

# **UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI**

## **SAVIKKAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4**

### **KAAVASELOSTUS**

#### **Versio 1.1**



**~~28.11.2023~~ 2.4.2024**

**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 .....	5
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>6</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
Alueen yleiskuvaus .....	6
Luonnonympäristö .....	6
Rakennettu ympäristö .....	7
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset .....	8
Maanomistus .....	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
Maakuntakaava .....	9
Yleiskaava .....	12
Ranta-asemakaava .....	14
Rakennusjärjestys .....	16
Emätilaselvitys .....	18
Kaavan pohjakartta.....	18
Rakennuskiellot .....	18
<b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>19</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	19
Viranomaisyhteistyö.....	19
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	19
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos .....	19
Kaavaehdotus .....	20
Kaavan hyväksyminen.....	20
<b>4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....</b>	<b>21</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	21
Mitoitus.....	21

	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	21
4.2.	Aluevaraukset .....	22
	Korttelialueet .....	22
	Maa- ja metsätalousalueet .....	22
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset .....	22
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	22
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	23
	Taloudelliset vaikutukset.....	24
	Ilmastovaikutukset .....	24
<b>5.</b>	<b>Ranta-asemakaavan toteutus .....</b>	<b>27</b>
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	27
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus .....	27
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	27

## LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Kommentti kaavaluonnoksesta
- 5) Vastine luonnoksesta saatuun kommenttiin
- 6) Kommentti kaavaehdotuksesta
- 7) Vastine ehdotuksesta saatuun kommenttiin

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	15.9.2023	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaostossa 28.9.2023 § 3
1.0	Kaavaehdotus	28.11.2023	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 4.12.2023 § 316
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	2.4.2024	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa __.__.2024 § __

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1. Tunnistetiedot

### **UUSIKAUPUNKI SAVIKKAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4**

#### **Ranta-asemakaavan muutos koskee:**

Kiinteistöä 895-431-4-127 Fisulahti sekä osaa kiinteistöjä 895-431-4-122 Lammaskari ja 895-431-3-123 Eerikintahdon.

Ranta-asemakaavan muutos koskee osaa voimassa olevien ranta-asemakaavojen kortteleita 4 ja 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

#### **Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Osa kortteleita 4 ja 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	12.10.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	12.10. – 13.11.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	14.12.2023 – 15.1.2024
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2024

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Lepäisissä Savikkaan alueella, noin 17 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustasta länteen. Alueelle on kiinteä tieyhteys Savikkaantien ja Tärtöntien kautta. Suunnittelualue koostuu yhteensä kahdesta palstasta, joista toinen sijoittuu Savikkaan länsirannalle (Savikkaanlahti) ja toinen Savikkaan itärannalle (Vuorilahti).

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

### **1.3. Kaavan tarkoitus**

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta vakituiseen asumiseen (RA → AO) voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaisen loma-asuntojen korttelin 4 rakennuspaikoilla 3 ja 5 sekä loma-asuntojen korttelin 5 rakennuspaikalla 3. Tavoitteellinen rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennus AO-rakennuspaikalla on 300 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tavoitteena on osoittaa korttelin 4 lomarakennuspaikkojen 2 ja 4 rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti 200 k-m<sup>2</sup>, kun tällä hetkellä voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus lomarakennuspaikoilla on 120 k-m<sup>2</sup>.

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

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 895-431-4-127 Fisulahti sekä osasta kiinteistöjä 895-431-4-122 Lammaskari ja 895-431-3-123 Eerikintahdon. Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevien ranta-asemakaavojen loma-asuntojen (RA) korttelin 4 rakennuspaikkoja 2-5 sekä loma-asuntojen (RA) korttelin 5 rakennuspaikkaa 3.

Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 440 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 370 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 4,8 hehtaaria.

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



**Rakennettu ympäristö**

Loma-asuntojen korttelin 5 rakennuspaikalla 3 sekä korttelin 4 rakennuspaikalla 3 on rakennettuna loma-asunto, saunarakennus sekä talousrakennuksia. Korttelin 4 rakennuspaikat 2, 4 ja 5 ovat rakentamattomia.



*Loma-asunto korttelin 5 rakennuspaikalla 3.*



*Loma-asunto ja saunarakennus korttelin 5 rakennuspaikalla 3.*



*Loma-asunto korttelin 4 rakennuspaikalla 3.*



*Saunarakennus ja talousrakennuksia korttelin 4 rakennuspaikalla 3.*



*Korttelin 4 rakennuspaikka 5 on rakentamaton.*

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjännökset**

Suunnittelualueelta ei tunneta erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaisjännöksiä.

### **Maanomistus**

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.



## 2.2. Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

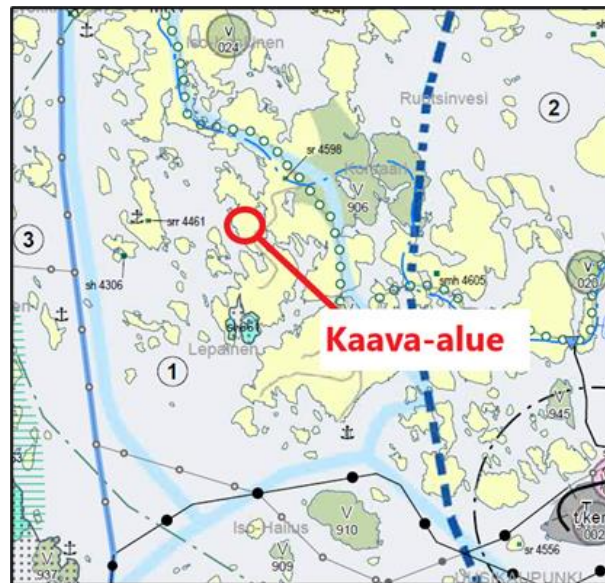
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### Maakuntakaava

#### Varsinais-Suomen 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 virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Alue kuuluu selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen sekä loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1, eli 7–10 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



### Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 *luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan*, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarpeita (MRV) sekä matkailun, retkeilyn ja virkistystarpeiden kehittämisen kohdealueeksi.

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa muun muassa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät sekä Valtioneuvoston Natura 2000-päätöksen mukaan osoitetuttujen alueiden ja kohteiden merkinnät (Natura-alueet).

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



### Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

### Voimassa olevat maakuntamääräykset

MRV

#### MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

#### SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi 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 virkistystyksen kehittämisen 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 kestävällä tavalla.

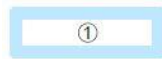
KasnäS-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä



#### SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

#### SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia. Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovitava kehittämissuunnitelma.



7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %  
7-10 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 prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

## Maakuntakaavan yleismääräykset:

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava ekologisia yhteyksiä ja yhtenäisiä jatkuvia luontovyöhykkeitä turvaavia. Toimenpiteiden on oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään ja vähennetään luonnontilaisten alueiden pirstoutumista.

Virkistys- tai suojelualueilla taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Rakentamisrajoitus ei koske ohjeellisia- eikä yhteystarvemerkin- töjä.

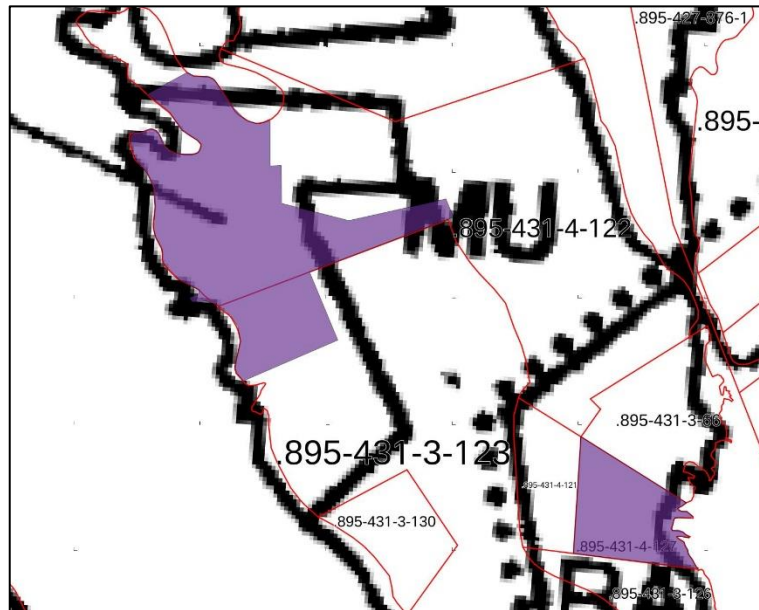
Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Natura-alueisiin suoraan tai välillisesti kohdistuvien hankkeiden ja suunnitelmien vaikutukset on luonnonsuojelulain 65§:n mukaisesti arvioitava, jos hanke tai suunnitelma todennäköisesti merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

## Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alueita II/MV, 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. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus violetilla:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaavakartta ja ote kiinteistörekisteristä, Paikkatietokkuna, Maanmittauslaitos.



#### RA LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOJTTAA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIHAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOJETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIOJETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.

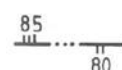


#### MU MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.

ALUEELLE VOIDAAN SIOJTTAA ULKOILUPOLKUJA. ALUEEN MAISEMAA TULEE HOITAA NIIN, ETTÄ YMPÄRISTÖN ARVOT SÄILYVÄT.



5 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 2 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 50% TULEE JÄTTÄÄ VA-PAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.



YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOITTTAVA MERKINTÄ ILMAISEE VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITETTÄESSÄ.

## Ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen

Uudenkaupungin kaupungissa on vireillä ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen (OAS ollut nähtävillä 20.5. –

21.6.2021). Uudenkaupungin ranta-alueille 25.8.1994 vahvistet-  
tua osayleiskaavaa tarkistetaan kumoamalla kaavan määräys kan-  
tatilavuodesta tilojen rakennusoikeuksien laskemisessa koko  
osayleiskaavan aluetta koskien. Kaavan määräystä kantatilavuode-  
sta käytettiin kaavan voimaantulon jälkeen hyvin lyhyen aikaa.  
Kaavoitusta valvovan viranomaisen kanssa käytyjen keskustelujen  
jälkeen Uudessakaupungissa ryhdyttiin noudattamaan vuotta 1969  
kantatilalaskelman leikkausajankohtana, kuten on käytäntö suu-  
rella osalla muitakin Suomen kuntia. Määräys kantatilavuode-  
sta aiheuttaa sekaannusta ranta-asemakaavojen laatimisen yh-  
teydessä, joten se on tarpeen kumota. Muilta osin kaava säilyy en-  
nallaan.

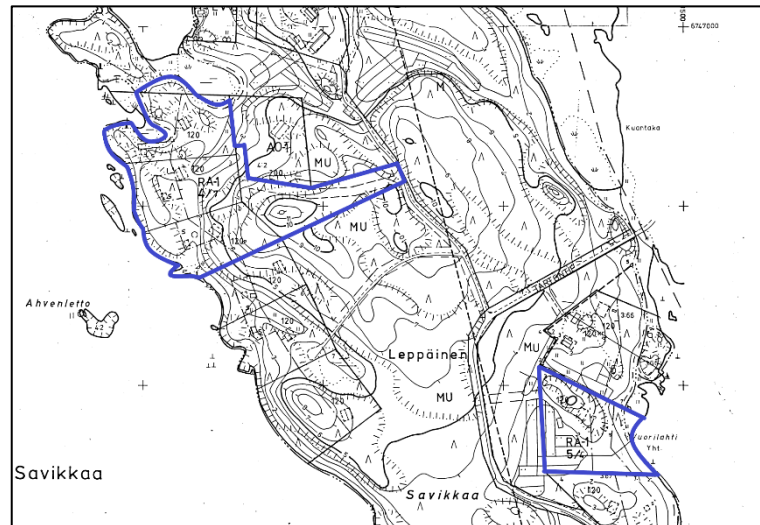
### Ranta-asemakaava

Osalla suunnittelualuetta on voimassa 30.4.1993 vahvistunut Sa-  
vikkaan ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mu-  
kaisena rantakaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu loma-  
asuntojen korttelialueeksi (RA-1), ja jossa rakennuspaikkakohtei-  
nen kokonaisrakennusoikeus on 120 k-m<sup>2</sup>. Osa suunnittelualu-  
eesta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on  
ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöllisiä arvoja (MU). Suunnit-  
telualueelle on osoitettu myös saunan rakennusalat (enimmäisker-  
rosala 25 m<sup>2</sup>) sekä ohjeellisia saunan paikkoja. Kaavamääräyksen  
mukaan lomarakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, sau-  
nan ja talousrakennuksia, kuitenkin enintään kolme rakennusta.

Suunnittelualueen ohjeellinen rajauser violetilla Uudenkaupungin  
ajantasa-asemakaavassa:



Ote 30.4.1993 vahvistuneesta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen raja-  
aus sinisellä:



**RA1**

Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia kuitenkin enintään kolme rakennusta.

Rakennusten ulkoverhous tulee olla puuta ja vesikate bitumikermiä  
Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5 tai loivempi.  
Saunan harjakorkeus saa olla enintään 4,5 metriä lattiapinnasta mitattuna.

**MU**

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöllistä arvoa. Alueella ei ole rakennusoikeutta. Alue on pidettävä luonnontilassa suojellen kasvillisuutta ja eläinkantaa.

**s**

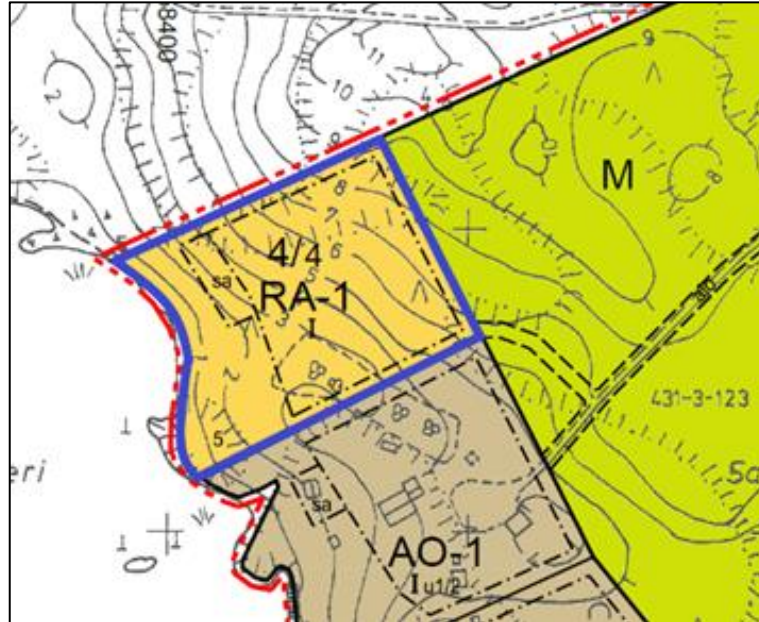
Saunan rakennusala, enimmäiskerrosala 25 m<sup>2</sup>

**s**

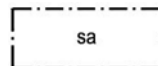
Ohjeellinen saunan paikka

Osalla suunnittelualuetta (kiinteistöllä 895-431-3-123) on voimassa 25.10.2018 ja 27.10.2018 voimaan tullut Savikkaan ranta-asemakaavan muutos 2, jossa suunnittelualue on osoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1), ja jossa rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>, erillisen vierasmajan 25 m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen 25 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 150 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueelle on osoitettu erikseen saunarakennuksen rakennusala.

Ote 25.10.2018 ja 27.10.2018 voimaan tulleesta ranta-asemakaavan muutoksesta, jossa suunnittelualan raja-alue sinisellä:

**RA-1****Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.**

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>, erillisen vierasmajan 25 m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen 25 m<sup>2</sup>. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 150 m<sup>2</sup>.

sa

Saunarakennuksen rakennusala.

**Rakennusjärjestys**

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

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m<sup>2</sup>. Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntoinen 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



Loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>. Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntoinen 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.

Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja. Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennettaessa rantavyöhykkeelle on rakennusten harjan oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen.

Rakennusten 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, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta määrätään mm:

- Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.
- Saarella, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä

- perusteita. Poikkeuksena voidaan käsitellä vanhoja kalastajataloja.
- Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittäväillä perusteilla pysyvään asumiseen tarkoitetuiksi.
  - Alueilla, jotka ovat luonnonarvoiltaan herkkiä ja joille voidaan sijoittaa vain pienehköjä rakennuksia, ei käyttötarkoitusta muuteta.
  - Alavilla alueilla, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, ei loma-asuntojen käyttötarkoitusta muuteta.
  - Käyttötarkoitusta ei myöskään muuteta, mikäli on nähtävissä, että yhdyskuntarakenne merkittävästi hajoaa ja muodostuu taaja-asutusta.
  - Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai veden saanti ja jätevesien käsittelyn/viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

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

### **Emätilaselvitys**

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

### **Kaavan pohjakartta**

Kaavan pohjakartat (mittakaava 1:2000, mittausluokka 3) täyttävät maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset (MRL 54 a §).

Kiinteistön 895-431-3-123 Eerikintahdon alueen pohjakartta on hyväksytty 3.11.2017 ja kiinteistöjen 895-431-4-127 Fisulahti sekä 895-431-4-122 Lammaskari 14.9.2023 (Leena Viljanen, kiinteistöinsinööri, Uudenkaupungin kaupunki).

### **Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaava-alueen kiinteistöjen maanomistajien aloitteesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 15.9.2023 ja täydennetty 28.11.2023.

#### Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta ja on käsitellyt 15.9.2023 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 28.9.2023 § 3. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 12.10.2023 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 15.9.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 12.10. - 13.11.2023 Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti on selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine kommenttiin liitteenä 5.

15.9.2023 päivättyyn kaavakarttaan on tehty vähäinen muutos ennen kaavaehdotusvaihetta:

- kaavarajausta on vähäisesti tarkistettu kaava-alueen lounaisosassa

Muutos on vähäinen ja 28.11.2023 uudelleen päivätty kaava eteen ehdotusvaiheeseen.

### **Kaavaehdotus**

Täydennetty 2.4.2024:

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 28.11.2023 päivätyn kaavaehdotuksen 4.12.2023 § 316.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 14.12.2023 - 15.1.2024 välisen ajan.

Kaavaehdotuksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit. Varsinais-Suomen liitto ei antanut lausuntoa kaavaehdotuksesta. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti on selostuksen liitteenä 6 ja vastine kommenttiin liitteenä 7.

28.11.2023 päivättyyn kaavakarttaan on tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä:

- korttelissa 5 sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismääräksi on 3 sijasta osoitettu 4, jolloin korttelin kaavamerkin-tää on korjattu 5/3 → 5/4
- RA-2-rakennuspaikkojen kerrosluvuksi on osoitettu 1u½ sijaan I

Muutokset ovat vähäisiä ja 2.4.2024 uudelleen päivätty kaava eteen hyväksymiskäsittelyyn.

### **Kaavan hyväksyminen**

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 2.4.2024 päivätyn Savikkaan ranta-asemakaavan muutoksen 4 kokouksessaan \_\_.\_\_.2024 § \_\_.

## 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta (RA) vakituiseen asumiseen (AO) kolmelle voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaiselle loma-asuntojen rakennuspaikalle loma-asuntojen kortteleissa 4 ja 5. Kaavamuutoksessa on lisäksi vähäisesti kasvatettu rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta kahdella lomarakennuspaikalla loma-asuntojen korttelissa 4. Rakennuspaikoille on osoitettu lisäksi ohjeelliset ajo-yhteydet (ajo) kaavamuutoksen mukaiselle maa- ja metsätalous-alueelle (M).

Kaavamuutoksessa osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (AO), loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,8 hehtaaria.

Erillispientalojen korttelialuetta on noin 2,8 ha, loma-asuntojen korttelialuetta noin 1,3 ha ja maa- ja metsätalousaluetta noin 0,7 ha.

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

#### **Kerrosalat**

Erillispientalojen rakennuspaikoille on osoitettu kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 900 k-m<sup>2</sup> ja loma-asuntojen rakennuspaikoille yhteensä 400 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueelle on siten osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 300 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä yhteensä 700 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. Kaavamuutoksessa on tarkoituksenmukaisin alue-

varauksin, 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 4 (rakennuspaikat 3 ja 5) sekä kortteli 5 (rakennuspaikka 3)

AO-2

Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>, erillisen vierasmajan 25 m<sup>2</sup> ja erillisen saunarakennuksen 25 m<sup>2</sup>. Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 m<sup>2</sup>.

#### Kortteli 4 (rakennuspaikat 2 ja 4)

RA-2

Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>, erillisen vierasmajan enintään 25 m<sup>2</sup> ja erillisen saunarakennuksen enintään 25 m<sup>2</sup>. Rakennusten yhteenslaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m<sup>2</sup>.

### Maa- ja metsätalousalueet

M

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo).

## 4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Kaavamuutoksessa osoitetaan kolme voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaista lomarakennuspaikkaa vakituiseen asumiseen sekä vähäisesti kasvatetaan kokonaisrakennusoikeutta kahdella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisella lomarakennuspaikalla. Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksella arvioidaan vakituisen asumisen lisääntymisen myötä olevan positiivisia vaikutuksia alueen väestönkehitykseen sekä väestörakenteen monipuolistumiseen.

## **Yhdyskuntarakenne**

Kaavamuuotoksessa osoitetaan kolmelle lomarakennuspaikalle käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen sekä vähäisesti lisätään kahden voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-asumista. Kaavamuuotoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

## **Yhdyskuntatalous**

Kaavamuuotoksella ei katsota olevan välittömiä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Kaavamuuotoksella arvioidaan olevan kuitenkin vakituisen asumisen kasvun myötä positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen sekä alueen palveluntarjoajille.

## **Palvelut**

Kaavamuuotus tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Uudenkaupungin keskustassa noin 17 kilometrin päässä suunnittelualueesta itään.

## **Liikenne**

Kaavamuuotoksella ei ole oleellista vaikutusta alueen maantie- tai vesiliikenteeseen. Kaava-alueelle on olemassa oleva kiinteä tieyhteys Savikkaantien ja Tärtöntien kautta. Kaavamuuotoksessa on osoitettu tarkoituksenmukaiset ajoyhteydet kaavamuuotosalueen rakennuspaikoille.

## **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaava-alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

## **Virkistys**

Kaavamuuotoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta virkistysalueen määrään.

## **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai ympäristöön eikä kaavamuuotoksessa osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuuotoksen myötä olemassa olevien raken-

nuspaikkojen kokonaisrakennusoikeutta on hieman kasvatettu voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin verrattuna. AO-rakennuspaikoilla kerrosluvuksi on osoitettu 1 ½ ja RA-2-rakennuspaikoilla I.

Kaavamuutoksessa on annettu määräyksiä liittyen rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan ja ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

### **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

### **Taloudelliset vaikutukset**

Kaavamuutoksella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille. Kaavamuutoksella arvioidaan toteutuessaan olevan positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen kiinteistöverotulojen muodossa.

### **Ilmastovaikutukset**

EU on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 1990 tasosta. Euroopan unionin ilmasto- ja energialainsäädännön velvoitteet ja poliittiset päätökset sitovat myös Suomea. Suomen hiilineutraaliustavoite tarkoittaa, että vuonna 2035 kasvihuonekaasupäästöjen ja nettohiilinielun tulee olla samalla tasolla ja siitä eteenpäin nettohiilinielun tulee olla päästöjä suurempi. Vuonna 2008 perustettu ilmastomuutoksen hillinnän edelläkävijäverkosto HINKU kattaa jo yli 80 kuntaa sekä viisi maakuntaa, joiden tavoitteena 80 % päästövähennys vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Uudenkaupungin kaupunki on osa HINKU-verkostoa.

Valtioneuvoston selonteon *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiatehokkuusstrategia* (6/2022 vp) mukaan rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren vähähiilisyyden kannalta keskeinen toimenpide on energiatehokkuuden parantaminen, kun taas uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta. Varsinais-Suomen ilmastotiekartan 2030 mukaan Varsinais-Suomen



kasvihuonepäästöistä 21 % aiheutuu lämmityksestä ja 9 % sähkökulutuksesta (2020). Yli puolet lämmityksen päästöistä syntyy kotitalouksissa ja rakennusten käytön aikaisista päästöistä 76 % onkin energiankäytön päästöjä. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) kuntien ja alueiden ilmastotyön indikaattorin mukaan asuinrakennusten lämmitysenergian kulutus Uudessakaupungissa on tasaisesti laskenut vuodesta 2017 vuoteen 2020. Lämmitysenergian kulutus vuonna 2017 oli 12,3 MWh/asukas, kun se vuonna 2020 oli 10,8 MW/h/asukas.

Kaavamuutoksessa osoitetaan käyttötarkoituksenmuutos kolmelle lomarakennuspaikalle sekä vähäisesti korotetaan kahden lomarakennuspaikan olemassa olevaa rakennusoikeutta. Lisärakennusoikeutta alueella voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin verrattuna osoitetaan yhteensä 700 k-m<sup>2</sup>. Ranta-asemakaavan muutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin kasvaneen kokonaisrakennusoikeuden mahdollistamaan uudisrakentamiseen sekä alueella jo olemassa olevien rakennusten päästöihin. Vaikka pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa ja rakennusmateriaalien osuus uusien rakennusten elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä, vakituiseen asumiseen osoitetuilta rakennuksilta edellytetään kuitenkin energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta. Paremmalla energiatehokkuudella on välitön ilmastovaikutus, sillä se pienentää energiankulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä.

Liikenteen osalta arvioidaan liikennesuoritteiden vähenevän loma-asunnon ja vapaa-ajan asunnon välillä, mutta toisaalta kaavamuutoksen myötä työmatkojen ja palveluasioinnin pituus ja suoritteiden määrä voivat vastaavasti kasvaa suunnittelualueen sijoituksessa noin 17 km etäisyydelle Uudenkaupungin keskustan palveluista. Henkilöautojen keskimääräiset päästöt Uudessakaupungissa vuonna 2021 olivat asukasta kohden 160,8 gCO<sub>2</sub>/km. Arvioinnin tueksi ei suunnittelualueelta ole kuitenkaan tarkkaa tietoa, onko taloudessa käytössä useampi, kuin yksi henkilöauto, onko auto sähkö- vai polttomoottorikäyttöinen, tekeekö asukas kotoa etätyötä vai ajaako hän päivittäin työpaikalle ja kuinka pitkä työmatka mahdollisesti on. Työpaikat myös ajoittain vaihtuvat. Kaavassa ei myöskään voida selvittää sitä, asuuko vakituksessa asunnossa yksi henkilö vai viisihenkinen perhe, jossa on esimerkiksi kolme kouluikäistä lasta, joiden koulumatkoihin joudutaan käyttämään henkilöautoa, kun julkista liikennettä ei välttämättä ole tai on kovin harvakseltaan.

Euroopan komission vuoteen 2030 ulottuva EU:n biodiversiteetti-strategia on kattava ja kunnianhimoinen pitkän aikavälin suunnitelma luonnon suojelemiseksi ja ekosysteemien rappeutumisen estämiseksi. Strategiaan sisältyy erityisiä sitoumuksia ja toimia, jotka on määrä toteuttaa vuoteen 2030 mennessä. Komissio edellyttää, että jäsenmaat antavat kaksi sitoumusta strategian toimeenpääntöön liittyen. Suomen kansalliset sitoumukset tulevat kuvaamaan, miten Suomi aikoo edistää EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden saavuttamista suojelualueverkoston kehittämisen sekä luonto- ja lintudirektiivin liitteiden lajien ja luontotyyppien tilan turvaamista ja parantamista koskien. Kaavamuutosalueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja tai suojeltavia lajeja, jotka tulisi erikseen huomioida kaavamuutoksessa. Kaava-alueella uudisrakentaminen voi vaatia vähäistä puuston kaatamista ja kasvillisuuden poistamista rakennuspaikalta, jolla on suoraan vaikutus hiilensidontaan ja hiilinielun määrään.

Energiankäytön osalta kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia ilmastovaikutuksia, kun vakituisen asumisen myötä olemassa olevin rakennusten energiatehokkuus paranee. Kaavamuutoksessa osoitetulla lisärakennusoikeudella arvioidaan olevan päästöjä ja samalla ilmastovaikutuksia lisäävä vaikutus niin rakentamisen aikaisien päästöjen ja rakennusmateriaalien, kuin mahdollisesti rakentamisen tieltä poistettavan kasvillisuuden osalta. Liikenteen osalta ilmastovaikutukset riippuvat monesta tekijästä. Liikennesuoritteiden arvioidaan vähenevän loma-asunnon ja vapaa-ajan asunnon välillä, mutta toisaalta kaavamuutoksen myötä työmatkojen ja palveluasioinnin pituus ja suoritteiden määrä voivat vastaavasti kasvaa suunnittelualueen sijoituessa noin 17 km etäisyydelle Uudenkaupungin keskustan palveluista.

## 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. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa ~~28.11.2023~~ 2.4.2024

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.