



Uudenkaupungin kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu  
[kirjaamo@uusikaupunki.fi](mailto:kirjaamo@uusikaupunki.fi)  
[markus.gerke@uusikaupunki.fi](mailto:markus.gerke@uusikaupunki.fi)  
[saila.wilenius@uusikaupunki.fi](mailto:saila.wilenius@uusikaupunki.fi)

lausuntopyyntö 11.4.2024

## Lausunto kaavaehdotuksesta, Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 4, Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 4:n kaavaehdotuksesta. Lausuntopyyntö koskee 23.2.2024 päivättyä kaavaehdotusta.

ELY-keskus on kommentoinut kaavan valmisteluaineistoa 26.1.2024.

Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 895-459-1-48 sekä osaa yhteisestä vesialueesta 895-459-876-1. Kaavaselostuksen mukaan kaavahankkeen tarkoituksena on muuttaa suunnittelualan rakennuspaikan käyttötarkoitus loma-asumisesta erillispientalojen korttelialueeksi AO. Suunnittelualan pinta-ala on 0,73 hehtaaria. Muunnettua rantaviivaa on noin 105 metriä. Kiinteistöllä sijaitsee yksi loma-asunto talousrakennuksineen.

### SUUNNITTELUTILANNE

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Oksalanpäänlahden rannalla noin kahdeksan kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustasta. Suunnittelualueella on voimassa Uudenkaupungin ranta-asemakaava (2007), jossa suunnittelualue on osoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1).

Maakuntakaavassa alue on osoitettu *maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita* MRV sekä *matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeksi* (Velhoveden alue), joka on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealue.

Loma-asutuksen mitoituksen osalta suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen 2 (5–7 lay/km, vapaata rantaa 40 %). Lisäksi alue sijaitsee pintaveden muodostumisalueella.

29.05.2024

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueelle ollaan laatimassa Kalannin yleiskaavaa, jonka kaavaehdotuksen nähtävilläolo päättyi 5.1.2024. Suunnittelualue on yleiskaavaehdotuksessa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1).

## ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

### Rakentaminen

ELY-keskus toistaa kaavan valmisteluvaiheessa antamassaan kommentissa toteamansa: Kaavaehdotus ei noudata maankäyttö- ja rakennuslain mukaista ranta-asemakaavan tarkoitusta. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossa huomioon MRL:n mukaiset kaavojen sisältövaatimukset ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Ranta-asemakaava kaavamuotona on tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Jos rakennuspaikkoja osoitetaan ympärivuotiseen käyttöön, tulee kerralla tarkastella laajempaa aluetta. Tällöin on mahdollista osoittaa ympärivuotisia rakennuspaikkoja, jos valtaosa suunnittelualueen rakennuspaikoista on loma-asunnon rakennuspaikkoja.

Asemakaavoituksella ei saa aiheuttaa haittaa vireillä olevan yleiskaavan laatimiselle.

Ehdotusvaiheessa olevassa Kalannin yleiskaavassa alue on osoitettu loma-asumiseen (RA-1). Pysyvä asuminen ei ole linjassa em. kaavaratkaisun kanssa.

### Ilmastokestävyys

Kaavaratkaisun aiheuttamia ilmastovaikutuksia on vaikutusten arvioinnissa osin tunnistettu.

Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arvioinnissa kuitenkin todetaan, että *"kaavamuutosten ilmastovaikutusten on kuitenkin pääosin tulkittu olevan positiivisia"* liittyen oletettavasti vakituisen asunnon ja vapaa-ajan asunnon välisen liikkumisen poistumiseen sekä vakituisen asumiseen tarkoitettujen uudisrakennusten tiukempiin energiatehokkuusvaatimuksiin. Jotta ilmastovaikutukset voidaan todeta positiivisiksi, on syytä esittää perusteena johtopäätökselle aiheesta tehdyt selvitykset.

Ilmastovaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida kaavaan liittyvät ratkaisut. Kaavan ilmastohyödyiksi ei voida laskea sellaista, mitä ei kaavalla ratkaista. Selostuksen ilmastovaikutusten arvioinnissa on todettu, että kaavamuutoksen myötä liikkumistarve pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajankohteen välillä poistuu ja että kahden lämmitettävän asuinpaikan tarve todennäköisesti poistuu. Nämä muutokset voidaan katsoa kaavan

29.05.2024

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.

Vapaa-aikaan liittyvää liikkumisen tarvetta on keskimäärin vain noin kolmannes 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 vaikutusten arvioinnissa esitettyä arviota liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten vähentymisestä voida pitää todenmukaisena tai perusteltuna.

Kaavamuutoksen ilmastoarvioinnin tulee perustua todelliseen tilanteeseen ja kaavamuutoksesta aiheutuvien vaikutusten arviointiin. Tilastokeskuksen valtakunnallisten keskiarvojen käyttö ei todennettavissa tilanteissa ole asiallista.

ELY-keskus katsoo, että yleiskaavaehdotuksessa loma-asumiseen tarkoitettun alueen osoittaminen vakituiseen asumiseen ei ole perusteltua.

Lisäksi tulee huomioida, että pysyvän asumisen sijoittaminen haja-asutusalueelle saattaa hajauttaa kunnan yhdyskuntarakennetta ja aiheuttaa vähitellen tarpeen esimerkiksi vesihuollon järjestämiselle.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Laura Hesso ja ratkaissut yksikönpäällikkö Risto Rauhala.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/72/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/72/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Hesso Laura 29.05.2024 12:09

Ratkaisija Rauhala Risto 29.05.2024 12:33