

# UUSIKAUPUNKI

## PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3 JA LAAJENNUS

### KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



**2.1.2023 (23.5.2023)**

**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	6
<b>2. Lähtökohdat</b>	<b>7</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
Maakuntakaava	9
Vaihemaakuntakaavat	11
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	14
Kantatilaselvitys	16
Luontoselvitys	16
Vanha rakennuskanta	17
Kaavan pohjakartta	17
Rakennuskiellot	17
<b>3. Suunnittelun vaiheet</b>	<b>18</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Viranomaisyhteistyö	18
Osalliset ja vireilletulo sekä kaavaluonnos	18
Kaavaehdotus	18
Kaavan hyväksyminen	19
<b>4. Ranta-asemakaavan kuvaus</b>	<b>20</b>
4.1. Kaavan rakenne	20

	Mitoitus.....	20
4.2.	Kaavaratkaisun perusteet.....	20
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	20
4.3.	Aluevaraukset .....	21
	Korttelialueet .....	21
	Maa- ja metsätalousalueet .....	21
4.4.	Ranta-asemakaavan vaikutukset .....	21
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	21
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	22
	Taloudelliset vaikutukset.....	22
	Ilmastovaikutukset .....	22
<b>5.</b>	<b>Ranta-asemakaavan toteutus .....</b>	<b>24</b>
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	24
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus .....	24
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	24

**LIITTEET**

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Päivitetty 2.1.2023)
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
- 4) Kommentti kaavaluonnoksesta
- 5) Vastine kaavaluonnoksesta annettuun kommenttiin
- 6) Kommentti kaavaehdotuksesta
- 7) Vastine kaavaehdotuksesta annettuun kommenttiin

**VERSIOHISTORIA**

0.9	Kaavaluonnos	5.7.2022	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 14.11.2022 § 431.
1.0	Kaavaehdotus	2.1.2023	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 3.3.2023 § 92.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	(23.5.2023)	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa __.__.2023 § __

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **UUSIKAUPUNKI LOKALAHDEN PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3**

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

Lokalahden Pitkäludon ranta-asemakaavan muutoksen (vahvistettu 16.12.2010) osaa korttelia 101 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kiinteistöjä 895-522-1-62 LAHJALA ja 895-522-1-136 Hirvikoto.

#### **Ranta-asemakaavan laajennus koskee:**

Ranta-asemakaavoittamattomia lunastettuja vesijättöjä kiinteistöillä 895-522-1-62 LAHJALA sekä 895-522-1-136 Hirvikoto.

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

Osa korttelia 101 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

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

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	24.11.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	24.11.–23.12.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	20.4.–22.5.2023
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__._.20__

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Pitkäludon saaren länsirannalla noin 15 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta etelään. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



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

Suunnittelualueen tarkempi rajausta on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2.)

### 1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa kaksi voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettua loma-asuntojen rakennuspaikkaa erillispientalojen rakennuspaikoiksi, sekä kasvattaa rakennuspaikkojen rakennusoikeutta niin, että kullekin rakennuspaikalle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 250 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 osaa korttelia 101 (rakennuspaikat 3 ja 4) sekä maa- ja metsätalousaluetta. Suunnittelualaue koskee kiinteistöjä 895-522-1-62 LAHJALA ja 895-522-1-136 Hirvikoto.

Suunnittelualaueella on todellista rantaviivaa noin 215 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 135 metriä. Suunnittelualaueen pinta-ala on noin 1,3 hehtaaria.

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualaue on pääosin melko tasaista hoidettua nurmialuetta. Suunnittelualaueen reunoilla on paikoin tiheitä puustoalueita. Maaperä on pääosin moreenia sekä kalliota. (Lähde: gtkdata.gtk.fi/maankamara/#).

Alueelta on laadittu luontoarvio edellisen kaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2008. Luontoarviossa alueella ei todettu olevan erityisiä suojeltavia luontoarvoja, alueen kasvillisuus, eläimistö ja linnusto ovat tavanomaisia.

Alueella ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualaueella sijaitsee kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta taolousrakennuksineen.



Rakennuksia kiinteistön 895-522-1-62 alueella.



Kiinteistön 895-522-1-136 rakennuksia.

### **Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö**

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

### **Maanomistus**

Suunnittelualue 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.



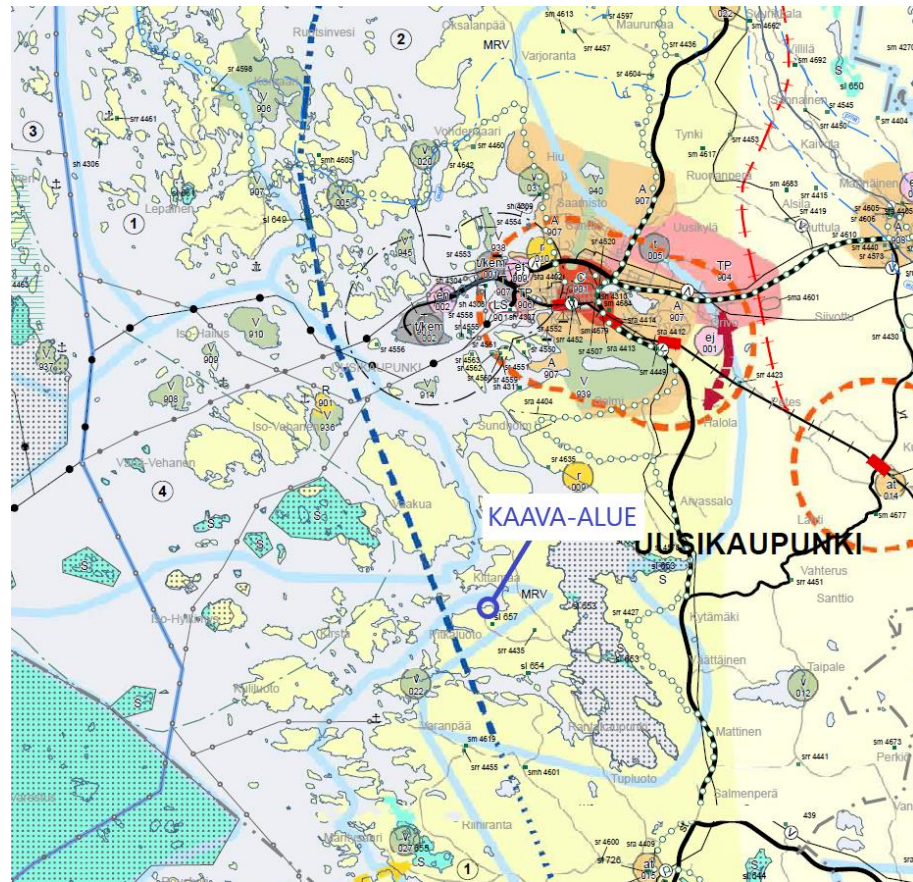
**Maakuntakaava**

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 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 muun muassa uutta pysyvää asumista ja erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1: 7–10 lay/km, vapaata rantaa 40 %. Suunnittelumääräyksen mukaisesti kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa:



Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.



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

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

#### SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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



#### LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN

7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %

#### SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

Maakuntakaavan yleismääräysten mukaisesti 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.

### Vaihemaakuntakaavat

Suunnittelualueella on voimassa taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 27.8.2018). Vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu uusia merkintöjä suunnittelualueelle.

Suunnittelualueelle on voimassa luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 13.9.2021). Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitetun maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (MRV) kaavamääräystä on tarkennettu.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

### 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). Loma-asutusta varten varatulle alueelle voidaan sijoittaa loma-asuntoja siten, että rakennusoikeus määräytyy tilan pinta-alan ja rantaviivan pituuden perusteella mitoitusohjeiden mukaisesti. Rakentaminen on sijoitettava puuston suojaamana ja siten, että rakennusten sivuräystäät ovat pääsääntöisesti rannan suuntaiset. Vaja- ja saunarakennukset on sijoitettava loma-asuntojen lähelle ja ne on suunniteltava yhtenäisesti. Kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnontilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa vesialueeseen, etelässä maa- ja metsätalousalueeseen (M), ja idässä sekä lännessä loma-asuntojen korttelialueeseen (RA).

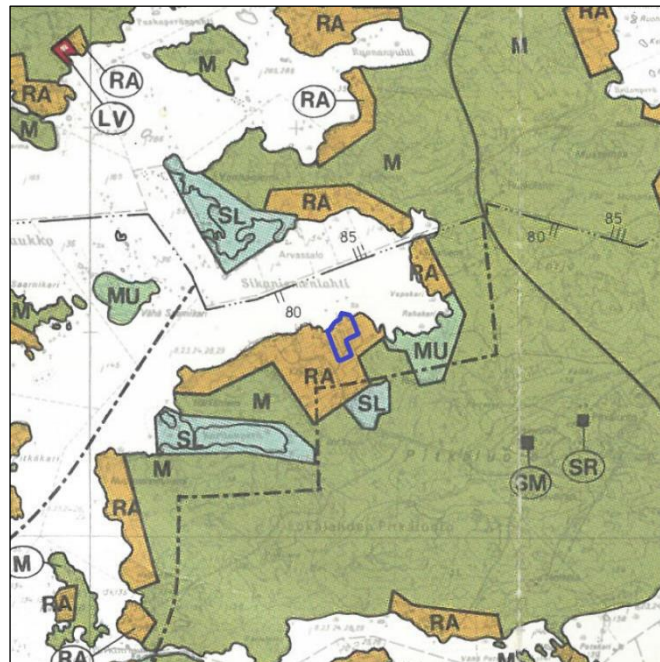
Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen II (5 las/rantakm tai 1 las/2 ha maa-alueetta), jolla loma-asutuksen mitoitusena käytetään viittä loma-asuntoa rantakilometriä kohden tai yhtä loma-asuntoa kahta hehtaaria maa-alueetta kohden siten, että pie-

nempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaava-alueeseen, jossa vuoden 1980 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määritettäessä.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 12.4.2021 (§ 168) todennut tarpeen muuttaa vähäiseltä osin Uudenkaupungin ranta-alueille 25.8.1994 vahvistettua osayleiskaavaa. Tavoitteena on kumota määräys kantatilavuodesta koko osayleiskaavan aluetta koskien.

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.



#### LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOITTA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIKAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENNUSTEN 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.

II

5 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 2 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 50% TULEE JÄTTÄÄ VA-PAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.

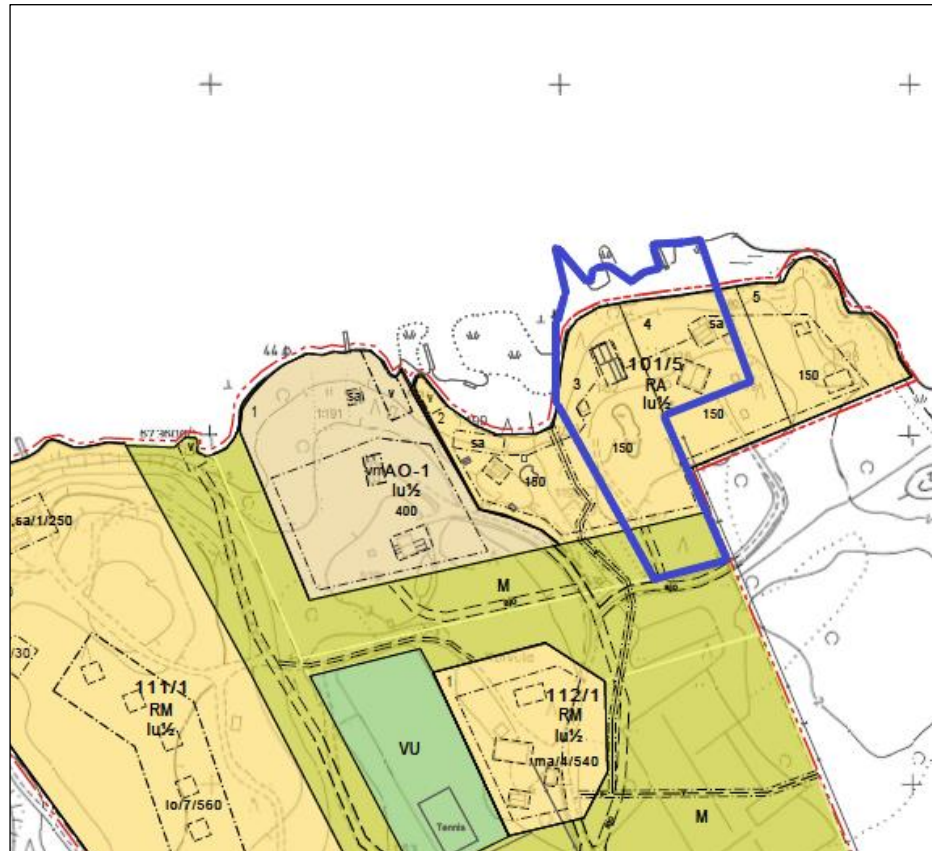
85  
80

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

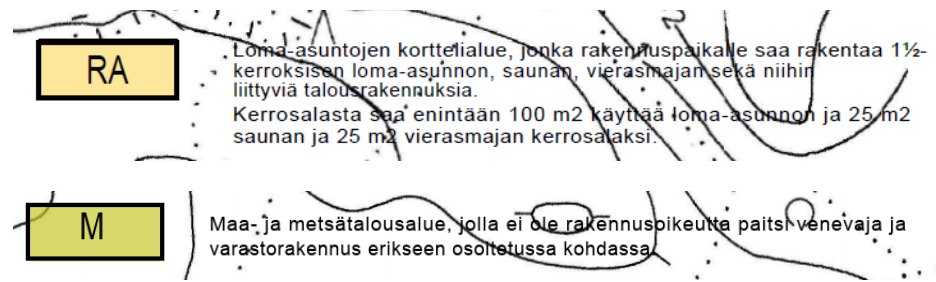
### Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Lokalahden Pitkälüodon ranta-asemakaavan muutos (vahvistettu 16.12.2010). Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Suunnittelualueen pohjoiskärjen osat ovat ranta-asemakaavoittamattomia, sillä niiden vesijätöt on lunastettu maanomistajien toimesta edellisen kaavoitustyön jälkeen.

Suunnittelualueen likimääräinen raja voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa:



Ote Lokalahden Pitkälüodon ranta-asemakaavan muutoksesta.



### Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 14.8.2018. Rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan vähintään 3 000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, peruskorjausta eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakennusluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa. Käyttötarkoituksen muutoksessa rakennuspaikan pinta-alan tulee kuitenkin olla vähintään 3 000 m<sup>2</sup>, kun käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennukseksi.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m<sup>2</sup> ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m<sup>2</sup>. Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150–200 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa korkeintaan 200 m<sup>2</sup>:iin, mikäli rakennuspaikka on yli 3 000 m<sup>2</sup> ja se on puustoinen. Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja. Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- 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, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan,
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista (1½).

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>,
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>,

- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>,
- kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan,
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>. Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, 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.

Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön tai näihin rinnastettavan muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla 10 metriä, mikäli edessä on riittävä suojapuusto, muutoin etäisyys on 20 m. Venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. 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.

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää seuraavat kriteerit:

1. Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3 000 m<sup>2</sup>.
2. Rakennuspaikalle tulee olla järjestettynä riittävä veden saanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä esitetyllä tavalla.
3. Poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä.

4. Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie, jota pitkin esim. palo-, pelastus- ja lieteautot pääsevät rakennuspaikalle, tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen, mistä otetaan ehto poikkeamislupaan.
5. Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.
6. Saarella, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä perusteita. Poikkeuksena voidaan käsitellä vanhoja kalastajatiloja.
7. Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittäville perusteilla pysyvään asumiseen tarkoitetuiksi.
8. Alueilla, jotka ovat luonnonarvoiltaan herkkiä ja joille voidaan sijoittaa vain pienehköjä rakennuksia, ei käyttötarkoitusta muuteta.
9. Alavilla alueilla, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, ei loma-asuntojen käyttötarkoitusta muuteta.
10. Käyttötarkoitusta ei myöskään muuteta, mikäli on nähtävissä, että yhdyskuntarakenne merkittävästi hajoaa ja muodostuu taaja-asutusta.
11. Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai veden saanti ja jätevesien käsittelyn/viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.
12. Rakennusluvassa rakennuksen teknisten ominaisuuksien on täytettävä voimassaolevat määräykset.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 14 § 4 mom.) mukaan rakennusjärjestys ei ole ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

#### **Kantatilaselvitys**

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

#### **Luontoselvitys**

Alueelta on laadittu luontoarvio edellisen kaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2008. Luontoarviossa alueella ei todettu olevan suojeltavia eläin- ja kasvilajeja, luonnonsuojelulain tai vesilain tarkoittamia suojeltavia luontotyyppejä eikä metsälain tarkoittamia erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Alueen kasvillisuus ja eläimistö ovat tavanomaisia ja alueen edustalla olevan vesialueen linnusto on tavanomaista. Luontoarviota ei ole tarpeen päivittää, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, ja suunnittelualue on jo ennalta rakennettua.



### **Vanha rakennuskanta**

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

### **Kaavan pohjakartta**

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

### **Rakennuskiellot**

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

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

#### Osalliset ja vireilletulo sekä kaavaluonnos

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

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavamuutoksen vireilletulosta 14.11.2022 § 431. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 24.11.2022 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 5.7.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 24.11.–23.12.2022 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu lausuntoja tai mielipiteitä. Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta. Kommentti on selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine kommenttiin liitteenä 5.

Kaavakartalle ei ole tarpeen tehdä muutoksia saadun kommentin perusteella ennen ehdotusvaihetta.

#### Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 2.1.2023 päivätyn kaavaehdotuksen 3.4.2023 § 92. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 20.4.–22.5.2023 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotuksesta ei saatu lausuntoja tai muistutuksia. Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaehdotusta. Kommentti on

selostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine kommenttiin liitteenä 7.

Kaavakartalle ei ole tarpeen tehdä muutoksia saadun kommentin perusteella ennen hyväksymiskäsittelyä. 2.1.2023 päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

#### Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 2.1.2023 päivätyn Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutoksen 3 kokouksessaan \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_.

## 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,26 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta (AO) muodostuu noin 1,13 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 0,13 hehtaaria.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 215 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 135 metriä.

Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetut kaksi vapaa-ajan asumisen rakennuspaikkaa on kaavamuutoksessa osoitettu ympärivuotiseen asumiseen. Ranta-asemakaavaa on myös vähäisesti laajennettu lunastettujen vesijättöjen lunastuksen myötä.

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

#### **Kerrosalat**

Pientalojen korttelialueen rakennuspaikoille (AO) osoitetaan kerrosalaa yhteensä 250 k-m<sup>2</sup>.

Yhteensä kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on lisätty alueella yhteensä 200k-m<sup>2</sup>.

### 4.2. Kaavaratkaisun perusteet

Kaavamuutoksella mahdollistetaan ympärivuotinen sekä pysyvä asuminen alueella. Korttelissa 101 on jo toteutunutta erillispientalorakentamista rakennuspaikalla 1.

#### 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.

### 4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on selostuksen liitteenä (liite 3).

#### Korttelialueet

##### **Osa korttelia 101** (rakennuspaikat 3 ja 4)



Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>, erillisen saunarakennuksen 25m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan 25m<sup>2</sup>. Rakennusten kokonaiskerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 250m<sup>2</sup>.

#### Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

### 4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

#### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestökehitykseen.

##### **Yhdyskuntarakenne ja -talous**

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen yhdyskuntarakenteeseen. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden tai katujen rakentamista.

##### **Palvelut ja liikenne**

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen määrään alueella.

##### **Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö**

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

## **Virkistys**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistysalueen määrään. Kaava-alueen ympärillä on pääosin maa- ja metsätalousaluetta. Kaavamuutoksessa yhtenäisen vapaan rannan määrä ei muutu.

## **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **Maisemarakenne ja luonnonolot**

Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksella mahdollistetaan ympärivuotinen asuminen voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetulla kahdella vapaa-ajan asunon rakennuspaikalla, sekä lisätään rakennusoikeutta alueella yhteensä 200 k-m<sup>2</sup>. Rakentamisen kerroskorkeus pysyy entisellään.

Suunnittelualueella ei ole erityisiä maisema-arvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa. Ranta-asemakaava-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 128 §) mukainen toimenpiderajoitus. Kaava-alueella ei ole erityisiä suojeltavia luontoarvoja, vaan alueen kasvillisuus, eläimistö ja linnusto ovat tavallomaisia.

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteeseen tai luonnonoloihin.

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

Kaava-alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

### **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

## **Taloudelliset vaikutukset**

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle. Kaavamuutoksella edistetään matkailuelinkeinon toimintaedellytyksiä suunnittelualueella.

## **Ilmastovaikutukset**

Täydennetty 23.5.2023:

Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset ovat pääosin positiivisia. Keskimääräinen matka kodin ja vapaa-ajan asunnon välillä on 92 kilometriä (Tilastokeskus 2019) ja vapaa-ajan asumiseen liittyvästä liikkumisesta noin 95 % tapahtuu henkilöautolla (HLT 2016). Kun

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

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

Kaavan mahdollistavan rakentamisen ilmastopäästöjä on pyritty hillitsemään myös kaavamääräyksiin: rakennusten on oltava pääasiassa puurakenteisia ja kaava-alueella on myös voimassa määräys maisematyöluvasta. Lisäksi on määrätty rakentamattomien rakennuspaikan osien hoitamisesta puistomaisessa tai luonnontilaisessa kunnossa.

## 5. Ranta-asemakaavan toteutus

---

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

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

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa 2.1.2023 (23.5.2023)

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	895 Uusikaupunki	Täyttämispvm	23.05.2023
Kaavan nimi	Pitkäluodon ranta-asetmakaavan muutos 3 ja laajennus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	03.04.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.11.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	895 52210
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2613	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,2066
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0547

Ranta-asetmakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,22
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	2 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> +/-]
Yhteensä	1,2613	100,0	500	0,04	0,2066	200
A yhteensä	1,1294	89,5	500	0,04	1,1294	500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,0000		0		-0,9228	-300
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,1319	10,5			0,0000	
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>1,2613</b>	<b>100,0</b>	<b>500</b>	<b>0,04</b>	<b>0,2066</b>	<b>200</b>
<b>A yhteensä</b>	1,1294	89,5	500	0,04	1,1294	500
AO	1,1294	100,0	500	0,04	1,1294	500
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>	0,0000		0		-0,9228	-300
RA	0,0000		0		-0,9228	-300
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>	0,1319	10,5			0,0000	
M	0,1319	100,0			0,0000	
<b>W yhteensä</b>						

# UUSIKAUPUNKI

## PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3 JA LAAJENNUS

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



**5.7.2022 2.1.2023**

**Nosto Consulting Oy**

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

## 1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Pitkälüodon saaren länsirannalla noin 15 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta etelään. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Koivulantieltä.

Suunnittelualue koskee Lokalahden Pitkälüodon ranta-asemakaavan muutoksen (vahvistettu 16.12.2010) osaa korttelista 101, maa- ja metsätalousaluetta sekä ranta-asemakaavoittamatonta aluetta.

Suunnittelualue koskee kiinteistöjä 895-522-1-62 LAHJALA ja 895-522-1-136 Hirvikoto.

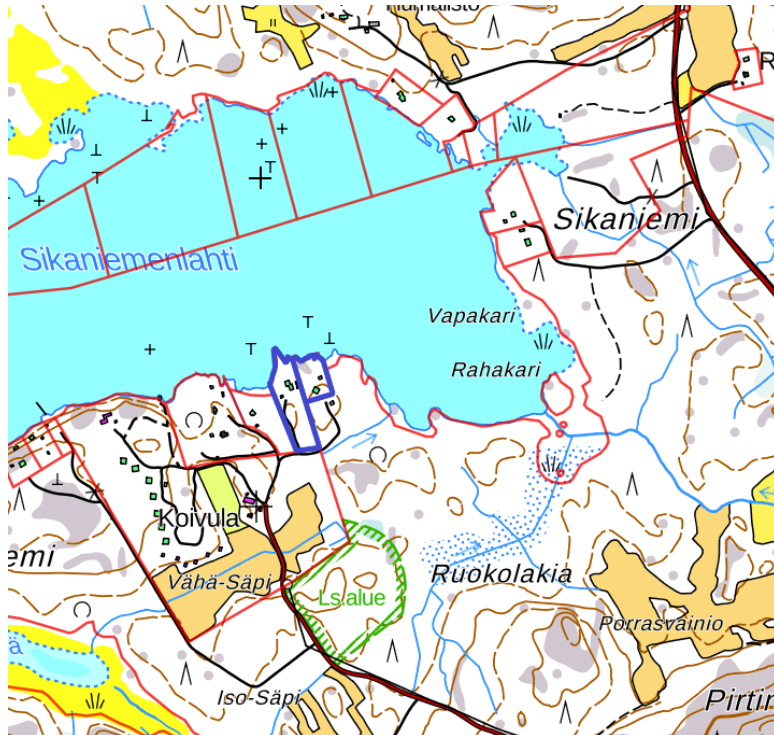
Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 215 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 135 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,3 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



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

Suunnittelualan likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa (sinisellä).



Suunnittelualan likimääräinen rajausta maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © MML.



Suunnittelualan likimääräinen rajausta ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortoilokuva, © MML.

## 2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Lähtökohdat

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin melko tasaista metsämaastoa.

Alueelta on laadittu luontoarvio edellisen kaavamutoksen yhteydessä vuonna 2008. Luontoarviossa alueella ei todettu olevan erityisiä suojeltavia luontoarvoja, alueen kasvillisuus, eläimistö ja linnusto ovat tavanomaisia.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta talousrakennuksineen.



#### Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

### 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.

### 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). 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 ole-massa 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 muun muassa uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1: 7–10 lay/km, vapaata rantaa 40 %. Suunnittelumääräyksen mukaisesti kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

### Vaihemaakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 27.8.2018). Vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu uusia merkintöjä suunnittelualueelle.

Suunnittelualueelle on voimassa luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 13.9.2021). Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitetun maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (MRV) kaavamääräystä on tarkennettu.

### 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). Loma-asutusta varten varatulle alueelle voidaan sijoittaa loma-asuntoja siten, että rakennusoikeus määräytyy tilan pinta-alan ja rantaviivan pituuden perusteella mitoitusohjeiden mukaisesti. Rakentaminen on sijoitettava puuston suojaamana ja siten, että rakennusten sivuräystäät ovat pääsääntöisesti rannan suuntaiset. Vaja- ja saunarakennukset on sijoitettava loma-asuntojen lähelle ja ne on suunniteltava yhtenäisesti. Kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnontilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa vesialueeseen, etelässä maa- ja metsätalousalueeseen (M), ja idässä sekä lännessä loma-asuntojen korttelialueeseen (RA).

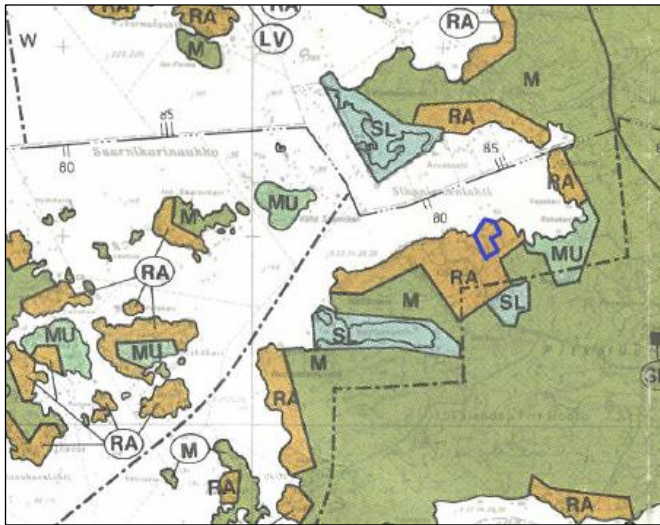
Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen II (5 las/rantakm tai 1 las/2 ha maa-alueetta), jolla loma-asutuksen mitoituksena käytetään viittä loma-asuntoa rantakilometriä kohden tai yhtä loma-asuntoa kahta hehtaaria maa-alueetta kohden siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaava-alueeseen, jossa vuoden 1980 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määrittäessä.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 12.4.2021 (§ 168) todennut tarpeen muuttaa vähäiseltä osin Uudenkaupungin ranta-alueille 25.8.1994 vahvistettua osayleiskaavaa. Tavoitteena on kumota määräys kantatilavuodesta koko osayleiskaavan aluetta koskien.

Suunnittelualueen likimääräinen raja-alue yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



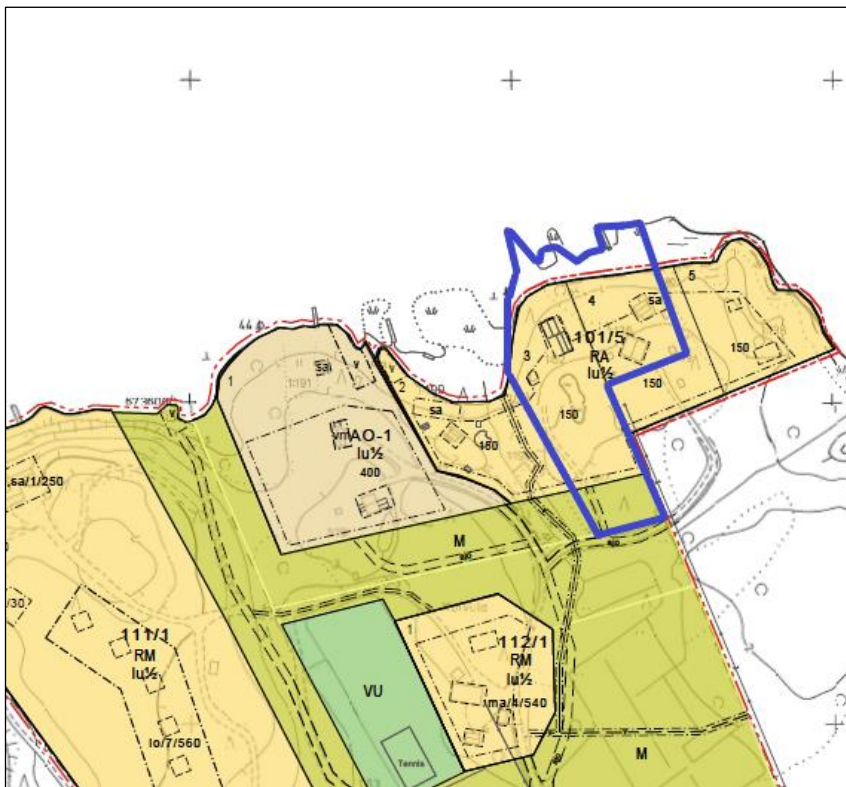


Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.

### Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Lokalahden Pitkälüodon ranta-asemakaavan muutos (vahvistettu 16.12.2010). Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Suunnittelualueen likimääräinen raja voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa:



Ote Lokalahden Pitkälüodon ranta-asemakaavan muutoksesta.

### Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 14.8.2018.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 14 § 4 mom.) mukaan rakennusjärjestys ei ole ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

### Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

### Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

## 2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa kaksi voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettua loma-asuntojen rakennuspaikkaa erillispientalojen rakennuspaikoiksi, sekä kasvattaa rakennuspaikkojen rakennusoikeutta niin, että kullekin rakennuspaikalle osoitetaan yhteensä rakennusoikeutta 250 km<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
- taloudelliset vaikutukset
- sosiaaliset 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-alueiden haltijat
- Uudenkaupungin kaupungin hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto

### 4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

#### Valmistelu- eli luonnosvaihe

Marraskuu 2022: Ranta-asemakaavan laadinnan *vireilletulo* 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

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

#### Hyväksymisvaihe

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

## 5. Yhteystiedot

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

Kaavan laatija:

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

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

Nosto Consulting Oy  
Brahenskatu 7, 20100 Turku

Uudenkaupungin kaupunki:

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

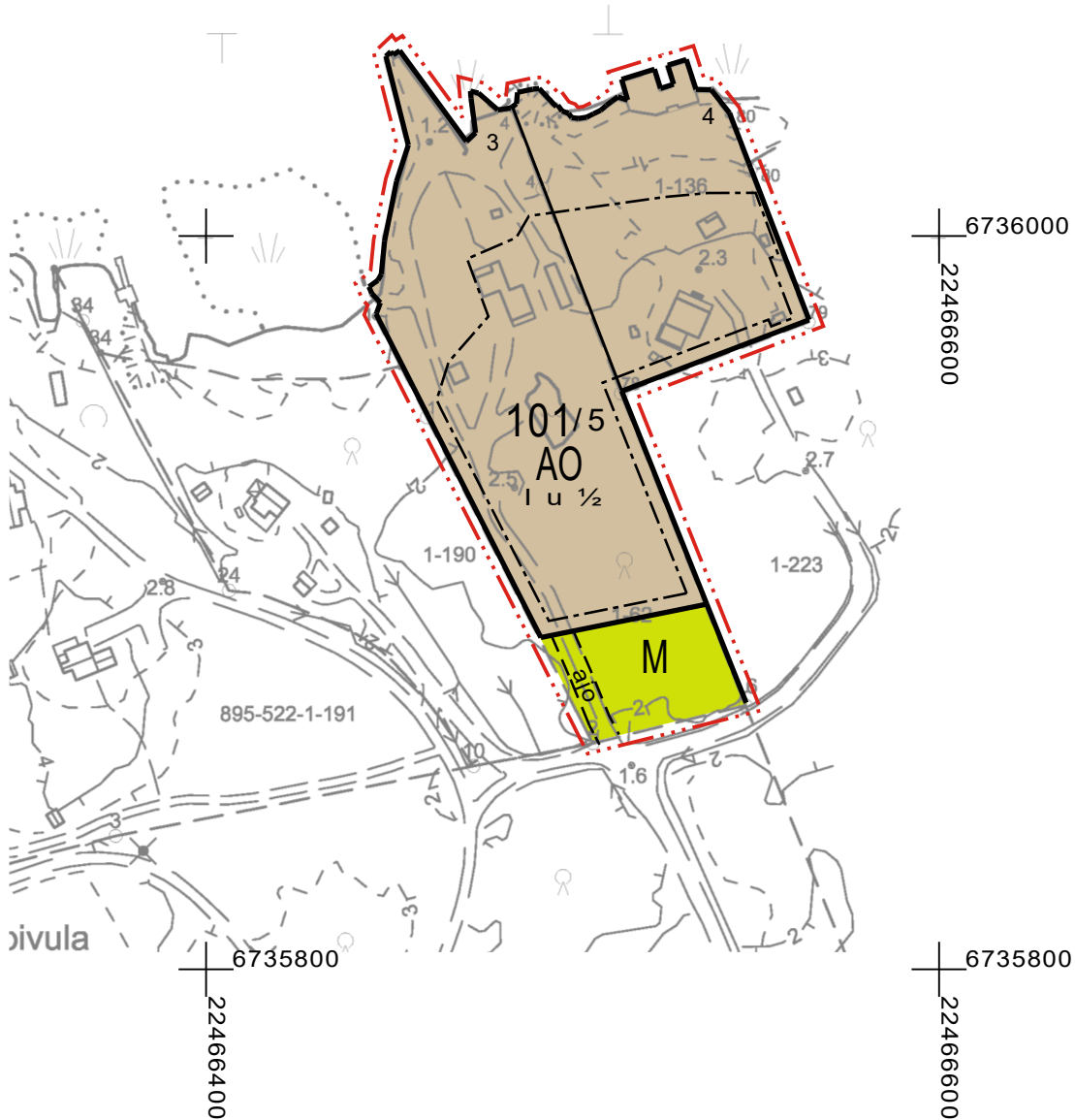
Kaavasuunnittelija Markus Gerke  
puh. 040 351 9662 [markus.gerke@uusikaupunki.fi](mailto:markus.gerke@uusikaupunki.fi)

Hallinto- ja kehittämiskeskus  
Kaupunkisuunnittelu  
Välskärintie 2 C, 23500 Uusikaupunki

## 6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

**Nosto Consulting Oy**



Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka: 3 Mk: 1:2000	Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy
Kunta: Uusikaupunki Alue: Merikoivula	Kartan laatimistapa: Ilmakuvadigitointi, MML laserkeilausaineisto, MML maastotietokanta ja Maastomittaukset
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Korkeusjärjestelmä: N2000	Kartan laatimispvm: 19.5.2022  Kartta hyväksytty:  Hyv. Pvm:

# UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

## PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3 JA LAAJENNUS

2.1.2023

1:2000

**Ranta-asetakaavan muutos ja laajennus koskee:**  
Kiinteistöjä 895-522-1-136 sekä 895-522-1-62.

Voimassa olevan ranta-asetakaavan mukaista loma-asuntojen korttelialuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta. Ranta-asetakaavoittamattomia lunastettuja vesijättöjä.

**Ranta-asetakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:**  
Osa korttelia 101 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

## RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



### Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>, erillisen saunarakennuksen 25m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan 25m<sup>2</sup>. Rakennusten kokonaiskerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 250m<sup>2</sup>.



### Maa- ja metsätalousalue.



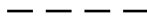
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

101 / 5

Korttelin numero / korttelissa sallittu rakennuspaikkojen enimmäismäärä.

4

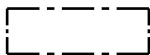
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

I

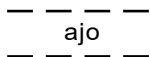
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u ½

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Ohjeellinen ajoysteys.

# YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tämän ranta-asemakaavan alueella tonttijako laaditaan ohjeellisenä.

Alueen vesi- ja jätehuolto on toteutettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Rakennusten on oltava pääasiassa puurakenteisia, julkisivultaan ja rakennustyyliltään maastoon ja maisemaan hyvin sopeutuvia. Rakennusten rannanpuoleinen julkisivu tai räystäskorkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Rakennusten harjaviivan on pääsääntöisesti oltava rannan suuntainen.

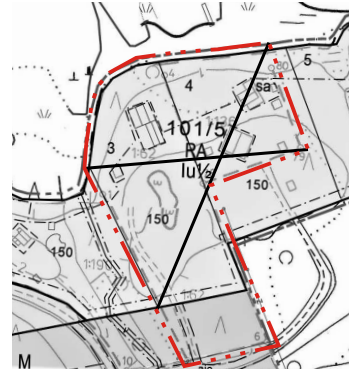
Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,30 metriä (korkeusjärjestelmä N2000).


Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa, tai jätettävä luonnontilaisiksi. Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

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.



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



<p>UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 3 ja laajennus</p>	<p>Nähtävillä: 20.4.-23.5.2023 Hyväksytty: ___ ___.2023 §__ Tullut voimaan ___ ___.2023</p>
<p> <b>NOSTO</b> Consulting Nosto Consulting Oy Brahenkatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101</p>	<p>Työnumero, versio 1:2000 YSK 568-RAK2209  Tiedosto: Uusikaupunki_Pitkaluodon_RAKM3_hyvaksynta.dwg</p>
<p>Päiväys:  Turussa 2.1.2023</p>	<p>Pasi Lappalainen, dipl.ins.</p>

## Saila Wilenius

---

**Lähtettäjä:** Elo Riikka (ELY) <riikka.elo@ely-keskus.fi>  
**Lähetetty:** torstai 15. joulukuuta 2022 12.06  
**Vastaanottaja:** Saila Wilenius; Leena Arvela-Hellen; Markus Gerke  
**Aihe:** Lokalahden Pitkälüodon ranta-asemakaavan muutosluonnos 3 ja laajennus, Uusikaupunki

Viite: Lausuntopyyntö 16.11.2022

ELY-keskus ei anna lausuntoa Uudenkaupungin Lokalahden Pitkälüodon ranta-asemakaavanmuutoksen 3 valmisteluaineistosta, mutta toteaa luonnoksesta seuraavaa:

Kaavamuuotosalue 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.

Määräystä alimman suositeltavan rakennuskorkeuden osalta on syytä täydentää maininnalla rakennuspaikkakohtaisesta aaltoiluvaresta sekä matalissa lahtien pohjuoissa tuulen aiheuttamasta paikallisesta kallistuksesta.

Yleismääräyksiin tulee lisätä maininta puuston säilyttämisestä, esimerkiksi: *”Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Rantapuusto tulee säilyttää”*.

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**  
**PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3 JA LAAJENNUS**

Uudenkaupungin Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 3 ja laajennus on ollut luonnoksena nähtävillä 24.11.–23.12.2022. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai mielipidettä, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen kommenttiin.

**Kommentit**

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Varsinais-Suomen ELY-keskus (15.12.2022)</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 päätöksenteossään johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset.</p> <p>Määräystä alimman suositeltavan rakennuskorkeuden osalta on syytä täydentää maininnalla rakennuspaikka-kohtaisesta aaltoiluvuorasta sekä matalissa lahtien pohjuissa tuulen aiheuttamasta paikallisesta kallistuksesta.</p> <p>Yleismääräyksiin tulee lisätä maininta puuston säilymisestä, esimerkiksi: "Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Rantapuusto tulee säilyttää."</p> <p>Kaavaselostusta 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 tarkoitettujen rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksella. Kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta. Kaavamuutosalue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoitukseenmukaisen 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 yleisissä määräyksissä on määrätty: "Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,30 metriä (korkeusjärjestelmä N2000)."</p> <p>Ranta-asemakaava-alueella on voimassa maisematyölupa, jonka mukaan puiden kaatamista ei saa suorittaa ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää lupaa. Lupavaatimus osaltaan turvaa puuston säilymisen alueella. Kaava-alueen rakennuspaikat ovat pääosin hoidettua rakennettua ympäristöä, joten määräystä rakennuspaikan rakentamattoman osan hoitamisesta luonnonvaraisena ei ole perusteltua antaa.</p> <p>Kaavan laatijana en yhdy näkemykseen, että ympärivuotinen asuminen aiheuttaisi vapaa-ajan asumista suuremman vaikutuksen ilmastoon; ennemminkin asia on päinvastoin. Keskimääräinen matka kodin ja vapaa-ajan asunnon välillä on 92 kilometriä (lähde: Tilastokeskus 2019). 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>

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
	<p>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.</p> <p>Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset lisätään kaavaselostukseen.</p>

Turussa 2.1.2023

**Nosto Consulting Oy**



Pasi Lappalainen  
dipl.ins.

## Saila Wilenius

---

**Lähettäjä:** Elo Riikka (ELY) <riikka.elo@ely-keskus.fi>  
**Lähetetty:** keskiviikko 3. toukokuuta 2023 12.36  
**Vastaanottaja:** Kirjaamo Uusikaupunki; Markus Gerke; Leena Arvela-Hellen; Saila Wilenius  
**Aihe:** Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 3 ja laajennus, ehdotusvaihe, Uusikaupunki

Viite: Lausuntopyyntö 11.4.2023

ELY-keskus ei anna lausuntoa Uudenkaupungin kaavasta ”Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 3 ja laajennus”, mutta toteaa ehdotuksesta seuraavaa:

Voimassa olevan MRL:n mukaan ranta-asemakaava on kaavamuo-tona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Mikäli rakennuspaikkoja osoitetaan ranta-asemakaavassa ympärivuotiseen käyttöön, tulee kerralla tarkastella laajempaa aluetta. Laajemman alueen tarkastelussa on mahdollista osoittaa ympärivuotisia rakennuspaikkoja, mikäli valtaosa suunnittelualueen rakennuspaikoista on loma-asunnon rakennuspaikkoja. ELY-keskus katsoo, että kahden rakennuspaikan käsittävä kaavamuutosalue on tällaiseen muutokseen liian suppea.

Kaavaehdotus ei noudata MRL:n mukaista ranta-asemakaavan tarkoitusta. Oikeuden ratkaisut antavat viitteitä siitä, että vakituisen asumisen osoittamiseksi laadittujen ranta-asemakaavojen hyväksymispäätökset tulevat hallinto-oikeudessa usein kumotuiksi valituksen kohteiksi joutuessaan.

Kaavaselostuksen ilmastovaikutusarviointia tulee korjata. Kaavamuutoksen selostuksessa todetaan että ”Kaavan ilmastovaikutukset ovat pääosin positiivisia”. ELY-keskus katsoo, että aineiston perusteella tehty vaikutusten arvio antaa virheellisen kuvan kaavan ilmastovaikutuksista, sillä esimerkiksi uudisrakentaminen kuluttaa aina luonnonvaroja ja aiheuttaa kasvihuonepäästöjä. Kaavamuutoksen myötä esimerkiksi yhteenlaskettu rakennusoikeus kiinteistöillä nousee 150 k-m<sup>2</sup>:sta 250 k-m<sup>2</sup>:een mahdollistaen esimerkiksi rakennusten laajentamisen. Rakentaminen aiheuttaa aina hiilipiikin ja se tulee kaavan ilmastovaikutusten arvioinnissa selkeästi todeta. Lisäksi AO-korttelialueen osoittaminen tiiviin kaupunkirakenteen ulkopuolella hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja kuormittaa ilmastoa RA-korttelialuetta enemmän mm. lisäämällä liikkumisen tarvetta. Aineistosta puuttuu selkeä ilmastovaikutusten arviointi ja täten jää epäselväksi, mitkä kaavan vaikutukset ovat ilmastomuutoksen hillintään sekä kuinka suunnitelma suhteutuu kaupungin ilmastotavoitteisiin ja -strategioihin.

### 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.*





---

**§ 33**

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

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

1. Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos Susvall (283/5.4.2023)
2. Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan muutos Södra-Lambholmen (284/5.4.2023)
3. Kosken Tl kunta: Salon seurakunnan poikkeamislupahakemuksesta Koski Tl:n Hämeentie 47:ssä (253/27.3.2023)
4. Liikenne- ja viestintäministeriö: Säännöllisen henkilöliikenteen reittiä koskeva hakemus reitille Varsova-Vaasa (275/3.4.2023)
5. Marttilan kunta: Keskustaajaman korttelin 9 asemakaavanmuutos (241/20.3.2023)
6. Oikeusministeriö: Vesilain tarkistamisen työryhmän muistio (272/3.4.2023)
7. Paraisten kaupunki: Nauvon Klockarbergenin asemakaavamuutos, tontin rajan korjaaminen (306/20.4.2023)
8. Salon kaupunki: Sammalonsalmi, Paunlehti ja Metsävalkjärvi ranta-asemakaavojen osittainen kumoaminen (280/5.4.2023)
9. Suomen ympäristökeskus SYKE: Suomen tarve osallistua Ruotsin talousvyöhykkeelle suunniteltavan Bothnia Offshore Lambda -merituulipuiston ympäristövaikutusten arviointimenettelyyn (233/15.3.2023)
10. Suomen ympäristökeskus SYKE: Suomen tarve osallistua Ruotsin talousvyöhykkeelle suunniteltavan Skidbladner-merituulipuiston YVA-menettelyyn (291/12.4.2023)
11. Suomen ympäristökeskus SYKE: Suomen tarve osallistua Ruotsin talousvyöhykkeelle suunniteltavan Herkules-merituulipuiston YVA-menettelyyn (292/12.4.2023)
12. Uudenkaupungin kaupunki: Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavanmuutos 3 (287/12.4.2023)
13. Uudenkaupungin kaupunki: Kittamaan ranta-asemakaavanmuutos (288/12.4.2023)
14. Uudenkaupungin kaupunki: Haimionhiekan ranta-asemakaavanmuutos (289/12.4.2023)
15. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Eolus Finland Oy:n Navakka-merituulihankkeen YVA-ohjelma (290/12.4.2023)

**Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja

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

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksytään.



---

**Tiedoksi**

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

## VASTINE

 UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI  
 PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3 JA LAAJENNUS

Uudenkaupungin Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 3 ja laajennus on ollut ehdotuksena nähtävillä 20.4.–22.5.2023. Kaavaehdotuksesta ei saatu lausuntoja tai muistutuksia, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaehdotusta. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen kommenttiin.

**Kommentit**

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Varsinais-Suomen ELY-keskus (3.5.2023)</b></p> <p>ELY-keskus ei anna lausuntoa Uudenkaupungin kaavasta <i>”Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 3 ja laajennus”</i>, mutta toteaa ehdotuksesta seuraavaa:</p> <p>Voimassa olevan MRL:n mukaan ranta-asemakaava on kaavamuotona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Mikäli rakennuspaikkoja osoitetaan ranta-asemakaavassa ympärivuotiseen käyttöön, tulee kerralla tarkastella laajempaa aluetta. Laajemman alueen tarkastelussa on mahdollista osoittaa ympärivuotisia rakennuspaikkoja, mikäli valtaosa suunnittelualueen rakennuspaikoista on loma-asunnon rakennuspaikkoja. ELY-keskus katsoo, että kahden rakennuspaikan käsittävä kaavamuuotosalue on tällaiseen muutokseen liian suppea.</p> <p>Kaavaehdotus ei noudata MRL:n mukaista ranta-asemakaavan tarkoitusta. Oikeuden ratkaisut antavat viitteitä siitä, että vakituiseen asumisen osoittamiseksi laadittujen ranta-asemakaavojen hyväksymispäätökset tulevat hallinto-oikeudessa usein kumotuiksi valituksen kohteiksi joutuessaan.</p> <p>Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arviointia tulee korjata. Kaavamuuoksen selostuksessa todetaan että <i>”Kaavan ilmastovaikutukset ovat pääosin positiivisia”</i>. ELY-keskus katsoo, että aineiston perusteella tehty vaikutusten arvio antaa virheellisen kuvan kaavan ilmastovaikutuksista, sillä esimerkiksi uudisrakentaminen kuluttaa aina luonnonvaroja ja aiheuttaa kasvihuonepäästöjä. Kaavamuuoksen myötä esimerkiksi yhteenlaskettu rakennusoikeus kiinteistöllä nousee 150 k-m<sup>2</sup>:sta 250 k-m<sup>2</sup>:een mahdollistaen esimerkiksi rakennusten laajentamisen. Rakentaminen aiheuttaa aina hiilipiikin ja se tulee kaavan ilmastovaikutusten arvioinnissa selkeästi todeta. Lisäksi AO-korttelialueen osoittaminen tiiviin kaupunkirakenteen ulkopuolella hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja kuormittaa ilmastoa RA-korttelialuetta enemmän mm. lisäämällä liikkumisen tarvetta. Aineistosta puuttuu selkeä ilmastovaikutusten arviointi ja täten jää epäselväksi, mitkä kaavan vaikutukset ovat ilmastomuutoksen hillintään sekä kuinka suunnitelma</p>	<p>Uudessakaupungissa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitettujen rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksella. Kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta. Kaavamuuotosalue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoitukseenmukaisen rakennuspaikan.</p> <p>Aineisto ei anna virheellistä kuvaa ilmastovaikutuksista. Vaikka kaava mahdollistaa lisärakentamisen ja rakentaminen aiheuttaa hiilipäästöjä, on loma-asumiseen tarkoitettujen alueen muuttaminen vakituiseen asumiseen nähty enemmän kasvihuonekaasupäästöjä vähentävänä tekijänä kuin niitä lisäävänä. Esimerkiksi Sitran hiilijalanjälkeä mittaavassa elämäntapatestissä mökin käytöstä vaatimattomankin vapaa-ajan asunnon kohdalla aiheutuvan päiväkohtaisen ilmankulutuksen on arvioitu olevan 27 kg/vrk. Vapaa-ajan asumiseen liittyviä merkittäviä päästöjä syntyy myös liikenteestä vapaa-ajan asunnon sekä vakituiseen asunnon välillä. Keskimääräinen matka kodin ja vapaa-ajan asunnon välillä on 92 kilometriä (Tilastokeskus 2019) ja vapaa-ajan asumiseen liittyvästä liikkumisesta noin 95 % tapahtuu henkilöau-</p>

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
suhteutuu kaupungin ilmastotavoitteisiin ja -strategioihin.	<p>tolla (HLT 2016). Kaavamuutos mahdollistaa jo kaavaluonnosvaiheen kommentin vastineessa todetusti vapaa-ajan asunnon sekä vakituisen asunnon välillä tapahtuvan liikkumisen sekä kahden lämmitettävän asunnon tarpeen poistumisen. Paikallisesti pysyvä asuminen voi lisätä jonkin verran liikkumistarvetta, mutta kokonaisuudessaan liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten arvioidaan vähentyvän muutoksessa.</p> <p>Nykypäivän loma-asunnoista yhä useammassa jäljitellään vakituisen asunnon kaltaista asumismukavuutta, ja keskimäärin 15 % loma-asunnoista on enää ainoastaan kesäajan asumiseen soveltuvia (Luonnonvarakeskus 2021). Väistämättä loma-asunnon käyttäminen kesäajan ulkopuolella tarkoittaa myös lämmityksestä aiheutuvia ilmastopäästöjä. Esimerkiksi Sitran elämäntapatestin hiilipäästöjen laskennassa ympärivuotisessa käytössä olevan mökin oletetaan pidettävän peruslämmöllä sen käyttöpäivienkin ulkopuolella. Karkeasti tämä tarkoittaa vakituisen asunnon lisäksi myös toisen asunnon ylläpitoon liittyviä päivittäisiä päästöjä. Jo aiemmin mainitusti pysyvään asumiseen tarkoitetuilta asuinrakennuksilta edellytetään loma-asuntoa parempaa energiatehokkuutta, ja energiatehokkuuden parantamisella sekä ainoastaan yhden asunnon lämmittämisellä on näin ollen myös välittömiä ilmastovaikutuksia.</p> <p>Pitkäluodon alueella sijaitsee myös muita vakituisen asumisen rakennuspaikkoja, eikä AO-korttelialueen osoittamista ole nähty yhdyskuntarakennetta hajauttavana.</p>

Turussa 23.5.2023

**Nosto Consulting Oy**



Pasi Lappalainen  
dipl.ins.