

## Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3

Kaupunginhallitus 15.05.2023 § 127

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

Kiinteistön 895-447-1-22 Kuninkaanlahti ja 895-447-1-23 Rantalahti omistajat ovat hakeneet ranta-asemakaavan muutosta.

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnosvaiheen kaava-aineisto on saapunut kaupungille 7.2.2023.

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.

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.

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).

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

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.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan ympärivuotinen asuminen kiinteistöillä. Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Olemassa olevat kaksi vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa muutetaan kaavamuutoksella ympärivuotiseen asumiseen.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavamuutos voidaan asettaa nykyisessä muodossaan nähtäville.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Kaupunginhallitus 14.08.2023 § 207

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

Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3 kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 25.5.2023 – 26.6.2023.

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

Kaavanmuutosluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa kaavasta.

ELY-keskus ei antanut lausuntoa kaavasta 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.

Kaavanlaatija:

Uudessakaupungissa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituisen asumiseen tarkoitetut rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksella. Kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta. Kaavamuutosalue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaiset rakennuspaikat.

Vaikka kaava mahdollistaa lisärakentamisen ja rakentaminen aiheuttaa hiilipäästöjä, on loma-asumiseen tarkoitetun alueen muuttaminen vakituisen 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.

Ilmastovaikutukset lisätään osaksi kaavaselostuksen vaikutusten arviointia.

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

- Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio
- Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Metsähallituksen ranta-  
asemakaavan muutos 3 ehdotuksen virallisesti nähtäville ja pyytää  
lausunnot.
- Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Kaupunginhallitus 23.10.2023 § 279  
1298/10.02.03/2023

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

Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3 on ollut ehdotuksena nähtävillä 31.8-2.10.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai mielipidettä, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta seuraavasti:

ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa antamaansa kannanottoa, ja täydentää sitä ilmastovaikutusten arvioinnin osalta:

Ilmastovaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida kaavaan liittyvät ratkaisut. Kaavan ilmastohyödyksi ei voida laskea sellaista, mitä ei kaavalla ratkaista. Kaavaselostuksessa on todettu, että kaavamutoksen myötä pendelöinti pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajankohteen välillä poistuu. Tämä mahdollinen muutos liikkumisessa voidaan katsoa kaavan ilmastohyödyksi ainoastaan siinä tapauksessa, että kaavassa rajoitetaan kiinteistön omistajan oikeutta omistaa kaksi asuntoa tai kiinteistöä. Koska näin ei luonnollisestikaan kaavoissa määrätä, ei tätä voi kaavan ilmastohyödyksi laskea. Lisäksi on hyvä huomata, että vapaa-aikaan liittyvää liikkumisen tarvetta on keskimäärin vain noin kolmannes (mökkimatkojen lisäksi tähän kuuluvat myös mm. harrastusmatkat ym.) kaikesta liikkumisen tarpeesta. Lähes saman verran matkoista liittyy ostoksilla käyntiin ja asiointiin, lisäksi noin neljännes matkoista liittyy työhön tai koulutukseen. Koska kodin ja vapaa-ajanasunnon välisen liikkumisen ei voida yleisesti ottaen katsoa olevan niin merkittävää, että sen poistuminen kompensoisi muiden liikkumistarpeiden osa-alueiden kasvun, ei kaavaselostuksessa esitettyä arviota liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten vähentymisestä voida pitää todenmukaisena tai perusteltuna. Kaavaehdotuksen osalta on hyvä ilmastoarvioinnissa myös huomioida, että suunnittelualue sijaitsee n. 10 kilometrin päästä

Uudenkaupungin keskustasta ja palveluista, joten kytkeytyminen yhdyskuntarakenteeseen on kohtalaisen hyvää, vaikkakin liikkuminen toteutuukin ELY-keskuksen käsityksen mukaan todennäköisesti henkilöautolla.

Kaavan laatijan vastine:

Kaavalla ei ratkaista liikkumiseen liittyviä kysymyksiä, mutta osoitettujen liikkumisvaikutusten toteutuminen on hyvin todennäköistä kaavan voimaantulon myötä. Koska esimerkiksi vapaa-ajan asumisen hiilijalanjälkeä laskettaessa 35 % muodostuu matkustamisesta ja liikkumisesta, on liikkuminen nähty käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä merkityksellisenä tekijänä.

Loma-asunnon muuttamisella ympärivuotiseen käyttöön soveltuvaksi ei ole ainoastaan liikkumiseen liittyviä ilmastohyötyjä. Ympärivuotista vakituista asumista koskevat myös esimerkiksi loma-asuntoja tiukemmat energiatehokkuusvaatimukset, ja paremmalla energiatehokkuudella on välitön positiivinen ilmastovaikutus. Ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten energiatehokkuudesta on säädetty, etteivät siinä annetut energiatehokkuusmääräykset koske loma-asuntoa, johon ei ole suunniteltu kokovuotiseen käyttöön tarkoitettua lämmitysjärjestelmää. Loma-asuntoa, johon on suunniteltu kokovuotiseen käyttöön tarkoitettu lämmitysjärjestelmä, koskevat myös runsaasti ympärivuotista asumista löyhemmät lämpöhäviön vaatimukset.

Luonnosvaiheen vastineessa sekä kaavaselostuksessa on viitattu yksinomaan vapaa-ajan asumiseen liittyvään liikkumiseen, ei vapaa-ajan liikkumiseen kokonaisuudessaan.

Kaupunkisuunnittelu ei yhdy kaavanlaatijan näkemykseen ranta-  
asemakaavan ilmastovaikutuksista, mutta katsoo, että ranta-  
asemakaava on hyväksyttävissä.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan  
Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutoksen 3 ja esittää sen  
valtuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että henkilöstöjohtaja Maaru Seikola poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen kello 18:05.