

## Itälän ranta-asemakaava

Kaupunginhallitus 17.10.2022 § 388

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

Kiinteistön 895-480-6-5 omistaja on hakenut alueelle ranta-asemakaavan laatimista. Alue sijaitsee Kammelan kylässä.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät arkkitehti Pasi Lappalaista Nosto Consulting Oy:stä (Turku)

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 10.10.2022.  
Kaavaluonnosaineisto valmistui 10.10.2022.

Ranta-asemakaavan nimi on Itälän ranta-asemakaava. Kaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueen kiinteistölle 895-480-6-5 ITÄLÄ erillispientalojen rakennuspaikka, johon on mahdollista sijoittaa lisäksi loma-asuntokäyttöön soveltuvia majoitustiloja. Rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 500 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualue muodostuu rakennetusta kiinteistöstä 895-480-65 ITÄLÄ, joka on rekisteröity 27.1.1931. Kiinteistö on emäkiinteistö, josta ei ole muodostettu historian aikana muita kiinteistöjä. Kiinteistön pinta-ala on noin 1,0 hehtaaria. Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alueita II, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 2 ha maa-alueita kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus.

Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 130 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 125 metriä. Suunnittelualueen rantaviiva ei täytä laskennallista vaatimusta rakentamiselle, mutta kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka.

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualue rajautuu Natura 2000-alueeseen, *Uudenkaupungin saaristo* (FI0200072, SAC/SPA).

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueella on olemassa oleva pihapiiri, johon kuuluu päärakennuksen (1900-l alkupuoli) ohella kellarivaja (2004), saunarakennus (2004), rantavaja (2001) sekä piharakennus (1900-l alkup.). Päärakennus on paikallisen vastuumuseon mukaan sekä ympäristöllisesti että rakennushistoriallisesti arvokas. Arvoluokkana on paikallinen.

Lisätietoja: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén  
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää käynnistää Itälän ranta-asemakaavan laatimisen ja ilmoittaa kaavoituksen vireille tulosta osallisille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Kaupunginhallitus 30.01.2023 § 25

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

Itälän ranta-asemakaavan kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 27.10-28.11.2022. Lisäksi kaavaluonnoksesta on pyydetty ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen liiton lausunnot. Varsinais-Suomen liitto katsoi, että kaavamuuotos ei antanut aiheutta lausunnon antamiseen.

ELY-keskus ei anna lausuntoa Itälän ranta-asemakaavan luonnoksesta, mutta toteaa luonnoksesta seuraavaa:

Hanke poikkeaa yleiskaavasta käyttötarkoituksen osalta. Poikkeaminen tulee perustella asemakaavan selostuksessa. ELY-keskuksen

näkemyksen mukaan selostusta tulee täydentää Kammelan osayleiskaavan tietojen osalta.

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.

Rannanpuoleisen, suuremman majoitus/talouksrakennuksen osalta olisi hyvä vielä selvittää suojelumerkinnän mahdollista tarvetta.

Kaavamääräyksiä on hyvä tarkentaa rakennusoikeuden ja venevajan sijoittelun osalta. Yleismääräyksissä venevajan sijoittelua ohjataan maisemaan sopivaksi, mutta kaavakartalla venevajalle on osoitettu rakennusala. Epäselväksi jää, mahdollistaako kaava toisen venevajan rakentamisen, jonka sijoittumista kaavan yleismääräyksillä pyritään ohjaamaan. Epäselväksi jää myös, miten venevaja suhteutuu rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen.

Rakennuskorkeutta ohjaavaa määräystä on hyvä täydentää Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaiseksi myös aaltoiluvaran huomioimisen osalta. Rakennusjärjestyksessä asiasta on määrätty seuraavasti: Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Kaavaselostusta on hyvä täydentää kaavan ilmastovaikutuksilla. Esimerkiksi AO-korttelialueen osoittaminen tiiviin kaupunkirakenteen ulkopuolelle hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja kuormittaa ilmastoa RA-korttelialuetta enemmän.

Koska kaavan valmisteluaineiston yhteydessä ei ole toimitettu luontoselvitystä, ei ELY-keskuksen luonnonsuojelun kannanottoa voida antaa. Luontoselvitys tulee sisällyttää ehdotusaineistoon. ELY-keskukselta tulee pyytää lausunto kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavanlaatija on antanut ELY-keskuksen kommenttiin seuraavan vastineen:

Talouksrakennus on Museon informaatioportaalin (MIP) mukaan alun perin toiminut navettana, joka on muutettu autotalliksi 1980-luvulla ja vuonna 2001 rakennuksesta on tehty grillikeittiö. Rakennuksesta ei ole portaalissa esitetty erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja tai suojelutietoja. Rakennuksella ei katsota kaavan laatijan näkökulmasta olevan erityisiä suojeluarvoja, jonka puitteissa tulisi kaavoituksen yhteydessä tarkastella/arvioida mahdollisen suojelumerkinnän tarvetta.

Kaavamääräysten tarkentaminen merkitään tiedoksi. Kaavan yleisistä määräyksistä poistetaan venevajaan liittyvät tai venevajan sijoittamista

koskevat virkkeet. Näin ollen venevajan rakennusalalle (ve) saa AO-kaavamääräyksen mukaan rakentaa 60 k-m<sup>2</sup> suuruisen venevajan.

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa asemakaavaa muutettaessa tai laadittaessa, vaan rakennusjärjestys ohjaa asemakaava-alueen ulkopuolista rakentamista. Kaavaluonnoksen mukainen kaavamääräys on riittävä ohjaamaan alinta rakentamiskorkeutta kaava-alueen rakennuspaikoilla. Kaavamääräyksen mukaan kosteudelle arat rakenteet tulee olla vähintään korkeustasossa +2,30 (N2000).

Kaavaselostusta täydennetään ilmastovaikutusten arvioinnilla.

ELY-keskuksen kommentti luontoselvityksen puutteesta merkitään tiedoksi. Kaava-alueelta on laadittu kattava luontoselvitys 2022, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Luonnoksesta on jätetty yksi huomautus, jossa todetaan seuraavasti:

Henkilöt A ja B vastustavat esitettyä suunnitelmaa, jonka mukaan kiinteistölle 895-480-6-5 Itälä muodostettaisiin erillispientalojen rakennuspaikka, johon olisi mahdollista sijoittaa lisäksi loma-asuntokäyttöön soveltuvia majoitustiloja. Lisäosan rakentamista ei vastusteta, koska lisäosan tarkoituksena on mahdollistaa mm. pesutilojen rakentaminen päärakennukseen. Henkilöt A ja B omistavat Itälän kiinteistön naapurikiinteistön, joka on heillä loma-asuntokäytössä. Suunniteltu kaavamuutos mahdollistaisi lomakylän rakentamisen alueelle, joka vaikuttaisi olennaisesti heidän naapurikiinteistönsä käyttöön, koska se mahdollistaisi mm. lomamökkien vuokraustoiminnan, joka on omiaan aiheuttamaan haittaa naapurikiinteistölle.

Alue on jo runsaasti rakennettu ja Kammelan lahti on suhteellisen kapea, jolloin mahdollisen lomakylän tai vuokraustoiminnan aiheuttamat haitat voivat muodostua varsin suuriksi.

Kysymys on yhden maanomistajan kaavahankkeesta, jolloin käytännössä korostuu muiden maanomistajien asema. Ottaen huomioon jo rakennettu tilanne Kammelan lahdella, esitetty muutos on ylimitoitettu, mikä saattaa vaikuttaa myös saman alueen muiden maanomistajien rakentamismahdollisuuksiin heikentävästi tulevaisuudessa.

Kaavan laatija on kirjoittanut huomautuksen seuraavan vastineen:

Ranta-asetemakaavassa osoitetaan yksi erillispientalojen rakennuspaikka, jolle saa rakentaa asuinrakennuksen, laajennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennuspaikalle on osoitettu lisäksi rakennusala, jolle saa sijoittaa talous- ja majoitusrakennuksia (t/m). Talous- ja majoitusrakennusten rakennusala on tarkoitettu palvelemaan alueelle osoitettua vakituista asumista (esim. vierasmajoitus) eikä AO-

kaavamääräys mahdollista erillistä liiketoimintaan perustuvaa matkailu- ja majoitustoiminnan harjoittamista. Alueelle ei näin ollen ole kaavamääräysten mukaan mahdollista perustaa mielipiteessä esitetyn mukaista mökkikylää mökinvuokrausperiaatteella.

Talous- ja majoitusrakennusten rakennusalan kaavamääräystä täydennetään epäselvyyden välttämiseksi muotoon ”Rakennusala, jolle saa sijoittaa vakituista asumista palvelevia talous- ja majoitusrakennuksia.”

AO-rakennuspaikalle osoitettu kokonaisrakennusoikeus 500 k-m<sup>2</sup> on Uudenkaupungin alueella melko tavanomainen kokonaisrakennusoikeus kaavassa osoitetun kokoiselle vakituisen asumisen rakennuspaikalle (AO), jonka pinta-ala on yli 7 000 m<sup>2</sup>. Ranta-asemakaavan mukainen kiinteistö 895-480-6-5 Itälä on emätilakiinteistö, josta ei ole muodostettu historian aikana muita kiinteistöjä. Kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 1,0 hehtaaria. Vakituiseen asumiseen eli asuinrakennuksen, laajennuksen, saunarakennuksen ja venevajan kokonaisrakennusoikeus on kaavassa rajattu ainoastaan 250 k-m<sup>2</sup>, jolloin loput kokonaisrakennusoikeudesta (250 k-m<sup>2</sup>) on osoitettu talous- ja majoitusrakennusten rakentamiseksi. On huomioitava myös, että talous- ja majoitusrakennusten rakennusosalalla on jo olemassa olevia rakennuksia, jolloin kaavassa osoitettu 250 k-m<sup>2</sup> ei ole käytettävissä pelkästään uudisrakentamiseen. Kaavalla ei ole alueen maanomistajia eriarvoistavaa vaikutusta.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavan ilmastovaikutukset on arvioitava uudelleen. Vaikutusten arvioinnissa on valittu kaavan toteutumisskenaarioksi ilmaston kannalta edullisin mahdollinen oletama eikä mm. kaavan mahdollistamaa uudisrakentamista ole arvioinnissa huomioitu lainkaan. Arvioinnissa väitetään kaavan ilmastovaikutuksia pääosin positiivisiksi. Nykyisellään kiinteistön rakennukset ovat olleet virkistyskäytössä. Mikäli rakennukset korjataan palvelemaan vakituisen asumisen tarpeita kasvaa kiinteistön energiantarve väkisin mm. ympärivuotisen lämmitystarpeen osalta.

Kaavojen ilmastovaikutuksien arvioinneissa on syytä huomioida koko kaavan mahdollistama rakentamispotentiaali. Kaavassa sallitaan myös 150 k-m<sup>2</sup> uuden asuinrakennuksen rakentaminen, joka on kooltaan merkittävästi vanhaa kalastajatorppaa suurempi. Vaikutusten arviointia ei voida tehdä puhtaasti sellaisella olettamalla, että kaavan mahdollistama rakentaminen olisi pääosin vakituisen asumisen mahdollistamaa korjaus- ja täydennysrakentamista uudisrakentamisen sijaan.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavaehdotus voidaan asettaa muutetussa asussaan virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa muutetun kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Kaupunginhallitus 11.09.2023 § 241  
644/10.02.03/2022

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Markus Gerke  
markus.gerke(ät)uusikaupunki.fi

Itälän ranta-asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 9.2-13.3.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus osallisilta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto.

#### Muistutus:

Asemakaavamuutos mahdollistaa alueella lomakylätoiminnan, joka puolestaan lisää rauhattomuutta. Lahti on kapea ja kaikki äänet kantautuvat naapuritonteille ja vastarannalle. Lomakylätoiminta toisi mukanaan ikäviä lieveilmiöitä, joita emme rauhalliseen naapurustoomme missään nimessä halua. Alueen tulee olla ainoastaan yksityisessä asuinkäytössä, joko vakituksena asuntona tai loma-asuntona.

#### Kaavan laatijan vastine:

Ranta-asemakaavassa osoitetaan yksi erillispientalojen rakennuspaikka, jolle saa rakentaa asuinrakennuksen, laajennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennuspaikalle on osoitettu lisäksi rakennusala, jolle saa sijoittaa vakituista asumista palvelevia talous- ja majoitusrakennuksia (t/m). Rakennusalan kaavamääräystä täydennetään siten, että rakennusten enimmäismäärä saa olla kolme. Talous- ja majoitusrakennusten rakennusala on tarkoitettu palvelemaan alueelle osoitettua vakituista asumista (esim. vierasmajoitus) eikä AO-kaavamääräys mahdollista erillistä liiketoimintaan perustuvaa matkailu- ja majoitustoiminnan harjoittamista. Alueelle ei näin ollen ole kaavamääräysten mukaan mahdollista perustaa muistutuksessa esitetyn mukaista lomakylätoimintaa.

#### ELY-keskuksen lausunto:

#### **Ilmastovaikutukset**

Kaavan selostuksessa todetaan että "Kaavan ilmastovaikutukset ovat pääosin positiivisia". ELY-keskus katsoo, että aineiston perusteella kaavan ilmastovaikutukset eivät ole pääosin pelkästään

positiivisia, sillä uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja aiheuttaa kasvihuonepäästöjä. Aineistosta puuttuu selkeä ilmastovaikutusten arviointi, ja täten jää epäselväksi, mitkä kaavan vaikutukset ovat ilmastomuutoksen hillintään sekä kuinka suunnitelma suhteutuu ilmastotavoitteisiin ja -strategioihin.

### **Luonnonsuojelu**

ELY-keskus katsoo, että luontoselvitys on pääosin huolellisesti tehty ja huomionnut alueen luontoarvot riittävästi. Luontoselvityksessä ei kuitenkaan otettu tarkemmin kantaa Uudenkaupungin saaristo Natura-alueeseen ja asemakaavan mahdollisia vaikutuksia siihen. Kaava-alue rajautuu Natura-alueeseen ja pieneltä osin koskee Natura-aluetta. Kaavaselostuksessa on kuitenkin maininta, että kaavalla ei arvioida toteutuessaan olevan sellaisia Natura 2000-alueen luonnonarvoja vähentäviä vaikutuksia, jotka edellyttäisivät erillistä LSL 65 §:n mukaista Natura-vaikutusten arviointia.

ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikkö katsoo Natura-alueen osalta, että kyseinen kaava, toteutuessaan, ei todennäköisesti merkittävästi heikennä Natura-alueen suojeluperusteena olevia luontoarvoja. Kaava-alueella tulisi kuitenkin huomioida Natura-alue, mahdollisessa uudisrakentamisessa. Kaavamääräyksissä onkin kirjaus, että Natura-alueen arvot tulee huomioida kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen sekä maa- ja vesirakentamien). Määräys on hyvin yleispiirteinen ja siinä tulisi yksityiskohtaisemmin määritellä miten Natura-alue huomioidaan. Määräykseen tulisi siten esimerkiksi lisätä: Toimenpiteestä vastaavalla on luonnonsuojelulain 65 b §:n nojalla velvollisuus ilmoittaa ELY-keskukselle, jos toimenpiteestä saattaa aiheuttaa Natura 2000-verkoston kuuluvan alueen suojeluperusteena olevien luonnonarvojen merkittävä heikentäminen. Muulta osin luonnonsuojeluyksikkö katsoo, että luontoselvityksen suositukset on huomioitu kaavassa riittävällä tavalla.

### **Rakennussuojelu**

ELY-keskus katsoo, että sr-kaavamääräystä tulee täydentää purkamiskiellolla sekä velvoitteella pyytää museoviranomaiselta lausunto rakennuksen muutostöitä suunniteltaessa.

Kaavassa suojelluksi osoitetun rakennuksen osalta ELY-keskus suosittelee harkittavaksi laajennuksen osoittamista omaksi rakennukseksi, irralleen suojellusta rakennuksesta, jotta välttyään tekemästä muutoksia hyvin säilyneen arvorakennuksen ulkoasuun.

Kaavaehdotuksesta tulee pyytää lausunto myös alueelliselta vastuumuseolta.

Kaavan laatijan vastineet:

Kaavan ilmastovaikutusten arviointia täydennetään kaavaselostuksessa.

Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään Natura-aluetta koskeva määräys lausunnossa ehdotetun mukaisesti. Kaava-karttaan lisätään määräys ”Toimenpiteestä vastaavalla on luonnonsuojelulain (9/2023) 37 §:n nojalla velvollisuus ilmoittaa ELY-keskukselle, jos toimenpiteestä saattaa aiheutua Natura 2000-verkoston kuuluvan alueen suojeluperusteena olevien luonnonarvojen merkittävä heikentäminen.” Muilta osin luonnonsuojelusta jätetty lausunto merkittiin tiedoksi.

Sr-kaavamääräystä täydennetään lausunnossa ehdotetun mukaisesti.

Koska sr-merkittyyn rakennukseen kohdistuvista muutos- ja korjaustöistä tulee jatkossa pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto, museo ohjaa uudisrakentamista siten, että vältetään tekemästä muutoksia hyvin säilyneen arvorakennuksen ulkoasuun. AO-1 kaavamääräystä täydennetään siten, että laajennuksen voi toteuttaa myös sr-merkitystä rakennuksesta erillisenä.

Kaavaehdotuksesta pyydetään alueelliselta vastuumuseolta lausunto ennen ranta-asemakaavan hyväksymiskäsittelyä.

Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa muutettuun 2.5. päivättyyn asemakaavan ehdotukseen.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ranta-asemakaava on hyväksyttävissä.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Itälän ranta-asemakaavan ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---