

## Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 3

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 431

Valmistelija: Kaavasuunnittelija Markus Gerke  
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistöjen 895-522-1-62 Lahjala ja 895-522-1-136 Hirvikoto omistaja hakee alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistaja esittää 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 tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnosaineisto on toimitettu kaupungille 8.7.2022.

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>.

Suunnittelualue koskee osaa korttelia 101 (rakennuspaikat 3 ja 4) sekä maa- ja metsätalousaluetta. 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.

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

Suunnittelualueella on voimassa Lokalahden Pitkäluodon 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.

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

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.

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 vesijätöjen lunastuksen myötä.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavamuutos voidaan asettaa nykyisessä muodossaan nähtäville.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää käynnistää Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutoksen 3, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Kaupunginhallitus 03.04.2023 § 92

Valmistelija: Kaavasuunnittelija Markus Gerke  
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavamuutos 3 kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 24.11-23.12.2022.

Lisäksi kaavaluonnoksesta on pyydetty ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen liiton lausunnot.

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai mielipidettä, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen kommenttiin.

Varsinais-Suomen ELY-keskus (15.12.2022)

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  
päätöksenteossään johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja  
rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset.

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

Yleismääräyksiin tulee lisätä maininta puuston säilymisestä,  
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.

Kaavan laatijan vastine:

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 tarkoituksenmukaisen rakennuspaikan.

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).”

Ranta-asemakaava-alueella on voimassa maisematyölupa vaatimus,  
jonka mukaan puiden kaatamista ei saa suorittaa ilman kunnan  
rakennusvalvonta-viranomaisen myöntämää maisematyölupaa.  
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.

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.

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

Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset lisätään kaavaselostukseen.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavaehdotus voidaan asettaa päivitetystä muodosta virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Pitkäluodon ranta-  
asemakaavamuutos 3 ehdotuksen virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Kaupunginhallitus 29.05.2023 § 150  
493/10.02.03/2022

Valmistelija: Kaavasuunnittelija Markus Gerke  
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 3 ja laajennus on ollut ehdotuksena nähtävillä 20.4-22.5.2023. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai muistutusta, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa ehdotuksesta seuraavaa:

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 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 ilmastonmuutoksen hillintään sekä kuinka suunnitelma suhteutuu kaupungin ilmastotavoitteisiin ja -strategioihin.

Kaavanlaatijan vastine:

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 tarkoituksenmukaisen rakennuspaikan.

Aineisto ei anna virheellistä kuvaa ilmastovaikutuksista. Vaikka kaava mahdollistaa lisärakentamisen ja rakentaminen aiheuttaa hiilipäästöjä, on loma-asumiseen tarkoitetun 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 vakituisen asunnon välillä. 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). Kaavamuutos mahdollistaa jo kaava-luonnosvaiheen 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.

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.

Pitkäluodon alueella sijaitsee myös muita vakituisen asumisen rakennuspaikkoja, eikä AO-korttelialueen osoittamista ole nähty yhdyskuntarakennetta hajauttavana.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 3 ja laajennus on hyväksyttävissä. Kaavamuutos on Uudenkaupungin rakennusjärjestyksessä esitetyn käyttötarkoituksenmuutos ohjeiden mukainen.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 3:n sekä laajennusmuutoksen ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---