



Uudenkaupungin kaupunki  
kirjaamo@uusikaupunki.fi  
saila.wilenius@uusikaupunki.fi

Viite: Lausuntopyyntö 8.12.2023

## Lausunto kaavaehdotuksesta, Mäntylän ranta-asemakaava, Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausuntoa ehdotuksesta Mäntylän ranta-asemakaavaksi.

Lausuntopyyntö koskee 27.11.2023 päivättyä kaavaehdotusta.

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Kamminkarilla, linnuntietä noin 12 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen. Tietä pitkin matkaa Uudenkaupungin keskustaan on reilu 25 kilometriä. Selostuksen mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä yksi erillispientalon rakennuspaikka. Toinen loma-asunnon rakennuspaikka sekä erillispientalon rakennuspaikka osoitetaan alueelle toteutuneen lomarakentamisen mukaan.

### SUUNNITTELUTILANNE

Uudenkaupungin yleiskaavassa (vahv. 25.8.1994) suunnittelualueeseen kohdistuu merkinnät RA (loma-asuntoalue) ja M (maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen I/MV (4 las/rantakm tai 1 las/3 ha maa-alue), jolla loma-asutuksen mitoituksena käytetään neljää loma-asuntoa rantakilometriä kohden tai yhtä loma-asuntoa kolmea hehtaaria maa-alueella kohden siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaava-alueeseen, jossa vuoden 1985 jälkeen tapahtuneita lohkomisasia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määritettäessä. Uudessakaupungissa on vireillä ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen, minkä tarkoituksena on poistaa kyseinen merkintä. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan ”Ranta-alueiden osayleiskaavan määräystä kantatilavuodesta on sovellettu kaavan voimaantulon jälkeen hyvin lyhyen aikaa. Kaavoitusta valvovan viranomaisen kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen on Uudessakaupungissa ryhdytty noudattamaan vuotta 1969

19.1.2024

*kantatilalaskelman leikkausajankohtana, kuten muissakin Suomen kunnissa. Ja näin on toimittu viimeisen parinkymmenen vuoden ajan.”*

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

## ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

### **Kantatilamitoitus ja muunnetun rantaviivan laskeminen**

Kuten yllä on suunnittelutilanteen osalta kuvattu, on Uudessakaupungissa vireillä ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen kantatilalaskelman leikkausajankohdan korjaamisen osalta. Kyseistä poistettavaksi aiottua merkintää ei ole enää sovellettu, eikä sitä tule soveltaa nyt lausunnolla olevassa ranta-asemakaavassakaan riippumatta siitä, tuottaako se emätilaselvityksessä erilaisen lopputuloksen vai ei.

Kaavanlaatijan vastineissa on esitetty, että ”*Laadittavana olevassa ranta-asemakaavassa Hylkykarilta ei siirretä tai poisteta rakennuspaikkoja. Emätilaselvityksessä Selkämeren kansallispuiston alue on esitetty mitoituksella 0 lay, eikä siellä edes näin ollen ole siirrettävää rakennusoikeutta. Hylkykarin osuudelle on luonnollisestikin vaikutusta, kun lasketaan koko emätilan alueella rakentamisesta vapaan rannan määrää.*” ELY-keskus huomauttaa, että käytettäessä Hylkykarin saaren rantaviivaa mitoituksessa hyväksi, oltaisiin alueelle osoittamassa rakentamista, joka ei muutoin mitoituksen tai yleiskaavan vapaan rannan vaatimuksen mukaisesti olisi mahdollista. Jos rannan pituuteen perustuvalla mitoituksella perustellaan uuden rakennuspaikan muodostamista, on kyse rakennusoikeuden/paikan siirrosta. Mitoitukseen perustuvaa rakennusoikeutta mahdollisesti siirrettäessä ja käytettäessä, tulee myös sen alueen maanomistajan olla osallistettuna kaavan laadintaan.

Hylkykarin saari on kokonaisuudessaan liitetty osaksi Selkämeren kansallispuistoa vuonna 2011, kun kansallispuisto perustettiin. Uudenkaupungin yleiskaavassa Hylkykarin koko saarelle on osoitettu merkintä SL (luonnonsuojelualue). Metsähallitus hallinnoi kyseistä maa-aluetta valtion puolesta.

ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa lausumansa ja korostaa, että kaavaselostuksessa esitettyjen laskelmien perusteella uuden loma-asuntojen korttelialueen osoittamiselle ei voida katsoa olevan perusteita, ja kyseinen rakennuspaikka tulee poistaa ranta-asemakaavaehdotuksesta.

Asian uudelleen selvittämiseksi kaavanlaatija voi tehdä uudet laskelmat jättämällä Hylkykarin kiinteistön rantaviivan laskelmasta pois, käyttämällä oikeita läheisyyskertoimia rantaviivan laskennassa, ja oikeaa vakiintuneen käytänteen mukaista emätilavuotta yleiskaavan virheellisen määräyksen sijaan. Tarkistetun oikein tehdyn tarkastelun perusteella on kaavaratkaisua mahdollista arvioida uudelleen.

19.1.2024

## Luonnonsuojelu

Luontoselvitys on riittävällä tavalla selvittänyt alueen luontoarvot ja luontoselvityksen tulokset ovat pääosin huomioitu riittävällä tavalla kaavaehdotuksessa. ELY-keskus tulkitsee kuitenkin toisin kuin nyt on luontoselvityksessä esitetty, luontoselvityksen kuvion 10 luonnonsuojelulain tarkoittamaksi suojelluksi luontotyyppiä tervaleppämetsäksi. Kyseinen kuvio on kaava-alueen ulkopuolella, mutta koska se rajautuu AO-alueeseen, suosittelee ELY-keskus lisäämään AO-alueelle siltä osin kuin alue rajautuu kuvioon 10, alueen osan, joka tulee säilyttää puustoisena. Näin tervaleppämetsä turvataan paremmin. Kyseistä kaavamääräystä käytetään jo yhdellä RA-alueella. Lisäksi luo-1-alueiden määräystä tulee täydentää, jotta alueiden ominaispiirteet tulee turvattua paremmin. Määräykseen tulisi lisätä esim.: *Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.*

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin kaavaehdotukseen lausuttavaa.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Riikka Elo

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/5238/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/5238/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Elo Riikka 19.01.2024 10:25

Ratkaisija Rauhala Risto 19.01.2024 11:45



## § 11

### Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheutta 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. ELY -keskus: Kemiönsaaren Galtarbyn kylässä YVA-menettelyn soveltamistarpeesta Destia Oy:n kiviainesten ottohankkeessa (18/12.1.2024)
2. Kemiösaaren kunta: Svartnäsin ranta-asemakaavan ja Kortfladaholman ranta-asemakaavan muutos (684/14.12.2023)
3. Kemiösaaren kunta: Lammalan asemakaavamuutos (685/14.12.2023)
4. Kemiönsaaren kunta: Santasaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus nro 3 (704/22.12.2023)
5. Loimaan kaupunki: Häkkisentien asemakaavamuutos ( 698/21.12.2023)
6. Museovirasto: Hakemus kiinteän muinaisjäännöksen ja siihen kuuluvan suoja-alueen vahvistamisesta Turun Linnankatu 3:ssa (15/11.1.2024)
7. Opetus- ja kulttuuriministeriö: Työryhmämietintö Arkeologista kuntuuriperintöä koskevan lainsäädännön uudistamisesta (634/17.11.2023)
8. Paimion kaupunki: Paimion keskustan rata-alueen asemakaavanmuutosluonnos (687/18.12.2023)
9. Raision kaupunki: Karukkokadun asemakaavanmuutosluonnos (703/21.12.2023)
10. Salon kaupunki: Oikorara Salon kaupunkialueella -asemakaavamuutos (12/10.1.2024)
11. Turun Kaupunki: Malminkadun asemakaavaluonnos (673/8.12.2023)
12. Turun kaupunki: Voimakadun asemakaavamuutos (691/18.12.2023)
13. Uudenkaupungin kaupunki: Savikkaan ranta-asemakaavanmuutos (670/8.12.2023)
14. Uudenkaupungin kaupunki: Mäntylän ranta-asemakaavanmuutos (671/8.12.2023)
15. Uudenkaupungin kaupunki: Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos (3/3.1.2024)
16. Väylävirasto: Mt 180 Kirjalansalmen uuden sillan tiesuunnitelma (699/21.12.2023)

#### Ehdotus

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja

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

#### Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

#### Tiedoksi

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