

## Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 4

Kaupunkisuunnittelujaosto 14.12.2023 § 24  
1986/10.02.03/2023

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

Kiinteistön 895-459-1-48 Kiviranta omistaja on hakenut alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät Pasi Lappalainen 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 15.11.2023.  
Kaavaluonnosaineisto valmistui 15.11.2023.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

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 kiinteistön 895-459-1-48 Kiviranta. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,73 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Oksalanpäänlahden rannalla noin 8 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustan palveluista. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 107 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 105 metriä.

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

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

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, koska kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

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

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita (MRV). MRV-alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelumääräyksen mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa 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.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu myös pintaveden muodostumisalueeksi (Uudenkaupungin makeanveden altaan muodostumisalue). Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osaluueeseen 2 eli 5–7 lay/km (loma-asuntoyksikköä/rantakilo-metri). Vapaan rannan osuus 40 prosenttia kokonaisrantaviivasta.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-  
maakuntakaavan. 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 vaihemaakunta-kaavassa.

Suunnittelualueella on voimassa luonnonarvojen ja -varojen vaihe-  
maakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 13.9.2021). Vaihe-  
maakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitetun maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (MRV) määräys on korvattu. Vaihemaakunta-kaavan MRV-määräyksen mukaan alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelumääräyksen

mukaan 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.

Suunnittelualueelle on osoitettu vaihemaakuntakaavassa myös matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueen merkintä (Velhoveden alue). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueet. Suunnittelumääräyksen mukaan 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, Velhoveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä.

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 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.

Kaupunkisuunnittelu ei yhdy kaavan laatijan näkemykseen yhdyskuntarakenteen hajauttamisesta, mutta katsoo että kaavatyo voidaan kaavaluonnoksella käynnistää.

Kaavan alueella on olemassa oleva 40 kem<sup>2</sup> loma-asuntokäytössä oleva rakennus, joka on kaavassa osoitettu saunan rakennusosalalle. Jotta rakennuksen käyttötarkoitus voidaan muuttaa saunaksi ja näin mahdollistaa kiinteistölle uudisrakennuksena yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen, tulee olemassa oleva rakennus pienentää vastaamaan rakennusjärjestyksessä suurinta sallittua saunan pinta-alaa 25 kem<sup>2</sup>.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 4 laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuuosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---