissa tilanteissa aina kiinteistönomistajan luvan.

#### Huomautuksessa 2

Haavaisten Vesiensuojeluyhdistys haluaa huomauttaa seuraavaa: Rantakaavan yhteydessä olisi hyvä saada kaavaan mukaan siltarumpu. **Koska nykyistä liian pientä silta-aukkoa tuskin pystytään suurentamaan, vesistön kunnan ylläpitämistä ajatellen seuraava vaihtoehto olisi uuden aukon rakentaminen.** Se olisi mahdollista kahdessakin kohdassa. Näissä kohdissa tien korkeus keskiveden pinnasta on alle 2 m. Uuden aukon vaikutukset olisivat veden vaihtuvuuden kannalta alueella elintärkeitä. Rummut parantaisivat vedenvaihtuvuutta alueella. Rummut parantaisivat kaavoitettujen rakennuspaikkojen ympäristön tilaa ja viihtyisyyttä. Rantojen umpeenkasvu rumpujen läheisyydessä vähenisi virtauksen parantuessa. Veden parempi virtaus olisi eduksi kalakannalle ja alueen runsaalle linnustolle.

#### Huomautuksessa 3

Turun Lintutieteellinen yhdistys r.y. on tutustunut mainittuun ranta-asemakaavan muutos 2:een sekä Uudenkaupungin seudun ympäristöyhdistys ry:n huomautukseen ja haluaa yhtyä tämän 19.11.2021 Uudenkaupungin kaupungille jättämään muutosehdotukseen, että **tiealue lisätään kaavatarkasteluun**, koska suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Turun Lintutieteellinen yhdistys ry yhtyy Uudenkaupungin seudun ympäristöyhdistys ry:n huomautuksessa kirjattuun jatko toimintasuunnitelmaan sekä **pyyntöön saada luontoselvitysraportin tulokset julkisesti tarkasteltavaksi.**

#### Huomautuksessa 4

Uudenkaupungin seudun ympäristöyhdistys ry on tutustunut mainittuun ranta-asemakaavan muutos 2:een ja toteaa seuraavaa: Erityisesti Lautveden eteläosa on valtakunnallisestikin merkittävä vesilintujen levähdys- ja pesimäalue, mikä kiinnostaa ympäri vuoden asian harrastajia. **Vaikka kyseessä oleva kaavan tarkistus ei koskekaan varsinaista tiealuetta, yhdistys esittää, että kaavatarkasteluun se lisättäisiin.**

Nykyisen MRL:n 2§:ssä on todettu: "Rantakaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset loma-asutuksen ja alueen muun käytön järjestämisestä ranta-alueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai rakennuskaavaa.

Myös kaavassa on mainittu (ks. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, sivu 5): Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita (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 mukaisesti 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. Edellä olevaan liittyen yhdistys esittää, että kaava tarkasteluun lisättäisiin myös luontotutkimista palvelevat asiat. **Yhdistys pitää tärkeänä, että Uudenkaupungin ehdottomasti merkittävämmälle luontokohteelle varataan kaavassa kohta pysäköintialueelle opastetauluineen ja lintulavoineen.**

Kaavan laatija on tehnyt vastineensa huomautuksiin. Kaavanlaatija on todennut, että merkitään huomautukset tiedoksi. Kaava on kuitenkin maanomistajien laadittama kaava omistamilleen alueille, eikä maanomistajilla ole velvollisuutta osoittaa pysäköinti/lintujen tarkkailualueita omistamilleen alueille. Kaavan laatija on kommentoinut myös ELY-keskuksen lausuntoa.

Kaupunkisuunnittelu yhtyy ELY-keskuksen lausuntoon, jossa kaivataan parempaa selvitystä yhdyskuntarakenteen hajautumisesta sekä loma-asuntojen muuttamisen vaikutuksesta vakituisiksi asunnoiksi ja niiden vaikutuksesta aluerakenteeseen kuin myös Naturaan.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksessä todetaan se millä edellytyksillä loma-asunnot voidaan muuttaa pysyviksi asunnoiksi. Rakennusjärjestyksessä todetaan, että käyttötarkoitusta ei myöskään muuteta, mikäli on nähtävissä, että yhdyskuntarakenne merkittävästi hajoaa ja muodostuu taaja-asutusta. Kaavoittajan tulee vastata tähän kysymykseen eli jos kaikki muutkin saman ranta-asemakaavan alueella olevat haluaisivat muuttaa loma-asunnon vakituiseksi asunnoksi, mikä estäisi sen. Alueen mökkiläisiä tulee kohdella tasapuolisesti. Varsinkin tällä alueella, kun ollaan tiellä yhdistetyissä saarissa keskellä Natura-aluetta.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksessä todetaan, että lomarakennusten kerrosluku saa olla I ja kaavassa se on esitetty 1,5.

Lisäksi tontin 1:39 ranta-alueet, joilla on Naturaa, tulee erottaa SL-alueiksi tontista.

Lisätietoja: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén p. 050 074 3087

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää lausunnon ELY-keskukselta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 30.01.2023 § 26  
1182/10.02.03/2023

Valmistelija: Kaava-suunnittelija Markus Gerke  
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Uudenkaupungin Heikkalanpään ranta-asemakaavan muutos 2 on ollut ehdotuksena nähtävillä 12.5-13.6.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto ja yksi muistutus.

Varsinais-Suomen liitto katsoi, että kaavamuutos ei antanut aihetta lausunnon antamiseen.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on antanut seuraavan lausunnon:

Luonnosvaiheen lausunnossa ELY-keskus katsoi, että kaavassa tulee esittää arvio pysyvän asumisen vaikutuksista Naturaan, jota ei ole kuitenkaan tehty.

Natura-arvioinnin tarpeen osalta todetaan, että selostuksessa ei ole käsitelty vakituisen asumisen vaikutuksia Naturaan riittävällä tavalla ja arviointi tulee tehdä.

Ehdotusvaiheen selostuksessa ei ole edelleenkään arvioitu riittävästi vaikutuksia yleiskaavan mukaisen loma-asumisen muuttamisesta vakituisen asumiseen.

Kunnan on syytä kaavaa käsitellessään huomioida, että MRL 73 §:n mukaan ranta-asemakaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asutuksen suunnitteluun.

Kaavanlaatija on antanut ELY-keskuksen lausuntoon seuraavan vastineen:

Luonnonsuojelu ja Naturen huomioimisessa muutetaan kaavamääräystä esitetyn mukaisesti.

Lisätään kaavaselostukseen arvio pysyvän asumisen vaikutuksista Natura-alueeseen.

Pysyvän asumisen vaikutukset eivät oleellisesti eroa nykymuotoisen loma-asumisen vaikutuksista. Täydennetään kaavaselostuksen vaikutusten arviointia tältä osin.

Kommentti ranta-asemakaavan tarkoituksesta pääasiassa loma-asutuksen suunnitteluun merkitään tiedoksi. Vapaa-ajan asuinrakennusten muuttaminen vakituisiksi asuinrakennuksiksi on Uudenkaupungin linjan mukainen ja vastaa kaupungin tahtotilaa. Uudessakaupungissa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituisen asumiseen tarkoitettut rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksella.

Kaavaehdotuksesta tullut muistutus:

Ranta-asemakaavamuuotos koskien kiinteistöjä 895-497-1-19 ja 895-497-1-22: ko. kiinteistöt ovat kiinteistön 895-497-1-54 omistaman yksityistien (Vohlontie) varrella ja tie on alun perin perustettu ja tarkoitettu mökkitieksi. Tietä on käytetty pääasiallisesti kesällä ja lumettomaan aikaan.

Tien rasite ja ylläpitovastuu on kiinteistön 895-497-1-54 omistajilla, mikä kaavamutoksen myötä aiheuttaa kohtuutonta kustannusrasitusta: mökkien muutos vakituisiksi asunnoiksi lisää väistämättä liikennettä ja talvikunnossapitotarvetta ko. tiellä. Samalla tämä muutos avaisi myös 7 muulle kiinteistölle oven vastaavalle käyttötarkoituksen muutokselle, jolloin tie ei enää kestä 9 kiinteistön päivittäistä ja ympärivuotista liikennettä.

Muistutuksessa ehdotetaan muutokseksi seuraavaa:

Kunta lunastaa Vohlontien kunnan omistamaksi ja ylläpitämäksi tieksi.

Kaavanlaatija on antanut muistutukseen seuraavan vastineen:

Tien ylläpito- ja hoitovastuun jakamiseksi Vohlontielle on mahdollista perustaa tiekunta, johon voivat liittyä kiinteistöt, joilla on tiehen pysyvä tieoikeus. Tiekunta voi myös myöntää tieoikeuden uusille tien käyttäjille. Tiekunnan tienpidon kustannukset jaetaan käytön mukaan (pysyvä tai loma-asuminen). Lisätietoja tiekunnan perustamisesta saa Maanmittauslaitokselta.

Vohlontie on ranta-asemakaava-alueelle johtava rasiitetie. Kaupunginhallitus päättää hyväksyä kaavan omalta osaltaan ja esittää sen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä kaavan omalta osaltaan ja esittää sen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---