

# **UUSIKAUPUNKI**

## **METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3**

### **KAAVASELOSTUS**

#### **Kaavaehdotus**

Versio 1.0



**31.7.2023**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>                               | <b>4</b>  |
| 1.1. Tunnistetiedot .....  | 4         |
| 1.2. Kaava-alueen sijainti .....                                       | 4         |
| 1.3. Kaavan tarkoitus .....  | 4         |
| <b>2. Lähtökohdat.....</b>   | <b>5</b>  |
| 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....                          | 5         |
| Alueen yleiskuvaus .....   | 5         |
| Luonnonympäristö .....   | 5         |
| Rakennettu ympäristö .....   | 5         |
| Muinaismuistot.....  | 5         |
| Maanomistus .....  | 5         |
| 2.2. Suunnittelutilanne.....   | 6         |
| Maakuntakaava .....  | 6         |
| Vaihemaakuntakaavat .....  | 7         |
| Yleiskaava .....   | 8         |
| Ranta-asemakaava .....   | 9         |
| Rakennusjärjestys .....  | 10        |
| Emätilaselvitys .....  | 11        |
| Luontoinventointi.....   | 11        |
| Vanha rakennuskanta.....   | 12        |
| Kaavan pohjakartta.....  | 12        |
| Rakennuskiellot .....  | 12        |
| <b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>                                    | <b>13</b> |
| 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ..... | 13        |
| 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....                                 | 13        |
| Viranomaisyhteistyö.....   | 13        |
| Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....                      | 13        |
| Kaavaehdotus .....   | 13        |
| Kaavan hyväksyminen.....   | 14        |
| <b>4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....</b>                                | <b>15</b> |
| 4.1. Kaavan rakenne .....  | 15        |
| Mitoitus.....  | 15        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
|           | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... | 15        |
| 4.2.      | Aluevaraukset .....   | 15        |
|           | Korttelialueet .....  | 15        |
| 4.3.      | Ranta-asemakaavan vaikutukset .....                         | 16        |
|           | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....                  | 16        |
|           | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....            | 16        |
|           | Taloudelliset vaikutukset.....                              | 17        |
|           | Vaikutukset ilmastoon .....                                 | 17        |
| <b>5.</b> | <b>Ranta-asemakaavan toteutus .....</b>                     | <b>18</b> |
| 5.1.      | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... | 18        |
| 5.2.      | Toteuttaminen ja ajoitus .....                              | 18        |
| 5.3.      | Toteutuksen seuranta.....                                   | 18        |

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
  - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
  - 4) Kommentti kaavaluonnoksesta
  - 5) Vastine kaavaluonnoksesta saatuun kommenttiin

## VERSIOHISTORIA

|     |              |           |  |
|-----|--------------|-----------|--|
| 0.9 | Kaavaluonnos | 7.2.2023  | Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 15.5.2023 § 127. |
| 1.0 | Kaavaehdotus | 31.7.2023 | Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.__.2023 § __. |
|     |              |           |  |
|     |              |           |  |

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### UUSIKAUPUNKI

### METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

#### Ranta-asemakaavan muutos koskee:

1.6.2006 hyväksytyn Uudenkaupungin ranta-asemakaavan korttelia 7 (osa).

Kiinteistöä 895-447-1-22 Kuninkaanlahti ja 895-447-1-23 Rantalampi.

#### Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 7 (osa).

#### Suunnitteluorganisaatio

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

#### Käsittelyvaiheet

|  |                   |
|--|-------------------|
| Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu                                       | 25.5.2023         |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä | 25.5.-26.6.2023   |
| Kaavaehdotus on ollut nähtävillä   | __.__.-__.__.2023 |
| Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan  | __.__.2023        |

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Oksalanpäänlahden rannalla noin 8 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustan palveluista. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

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

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen rakennuspaikkojen käyttötarkoitus erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja päivittää rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus käyttötarkoitusta vastaavaksi. Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää kiinteistöt 895-447-1-22 Kuninkaanlahti sekä 895-447-1-23 Rantalahti. Suunnittelualueen pinta-ala on 1,4273 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Oksalanpäänlahden rannalla noin 8 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustan palveluista. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 135 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 130 metriä.

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentunutta loma-asuntojen pihapiiriä. Kasvillisuus on tavanomaista saariston kasvillisuutta.

Suunnittelualueen maaperä on moreenia (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat jo rakentuneita. Lähiympäristössä sijaitsee sekä vapaa-ajan että vakituista asutusta.



#### Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

#### Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.



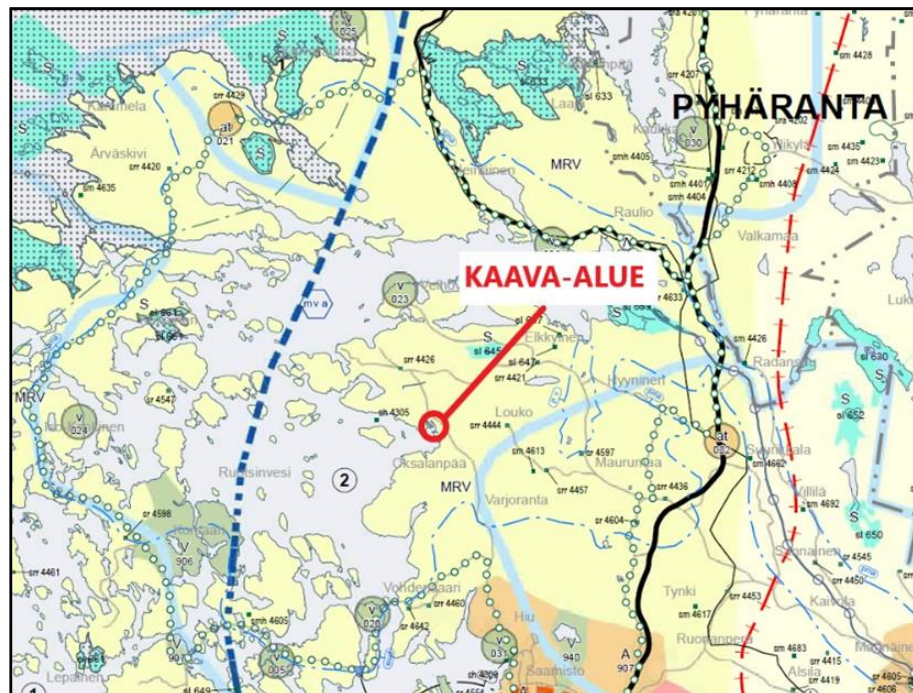
## 2.2. Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava



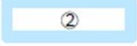
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue on osoitettu myös pintaveden muodostumisalueeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Suunnittelualue on loma-asutuksen mitoitusta osoitettavaa osa-alueita 2 eli 5–7 lay/km. Vapaan rannan osuus 40 prosenttia kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.

|   |  |
|---|--|
|  | <p><b>MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE</b></p> <p>Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita. 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.</p> <p><b>SUUNNITTELMÄÄRÄYS:</b><br/>Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.</p> |
|  | <p><b>PINTAVEDEN MUODOSTUMISALUE</b></p> <p><b>SUOJELUMÄÄRÄYS:</b><br/>Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesisuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.</p>  |
|  | <p>5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %<br/>5-7 fbe/km, fri strand 40 %</p> <p><b>SUUNNITTELMÄÄRÄYS:</b><br/>Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.</p>  |

## Vaihemaakuntakaavat

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Suunnittelualueella 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. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu myös matkailun, retkeilyn ja virkistysten kehittämisen kohdealueen merkintä.



Ote luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.



**MRV****MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE**

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

**MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistysalueen kehittämisen kohdealue

**SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**

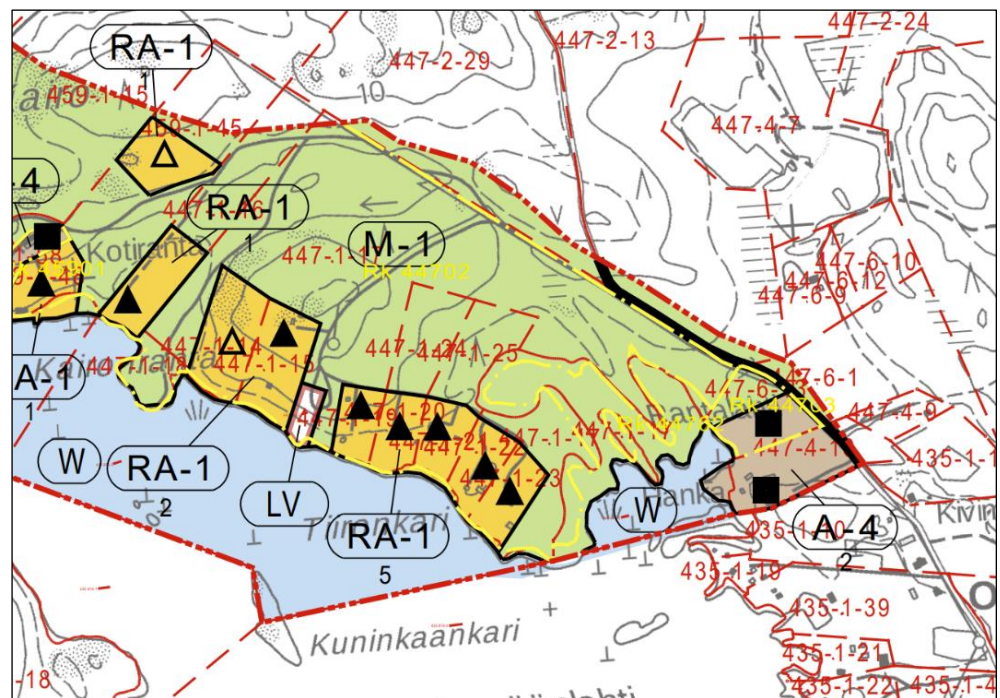
Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla.

Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

**Yleiskaava**

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Suunnittelualueelle ollaan laatimassa Kalannin yleiskaavaa, josta kaavaehdotus on ollut nähtävillä 19.8.–20.9.2021. Suunnittelualue on kaavaehdotuksessa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1).



Ote Kalannin yleiskaavaehdotuksesta (ranta-alueet pohjoinen).

**RA-1****Loma-asuntoalue.**

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

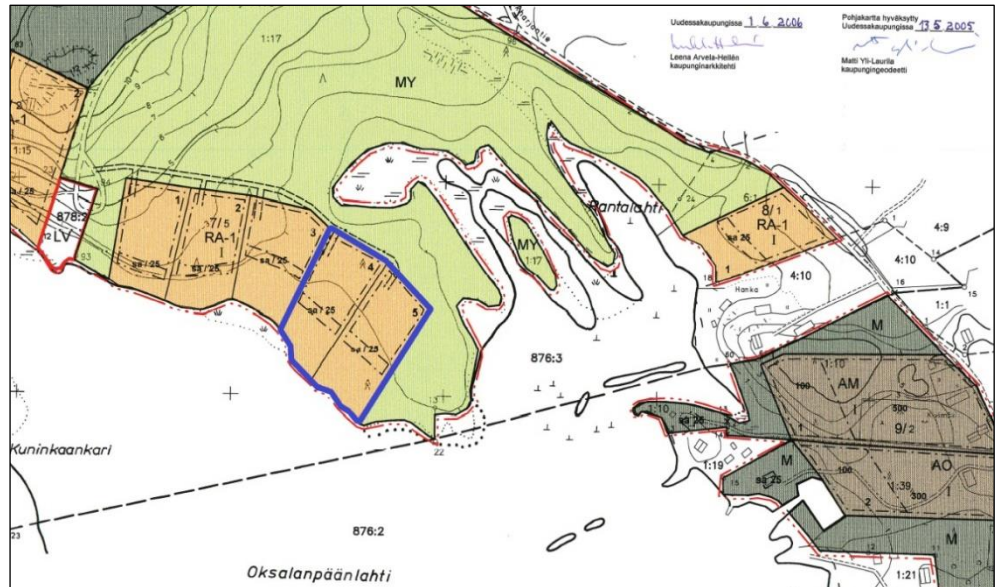
Rakennusoikeus yhtä loma-asuntoyksikköä kohden on 150 m<sup>2</sup>, kuitenkin niin, että loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 100 m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen 25 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa myös 25 m<sup>2</sup> suuruisen vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.



**Ranta-asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa 23.5.2007 voimaan tullut Uudenkaupungin ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1).

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Uudenkaupungin ranta-asemakaavasta.

**RA-1**

Yksiasuntoisen loma-asunnon korttelialue, jolle saa rakentaa enintään 100 m<sup>2</sup> suuruisen lomarakennuksen sekä vierasmajan ja saunarakennuksen ja loma-asumiseen liittyviä talousrakennuksia.  
Vierasmajan ja saunarakennuksen kerrosalat saavat olla enintään 25 m<sup>2</sup>.  
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>.

Ranta-asemakaavan yleisten määräysten mukaan:

Alueen puusto ja muu kasvillisuus sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennusten ulkokuorauksen tulee olla puuta ja julkisivuiltaan maastoon hyvin sopeutuvia. Rakennusten harjaviivan on pääsääntöisesti oltava rannan suuntainen.

Rakennukset on sijoitettava merkitylle rakennusalueelle rakennuslupaviranomaisen edellyttämällä tavalla.

Loma-asuntojen jätevedet on käsiteltävä voimassa olevien lakien sekä ympäristöviranomaisten antamien määräysten mukaisesti.

### Rakennusjärjestys

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

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 maksimissaan 200 m<sup>2</sup>, 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, 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, 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.

Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi maisemaan. Rakennusten on kaavamääräyksen mukaan sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan, ja rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueille rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen ja rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennuksen harjan on oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen.

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.

Rakennusjärjestyksen 14 § mukaan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi vaatii poikkeamisluvan sekä rakennusluvan. Rakennusluvassa rakennuksen teknisten ominaisuuksien on täytettävä voimassaolevat määräykset. Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää muun muassa seuraavat kriteerit:

- rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3 000 m<sup>2</sup>
- rakennuspaikalla tulee olla järjestettynä riittävä vedensaanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä edellytettävällä tavalla
- poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä
- rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen
- ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta
- pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai vedensaanti ja jätevesien käsittelyn ja viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

### **Emätilaselvitys**

Suunnittelualueelle ei ole tarpeellista laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

### **Luontoinventointi**

Luontoinventointia ei ole tarpeen laatia, sillä kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Olemassa olevan rakennuspaikan käyttötarkoitusta muutetaan nykyisten tarpeiden mukaiseksi.

### **Vanha rakennuskanta**

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

### **Kaavan pohjakartta**

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta 17.1.2023 (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy, mittakaava 1:2000, mittausluokka 3, koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty Uudessakaupungissa 26.1.2023 (kiinteistöinsinööri Leena Viljanen).

### **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 vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavamuutoksen vireilletulosta 15.5.2023 § 127. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse sekä kuuluttamalla 25.5.2023 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 7.2.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 25.5.–26.6.2023 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu lausuntoja tai mielipiteitä nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Kommentti on kaavaselostuksen liitteenä 4 ja kaavanlaatijan vastine kommenttiin liitteenä 5.

#### Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt \_\_.\_\_.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2023 §\_\_. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.2023 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotuksesta saatiin \_\_ lausuntoa ja \_\_ muistutusta. Lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet (liite \_\_), ja ne on otettu huomioon hyväksymiskäsittelyssä.

**Kaavan hyväksyminen**

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt \_\_.\_\_.2023 päivätyn Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutoksen 3 kokouksessaan \_\_.\_\_.2023

## 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO).

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,4273 hehtaaria.

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

#### **Kerrosalat**

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa erillispientalojen rakennuspaikoille yhteensä 600 k-m<sup>2</sup>.

#### Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

#### Korttelialueet

##### Kortteli 7

**AO-1**

Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>, erillisen saunarakennuksen 25 k-m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan 25 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>.

### 4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

#### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Kaavassa osoitetaan vähäisesti uutta vakituista asumista. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

##### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee ympärivuotista asumista, joten kaavamuuos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

##### **Yhdyskuntatalous**

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden rakentamista.

##### **Palvelut**

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

##### **Liikenne**

Kaavamuuoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

##### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

##### **Virkistys**

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta virkistysalueen määrään. Kaavamuuoksessa yhtenäisen vapaan rannan määrä ei muutu.

#### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

##### **Maisemarakenne ja luonnonolot**

Suunnitelma ei vaaranna pintaveden suojelua, sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä.

Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen, ja rakentamista on ohjattu kaavamääräyksiin. Alueen rakennusten on sopeuduttava muun muassa ympäröivään maisemaan ja niiden tulee olla puuverhoiltuja.



## **Pohjavedet ja pienilmasto**

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pohjavesiin ja pienilmastoon.

## **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

## **Taloudelliset vaikutukset**

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

## **Vaikutukset ilmastoon**

Lisätty 31.7.2023:

Kaava mahdollistaa alueen lisärakentamisen ja rakentaminen aiheuttaa hiilipäästöjä. Kaavamuutoksen ilmastovaikutusten on kuitenkin pääosin tulkittu olevan 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 energiankulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä.

Kaavan mahdollistavan rakentamisen ilmastopäästöjä on pyritty hillitsemään myös kaavamääräyksiin: rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja kaava-alueella on myös voimassa määräys maisematyöluvasta.

## 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 31.7.2023

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 895 Uusikaupunki Täyttämispvm 31.07.2023  
Kaavan nimi Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 25.05.2023  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 895 44704  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,4273 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,0000  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,0000 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,4273

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,14  
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset 0  
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 0 Ei-omarantaiset 0

| 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>1,4273</b>  | <b>100,0</b>  | <b>300</b>                    | <b>0,02</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>150</b>                              |
| <b>A yhteensä</b> | 1,4273         | 100,0         | 300                           | 0,02          | 1,4273                    | 300                                     |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>V yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>R yhteensä</b> | 0,0000         |               | 0                             |               | -1,4273                   | -150                                    |
| <b>L yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>E yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |

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

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

## 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>1,4273</b>  | <b>100,0</b>  | <b>300</b>                    | <b>0,02</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>150</b>                              |
| <b>A yhteensä</b> | 1,4273         | 100,0         | 300                           | 0,02          | 1,4273                    | 300                                     |
| AO                | 1,4273         | 100,0         | 300                           | 0,02          | 1,4273                    | 300                                     |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>V yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>R yhteensä</b> | 0,0000         |               | 0                             |               | -1,4273                   | -150                                    |
| RA                | 0,0000         |               | 0                             |               | -1,4273                   | -150                                    |
| <b>L yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>E yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |



## **UUSIKAUPUNKI**

### **METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3**

#### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



**7.2.2023 31.7.2023**

**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 Oksalanpäänlahden rannalla noin 8 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustan palveluista. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

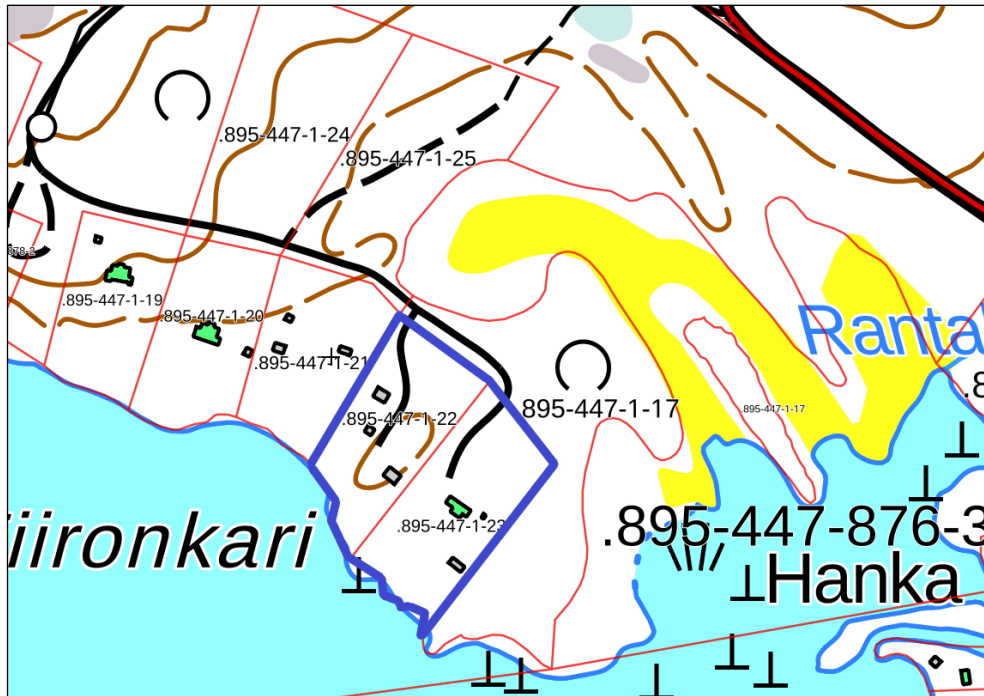
Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 895-447-1-23 Rantalampi ja 895-447-1-22 Kuninkaanlahti. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,5 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavissa kuvissa.



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

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



Suunnittelualueen likimääräinen rajaus maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © Maanmittauslaitos.



Suunnittelualueen likimääräinen rajaus ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva, © Maanmittauslaitos.

### Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

## 2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Lähtökohdat

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentunutta loma-asuntojen pihapiiriä. Kasvillisuus on tavanomaista saariston kasvillisuutta.

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat jo rakentuneita. Lähiympäristössä sijaitsee sekä vapaa-ajan että vakituista asutusta.

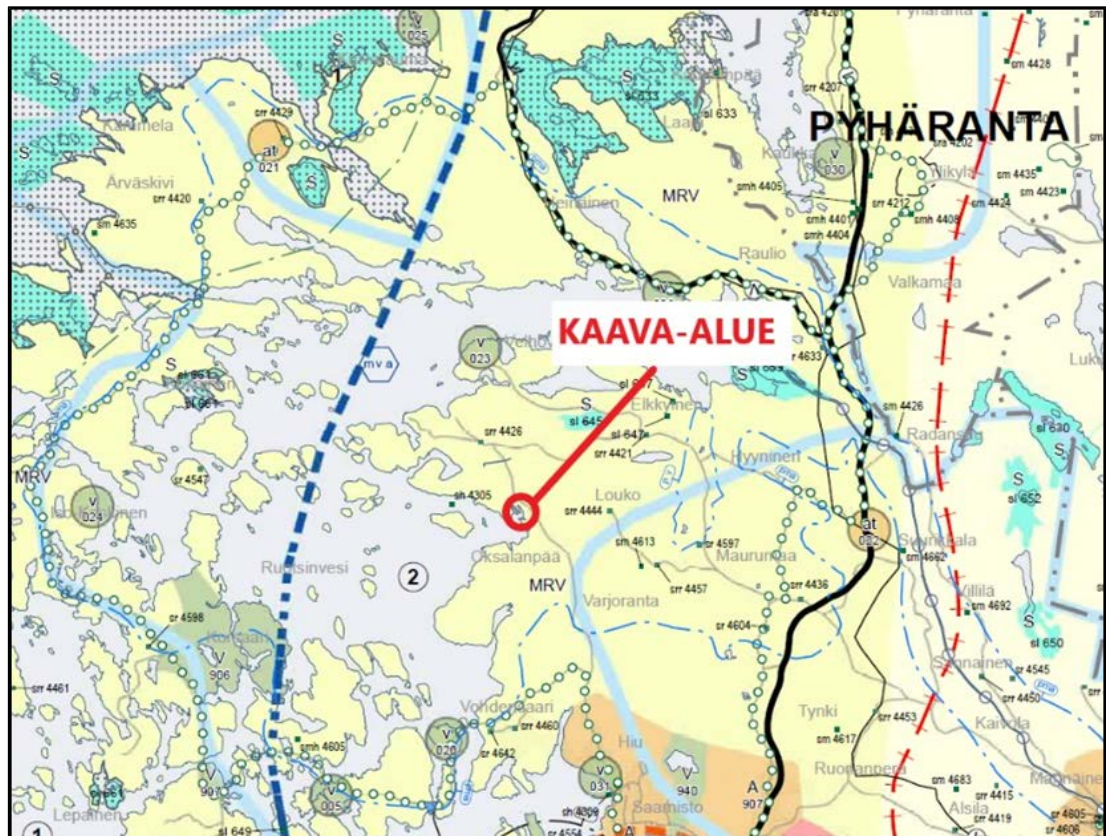
#### Maakuntakaava

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

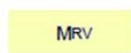
Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistuksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue on osoitettu myös pintaveden muodostumisalueeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Suunnittelualue on loma-asutuksen mitoittamaa osaa-alueita 2 eli 5–7 lay/km. Vapaan rannan osuus 40 prosenttia kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.





Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.

**MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE**

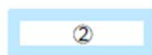
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen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

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

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.

**PINTAVEDEN MUODOSTUMISALUE****SUOJELUMÄÄRÄYS:**

Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.



5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %  
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

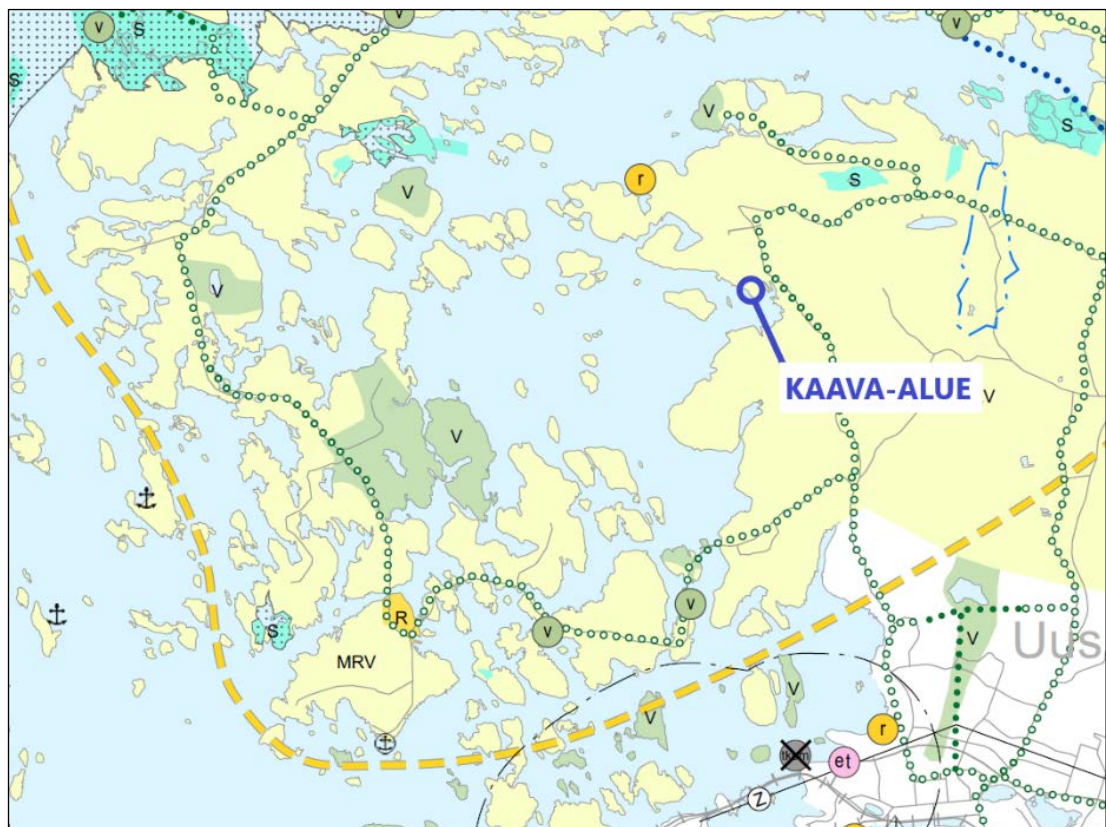
Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy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

**Vaihemaakuntakaavat**

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen

kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Suunnittelualueella 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. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu myös matkailun, retkeilyn ja virkistyskehittämisen kohdealueen merkintä.



Ote luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.

**MRV** MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE  
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyväen asutukseen.

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

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.

**MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE**  
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyskehittämisen kohdealue

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

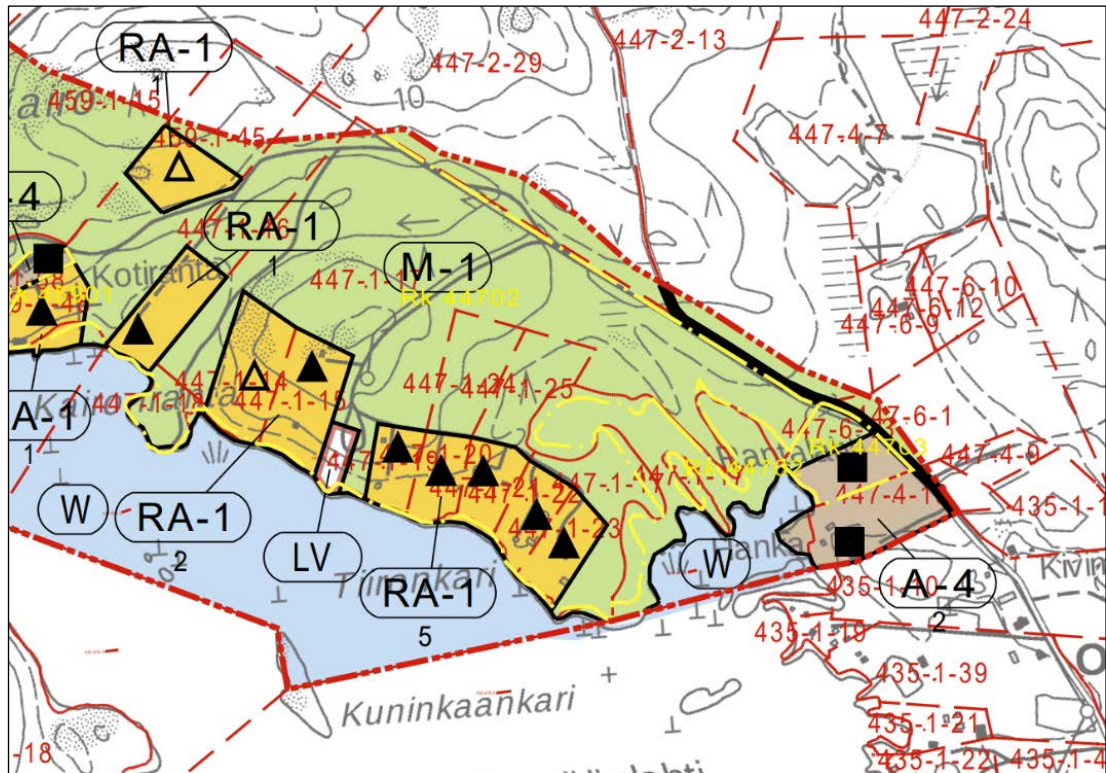
Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä



## Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelualueelle ollaan laatimassa Kalannin yleiskaavaa, josta kaavaehdotus on ollut nähtävillä 19.8.–20.9.2021. Suunnittelualue on yleiskaavaluonnoksessa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1).



Ote Kalannin yleiskaavaehdotuksesta (ranta-alueet pohjoinen).

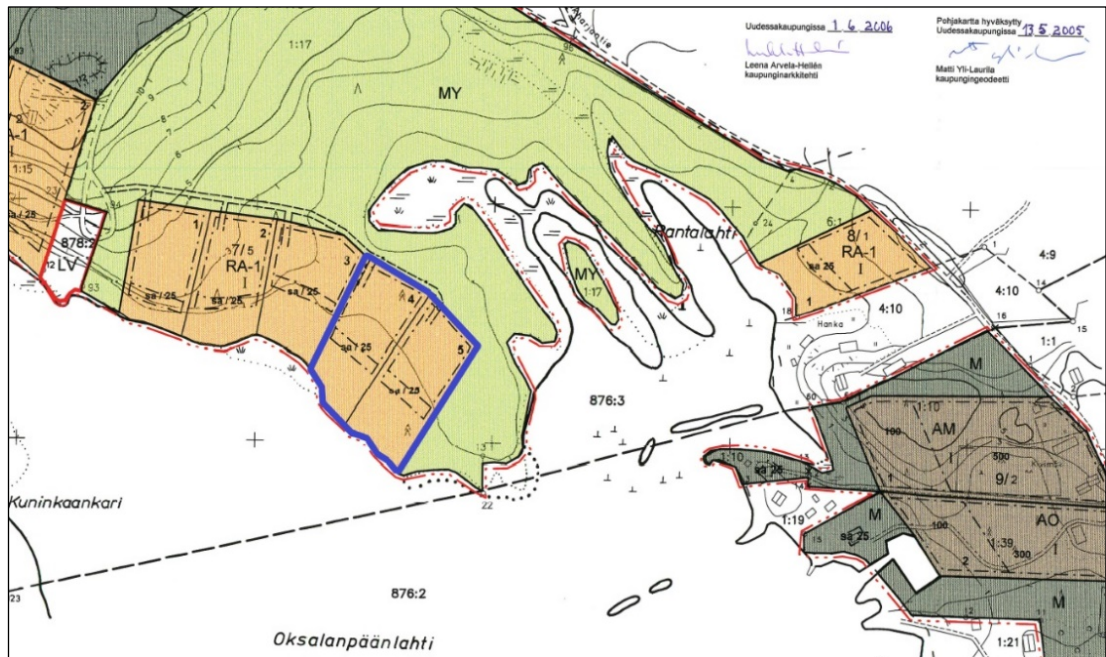
|             |  |
|-------------|--|
| <b>RA-1</b> | <p>Loma-asuntoalue.<br/>Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.<br/>Rakennusoikeus yhtä loma-asuntoyksikköä kohden on 150 m<sup>2</sup>, kuitenkin niin, että loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 100 m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen 25 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa myös 25 m<sup>2</sup> suuruisen vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.</p> |
|-------------|--|

## Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 23.5.2007 voimaan tullut Uudenkaupungin ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1).

Suunnittelualueen likimääräinen raja voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.





Ote Uudenkaupungin ranta-asemakaavasta.



Yksiasuntoisen loma-asunnon korttelialue, jolle saa rakentaa enintään 100 m<sup>2</sup> suuruisen lomarakennuksen sekä vierasmajan ja saunarakennuksen ja loma-asumiseen liittyviä talousrakennuksia. Vierasmajan ja saunarakennuksen kerrosalat saavat olla enintään 25 m<sup>2</sup>. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>.

Ranta-asemakaavan yleisten määräysten mukaan:

Alueen puusto ja muu kasvillisuus sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennusten ulkovuorauksen tulee olla puuta ja julkisivuiltaan maastoon hyvin sopeutuvia. Rakennusten harjaviivan on pääsääntöisesti oltava rannan suuntainen.

Rakennukset on sijoitettava merkitylle rakennusalueelle rakennuslupaviranomaisen edellyttämällä tavalla.

Loma-asuntojen jätevedet on käsiteltävä voimassa olevien lakien sekä ympäristöviranomaisten antamien määräysten mukaisesti.

#### Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa 12.6.2018 hyväksytty ja 14.8.2018 voimaan tullut Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

#### Kaavan pohjakartta

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

## 2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen rakennuspaikkojen käyttötarkoitus erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja päivittää rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus käyttötarkoitusta vastaavaksi.

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

## 2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

## 2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan nykytilanneselvitys.

## 2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- ympäristölliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset
- mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

## 3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Uudenkaupungin kaupungin hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto

## 4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

### Valmistelu- eli luonnosvaihe

Helmikuu 2023: Ranta-asemakaavan laadinnan *vireille tulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kaavan laatijan tiloissa Turussa, internet-sivuilla [www.ranta-asemakaava.fi/projektit/uusikaupunki](http://www.ranta-asemakaava.fi/projektit/uusikaupunki), ilmoitus Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -lehdissä sekä tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta kaavan laatija pyytää lausunnot Uudenkaupungin kaupunginhallitukselta, Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, joille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana.

### Ehdotusvaihe

Elokuu 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

Lokakuu 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)

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

Nosto Consulting Oy  
Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Uudenkaupungin kaupunki:

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén  
puh. 050 074 3087, leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

kaavasuunnittelija Markus Gerke  
puh. 040 351 9662, markus.gerke@uusikaupunki.fi

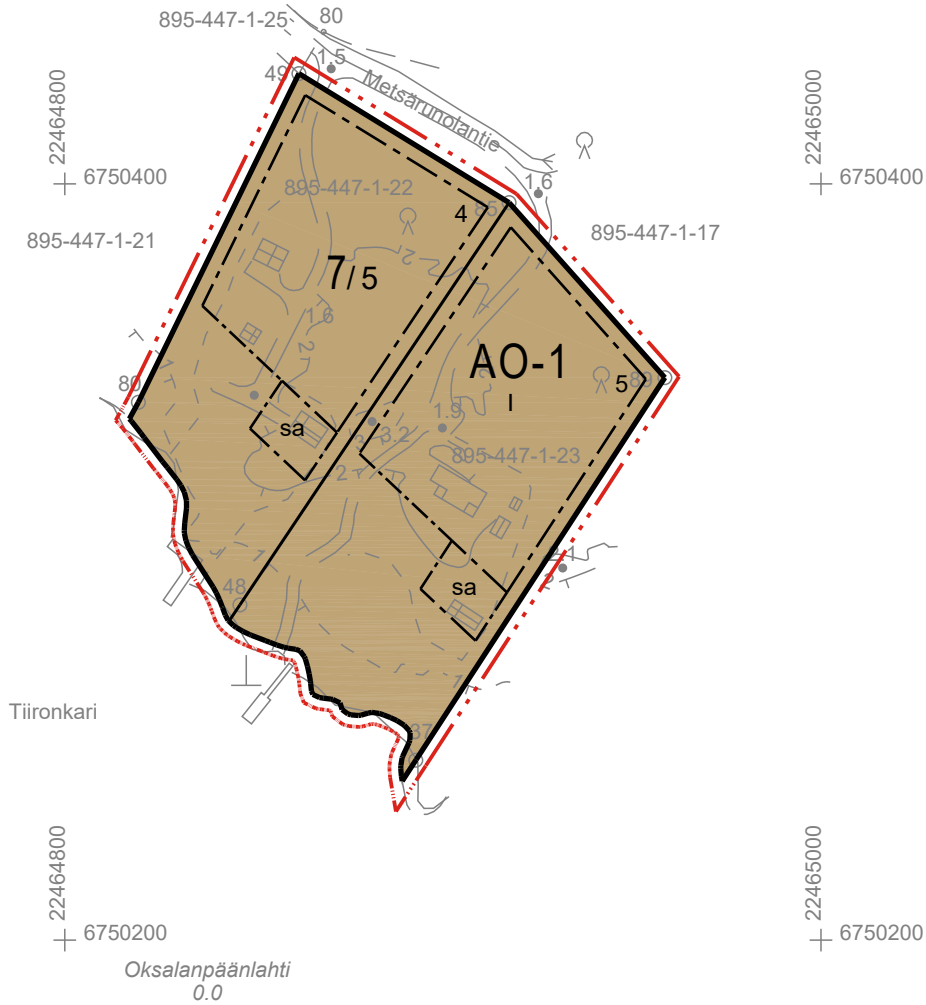
Hallinto- ja kehittämiskeskus  
Kaupunkisuunnittelu  
Välskärintie 2 c, 23500 Uusikaupunki

## 6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

**Nosto Consulting Oy**

0 10 20 30 40 50 100



Kuninkaankari

|   |   |
|---|---|
| Kaavoituksen pohjakartta<br>Mittausluokka: <b>3</b> Mk: <b>1:2000</b>         | Kartan laatija: <b>Maanmittauspalvelu Puttonen Oy</b>   |
| Kunta: <b>Uusikaupunki</b><br>Alue: <b>Tiironkari</b>                         | Kartan laatimistapa:<br>Ilmakuvadigitointi, MML laserkeilausaineisto,<br>MML maastotietokanta ja Maastomittaukset       |
| Koordinaattijärjestelmä: <b>ETRS-GK22</b><br>Korkeusjärjestelmä: <b>N2000</b> | Kartan laatimispvm: <b>17.1.2023</b><br>Kartta hyväksytty: <b>Leena Viljanen</b><br>Kiinteistöinsinööri<br>Uusikaupunki |
|   | Hyv. Pvm: <b>26.1.2023</b>  |

# UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

## Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3

EHDOTUS 31.7.2023

1:2000

### RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

1.6.2006 hyväksytyn Uudenkaupungin ranta-asemakaavan korttelia 7 (osa).

Kiinteistöä 895-447-1-22 Kuninkaanlahti ja 895-447-1-23 Rantalahti.

### RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE MUODOSTUU:


Kortteli 7 (osa).


## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

**AO-1**


Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>, erillisen saunarakennuksen 25 k-m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan 25 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>.

 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

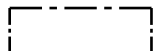
 Osa-alueen raja.

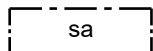
 Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

**7/5** Korttelin numero / korttelissa sallittu rakennuspaikkojen enimmäislukumäärä.

**5** Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

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

 Rakennusala.

 Saunarakennuksen rakennusala.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

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

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

Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,30 metriä (korkeusjärjestelmä N2000). Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa.

Puhdistamattomia jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Yleiseen viemäriverkkoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevien määräysten mukaisesti. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

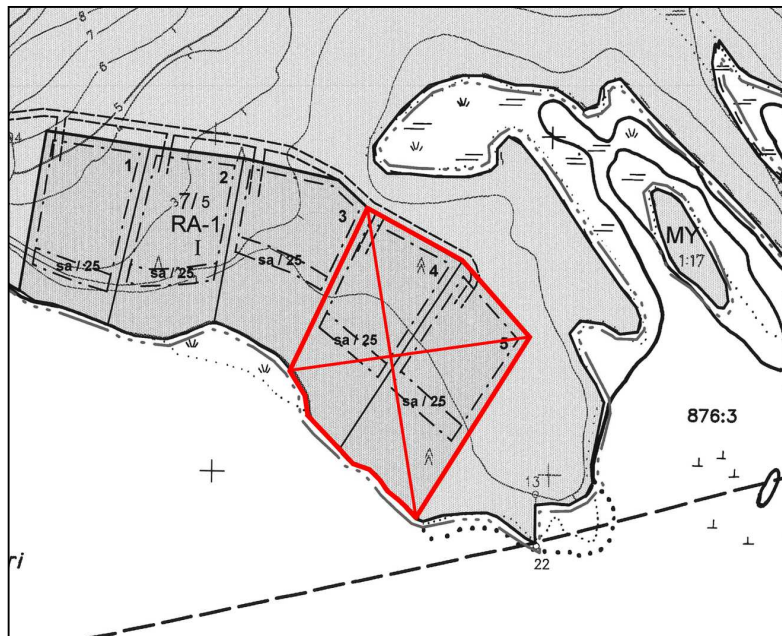
Jätehuolto tulee hoitaa kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti. Rakennuspaikalla syntyvä jäte kompostoidaan tai kuljetetaan kunnan määräämään vastaanotto- tai käsittelypaikkaan. Komposti on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapurialueiden käytölle eikä vesistöille.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on laadittu ETRS-GK22-koordinaattijärjestelmässä ja N2000-korkeusjärjestelmässä.

Pohjakartta on hyväksytty Uudessakaupungissa 26.1.2023.

Kiinteistöinsinööri Leena Viljanen

## POISTUVA RANTA-ASEMAKAAVA (ei mittakaavassa)





## UUSIKAUPUNKI

Metsähallituksen ranta-asemakaavan  
muutos 3

Nähtävillä: \_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_.20\_\_

Hyväksytty: KV \_\_\_\_-\_\_\_\_.20\_\_ § \_\_\_\_

Tullut voimaan: \_\_\_\_-\_\_\_\_.20\_\_



Nosto Consulting Oy  
Brahenskatu 7, 20100 Turku  
www.nostoconsulting.fi  
puh. 0400 858 101

Työnumero, versio 1:2000

**YSK** 609-RAK2215

Kaavatunnus

Tiedosto: Metsähallituksen\_RAKM3\_31.7.2023.dwg

Päiväys:

Turussa 31.7.2023

Pasi Lappalainen, dipl.ins.

## Iiris Hongisto

---

**Lähettäjä:** Kaavoitus <kaavoitus@uusikaupunki.fi>  
**Lähetetty:** maanantai 31. heinäkuuta 2023 12.00  
**Vastaanottaja:** Pasi Lappalainen  
**Kopio:** Iiris Hongisto  
**Aihe:** VL: Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutosluonnos 3, Uusikaupunki

Hei, alla Elyn toteamus:

---

**From:** Elo Riikka (ELY) <[riikka.elo@ely-keskus.fi](mailto:riikka.elo@ely-keskus.fi)>  
**Sent:** Wednesday, June 14, 2023 9:36 AM  
**To:** Kirjaamo Uusikaupunki <[kirjaamo@uusikaupunki.fi](mailto:kirjaamo@uusikaupunki.fi)>  
**Cc:** Markus Gerke <[markus.gerke@uusikaupunki.fi](mailto:markus.gerke@uusikaupunki.fi)>; Leena Arvela-Hellen <[leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi](mailto:leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi)>; Saira Wilenius <[saira.wilenius@uusikaupunki.fi](mailto:saira.wilenius@uusikaupunki.fi)>  
**Subject:** Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutosluonnos 3, Uusikaupunki

Viite: Lausuntopyyntö 22.5.2023

ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavan valmisteluaineistosta, Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutosluonnos 3, Uusikaupunki, mutta toteaa luonnoksesta 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 yhden rakennuspaikan käsittävä kaavamuutosalue on tällaiseen muutokseen liian suppea.

Kaavaluonnos 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.

ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Mm. mahdollistamalla lisärakentamista ja hajauttamalla yhdyskuntarakennetta, on kaavalla ilmastovaikutuksia. Nämä tulee selostuksessa todeta. Uudenkaupungin kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan 80 % ilmastopäästöjen vähennystä vuoteen 2030 mennessä. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi.

**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.*



---

**§ 61**

**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: Svartnäsin ranta-asemakaavanluonnos (331/27.4.2023)
2. Marttilan kunta: Marttilan keskustaajaman korttelin 134 asemakaavanmuutosluonnos (366/23.5.2023)
3. Naantalin kaupunki: Naantalin Nimetön-Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutos 2 (364/23.5.2023)
4. Naantalin kaupunki: Birgitan talon (Tullikatu 10) asemakaavamuutosehdotus II (381/1.6.2023)
5. Naantalin kaupunki: E18 Turun kehätie / Naantali asemakaava (382/1.6.2023)
6. Paraisten kaupunki: Korppoon Gyltön Dovre-Hagaplatån ranta-asemakaava (346 /11.5.2023)
7. Paraisten kaupunki: Jermo-Kurun ranta-asemakaavan osan muutos (347/11. 5.2023)
8. Paraisten kaupunki: Heisalan Björkuddenin ranta-asemakaava (351/11.5.2023)
9. Paraisten kaupunki: Nagu Distilleryn asemakaavanmuutosluonnos (395/8.6.2023)
10. Paraisten kaupunki: Kestikievarinkujan asemakaavanmuutosluonnos (396/8. 6.2023)
11. Paraisten kaupunki: Koivumäki-Mansikka-ahon asemakaava (397/9.6.2023)
12. Raision kaupunki: E18 Telakan liittymän asemakaavamuutosluonnos (348/11. 5.2023)
13. Raision kaupunki: E18 Krookilan liittymän asemakaavamuutosluonnos (349/11. 5.2023)
14. Raision kaupunki: Kotikoivun asemakaavanmuutosluonnos (382/1.6.2023)
15. Suomen ympäristökeskus SYKE: Ruotsin aluevesillä sijaitsevan Aurum-merituulivoimapuiston ympäristövaikutusten arviointimenettelyyn osallistuminen (398/12.6.2023)
16. Uudenkaupungin kaupunki: Santtion korttelin 62 ja puistoalueen asemakaavanmuutos (360/22.5.2023)
17. Uudenkaupungin kaupunki: Metsähallituksen ranta-asemakaavanmuutos (361 /22.5.2023)
18. Väylävirasto: Loimaan tasoristeysturvallisuuden parantamisen ratasuunnitelma (353/16.5.2023)

**Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja

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

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Tiedoksi**



---

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

VASTINE

**UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI**  
**METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3**

Uudenkaupungin Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3 on ollut luonnoksena nähtävillä 25.5.–26.6.2023. 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 (14.6.2023)</b></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 yhden rakennuspaikan käsittävä kaavamuutosalue on tällaiseen muutokseen liian suppea.</p> <p>Kaavaluonnos 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>ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossään johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.</p> <p>Mm. mahdollistamalla lisärakentamista ja hajauttamalla yhdyskuntarakennetta, on kaavalla ilmastovaikutuksia. Nämä tulee selostuksessa todeta. Uudenkaupungin kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan 80 % ilmastopäästöjen vähennystä vuoteen 2030 mennessä. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi.</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 tarkoitukseenmukaiset rakennuspaikat.</p> <p>Vaikka kaava mahdollistaa lisärakentamisen ja rakentaminen aiheuttaa hiilipäästöjä, on loma-asumiseen tarkoitettujen alueen muuttaminen vakituiseen asumiseen nähty enemmän kasvihuonekaasupäästöjä vähentävänä tekijänä kuin niitä lisäävänä. Keskimääräinen matka kodin ja vapaa-ajan asunnon välillä on 92 kilometriä (lähde: Tilastokeskus) 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, ja samalla poistuu myös tarve kahdelle (lämmitettävälle) asuinpaikalle. Paikallisesti pysyvä asuminen voi lisätä jonkin verran liikkumistarvetta, mutta kokonaisuudessaan liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten arvioidaan vähentyvän muutoksessa.</p> |

| Kommentti | Kaavan laatijan vastine   |
|-----------|---|
|           | Ilmastovaikutukset lisätään osaksi kaavaselostuksen vaikutusten arviointia. |

Turussa 31.7.2023

**Nosto Consulting Oy**



Pasi Lappalainen  
dipl.ins.