

# UUSIKAUPUNKI

## METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

### KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



**23.2.2024 (9.10.2024)**

**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	4
<b>2. Lähtökohdat</b>	<b>6</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	6
Muinaismuistot	7
Maanomistus	7
2.2. Suunnittelutilanne	7
Maakuntakaava	7
Vaihemaakuntakaavat	8
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava	11
Rakennusjärjestys	12
Emätilaselvitys	14
Luontoinventointi	14
Vanha rakennuskanta	14
Kaavan pohjakartta	14
Rakennuskiellot	14
<b>3. Suunnittelun vaiheet</b>	<b>15</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
Viranomaisyhteistyö	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	15
Kaavaehdotus	15
Kaavan hyväksyminen	16
<b>4. Ranta-asemakaavan kuvaus</b>	<b>17</b>
4.1. Kaavan rakenne	17
Mitoitus	17

	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	17
4.2.	Aluevaraukset .....	17
	Korttelialueet .....	17
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset .....	18
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	18
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	18
	Taloudelliset vaikutukset.....	20
<b>5.</b>	<b>Ranta-asemakaavan toteutus .....</b>	<b>21</b>
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	21
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus .....	21
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	21

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
  - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
  - 4) Kommentti kaavaluonnoksesta
  - 5) Vastine kommenttiin kaavaluonnoksesta
  - 6) Lausunto kaavaehdotuksesta
  - 7) Vastine lausuntoon kaavaehdotuksesta

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	15.11.2023	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaostossa 14.12.2023 § 24.
1.0	Kaavaehdotus	23.2.2024	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 8.4.2024 § 108.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	(9.10.2024)	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1. Tunnistetiedot

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

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

1.6.2006 hyväksytyn Uudenkaupungin ranta-asemakaavan korttelia 3 (osa).

Kiinteistöä 895-459-1-48 KIVIRANTA sekä osaa yhteisestä vesialueesta 895-459-876-1.

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

Kortteli 3 (osa).

#### **Suunnitteluorganisaatio**

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

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	11.1.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	11.1.–12.2.2024
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	18.4.–20.5.2024
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2024

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Oksalanpäänlahden rannalla noin 8 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustan palveluista. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

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

## 1.3. Kaavan tarkoitus

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.

## **1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa**

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

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.

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin loma-asunnon hoidettua ja paikoin metsäistä pihapiiriä.

Suunnittelualueen maaperä on hiekkamoreenia (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).



Suunnittelualueen ympäristöä.



#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöllä sijaitsee yksi loma-asunto talousrakennuksineen. Lähiympäristössä sijaitsee sekä vapaa-ajan että vakituista asutusta.



Suunnittelualan rakennuksia.

### **Muinaismuistot**

Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

### **Maanomistus**

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

## **2.2. Suunnittelutilanne**

### **Maakuntakaava**

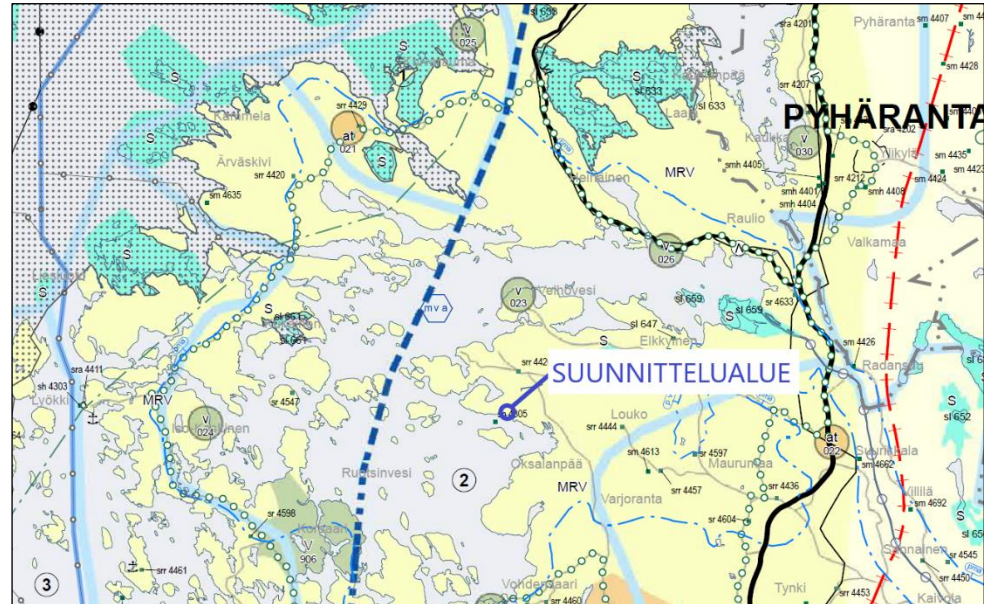
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Suunnitteluala on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV). MRV-alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden 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.

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

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

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



MRV

**MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE**

Maa- ja metsätalousohjeellinen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnolle. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyväan asutukseen.

**SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häiritsevää loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

**PINTAVEDEN MUODOSTUMISALUE****SUOJELUMÄÄRÄYS:**

Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesien suojeleminen on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

2

5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %  
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

**SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

**Vaihemaa-maakuntakaavat**

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaa-

maakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaa-

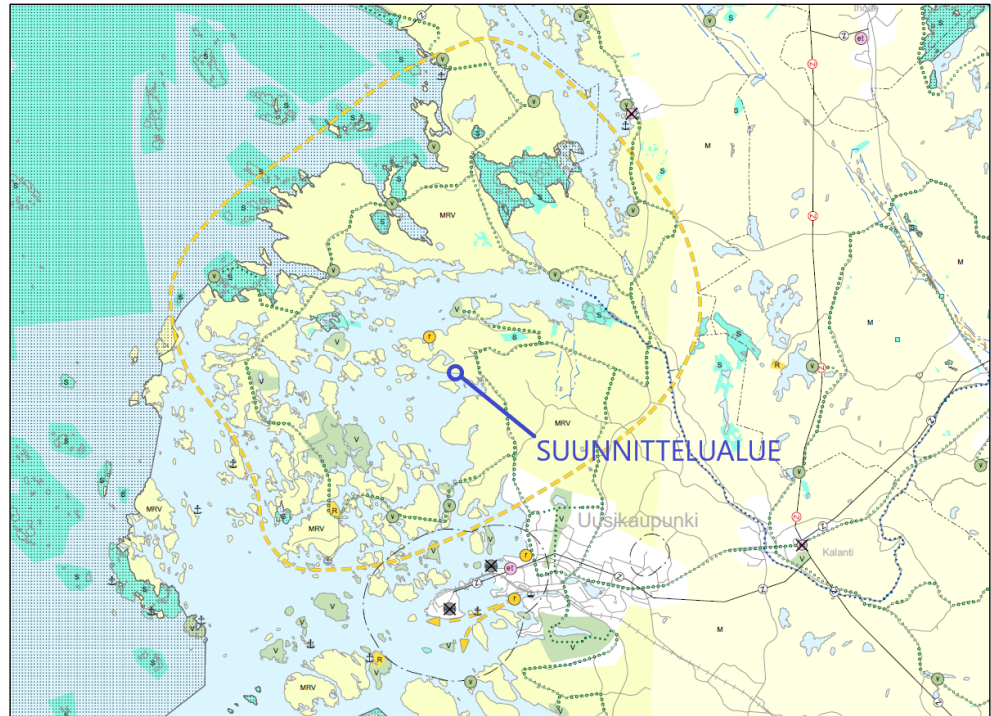
kuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaa-

kaavassa.



Suunnittelualueella on voimassa luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 13.9.2021). Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitetun maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (MRV) määräys on korvattu. Vaihemaakuntakaavan 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, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä.



Ote luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.

MRV

**MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE**

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

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häiritsemättä 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 virkistysalueiden kehittämisen kohdealue

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

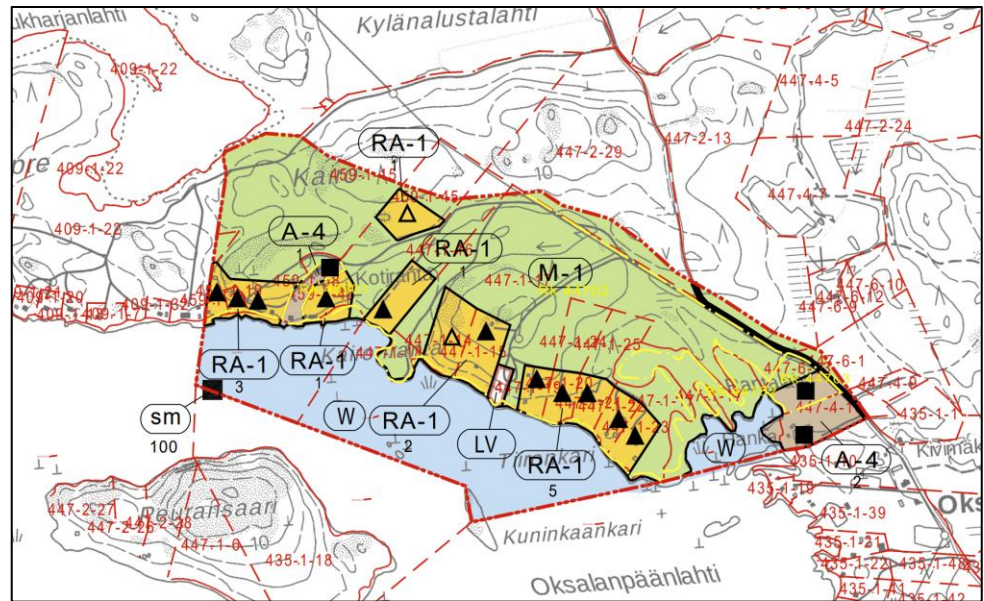
Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesta, sosiaalisesta ja taloudellisesta kestäväällä tavalla.

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

## Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Suunnittelualueelle ollaan laatimassa Kalannin yleiskaavaa, josta kaavaehdotus on ollut nähtävillä 23.11.2023–5.1.2024. Suunnittelualue on kaavaehdotuksessa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1).



Ote Kalannin yleiskaavaehdotuksesta (ranta-alueet pohjoinen).

**RA-1**

Loma-asuntoalue.

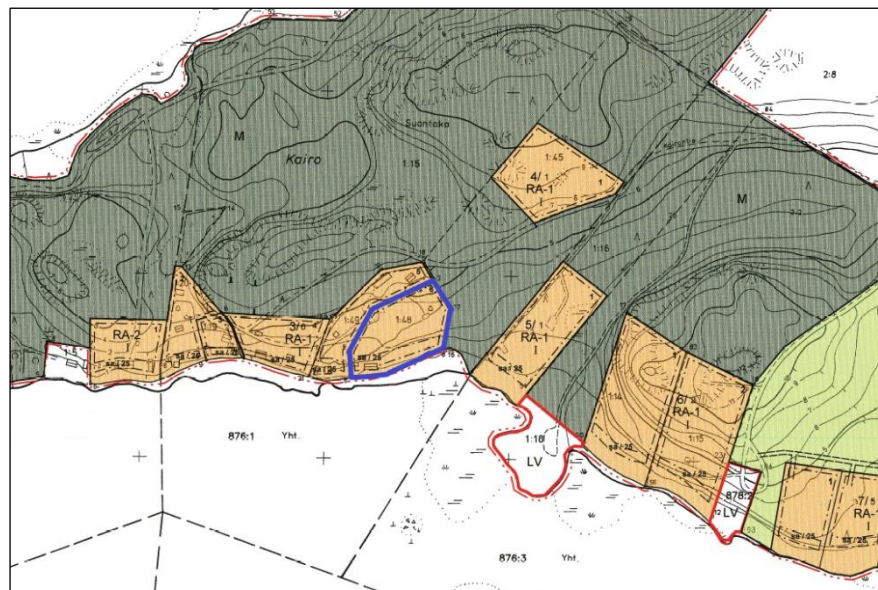
Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Rakennusoikeus yhtä loma-asuntoyksikköä kohden on 150 m<sup>2</sup>, kuitenkin niin, että loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 100 m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen 25 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa myös 25 m<sup>2</sup> suuruisen vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.

### Ranta-asemakaava

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

Suunnittelualueen likimääräinen raja-alue voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Uudenkaupungin ranta-asemakaavasta.



Yksiasuntoisen loma-asunnon korttelialue, jolle saa rakentaa enintään 100 m<sup>2</sup> suuruisen lomarakennuksen sekä vierasmajan ja saunarakennuksen ja loma-asumiseen liittyviä talousrakennuksia.  
Vierasmajan ja saunarakennuksen kerrosalat saavat olla enintään 25 m<sup>2</sup>.  
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>.

### Yleiset määräykset:

Alueen puusto ja muu kasvillisuus sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonomukaisena. Rakennusten ulkokuorauksen tulee olla puuta ja julkisivuiltaan maastoon hyvin sopeutuvia. Rakennusten harjaviivan on pääsääntöisesti oltava rannan suuntainen.

Rakennukset on sijoitettava merkitylle rakennusosalalle rakennuslupaviranomaisen edellyttämällä tavalla.

Loma-asuntojen jätevedet on käsiteltävä voimassa olevien lakien sekä ympäristöviranomaisten antamien määräysten mukaisesti.

Kaava-alueen läheisyyteen, noin 600 metriä kaava-alueesta itään on laadittu kaksi kaavamutosta voimassa olevaan ranta-asemakaavaan, joissa molemmissa loma-asuntojen rakennuspaikkoja on osoitettu ympärivuotiseen asutukseen. Kaavamutokset on hyväksytty vuosina 2020 sekä 2023.

### Rakennusjärjestys

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

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m<sup>2</sup> ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m<sup>2</sup>. Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150–200 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa maksimissaan 200 m<sup>2</sup>, mikäli rakennuspaikka on yli 3 000 m<sup>2</sup> ja se on puustoinen. Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja.

Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

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)

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen 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.

Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi maisemaan. Rakennusten on kaavamääräyksen mukaan sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan, ja rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueille rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen ja rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennuksen harjan on oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen.

Rakennuksen 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.

Rakennusjärjestyksen 14 § mukaan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi vaatii poikkeamisluvan sekä rakennusluvan. Rakennusluvassa rakennuksen teknisten ominaisuuksien on täytettävä voimassaolevat määräykset. Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää muun muassa seuraavat kriteerit:

- rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3 000 m<sup>2</sup>
- rakennuspaikalla tulee olla järjestettynä riittävä vedensaanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä edellytettävällä tavalla
- poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä

- rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen
- ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta
- pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai vedensaanti ja jätevesien käsittelyn ja viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia

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

### **Emätilaselvitys**

Suunnittelualueelle ei ole tarpeellista laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

### **Luontoinventointi**

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

### **Vanha rakennuskanta**

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

### **Kaavan pohjakartta**

Suunnittelualueelta on laadittu kaavan pohjakartta. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

### **Rakennuskiellot**

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

#### Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaosto on päättänyt ranta-asemakaavamutoksen vireilletulosta 14.12.2023 § 24. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse sekä kuuluttamalla 11.1.2024 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 15.11.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 11.1.–12.2.2024 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Kommentti on kaavaselostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine liitteenä 5.

Kaavakartalle ei ole ennen ehdotusvaihetta tehty muutoksia saadun kommentin perusteella.

#### Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 23.2.2024 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 8.4.2024 § 108. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 18.4.–20.5.2024 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Lausunto on kaavaselostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine lausuntoon liitteenä 7.

**Kaavan hyväksyminen**

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.2.2024 päivätyn Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutoksen 4 kokouksessaan \_\_.\_\_.2024.



## 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO).

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,73 hehtaaria.

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

#### **Kerrosalat**

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa erillispientalojen rakennuspaikalle yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus lisääntyy alueella 150 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. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

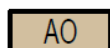
### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

#### Korttelialueet

##### Kortteli 3 (osa)



##### **Erillispientalojen korttelialue.**

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>, erillisen saunarakennuksen 25 k-m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan 25 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>.

### 4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

#### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Kaavassa osoitetaan vähäisesti uutta vakituista asumista. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

##### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee ympärivuotista asumista, joten kaavamuuos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

##### **Yhdyskuntatalous**

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden rakentamista.

##### **Palvelut**

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

##### **Liikenne**

Kaavamuuoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

##### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

##### **Virkistys**

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta virkistysalueen määrään. Kaavamuuoksessa yhtenäisen vapaan rannan määrä ei muutu.

#### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

##### **Maisemarakenne ja luonnonolot**

Suunnitelma ei vaaranna pintaveden suojelua, sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä.

Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen, ja rakentamista on ohjattu kaavamääräyksin. Alueen rakennusten on sopeuduttava muun muassa ympäröivään maisemaan ja niiden tulee olla puuverhoiltuja.

## **Pohjavedet ja pienilmasto**

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pohjavesiin ja pienilmastoon.

## **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

## **Ilmastovaikutukset**

Lisätty 23.2.2024:

Kaava mahdollistaa alueen lisärakentamisen ja rakentaminen aiheuttaa aina hiilipäästöjä. Kaavamuutoksen ilmastovaikutusten on kuitenkin pääosin tulkittu olevan positiivisia.

Keskimääräinen matka kodin ja vapaa-ajan asunnon välillä on 92 kilometriä (Tilastokeskus 2019) 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. Samalla myös tarve kahdelle (lämmitettävälle) asuinpaikalle suurella todennäköisyydellä poistuu. Paikallisesti pysyvä asuminen voi lisätä jonkin verran liikkumistarvetta, mutta kokonaisuudessaan liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten arvioidaan vähentyvän muutoksessa.

Suomessa rakennuksissa kuluu noin 40 prosenttia kaikesta käyttämästä energiasta. Pysyvään asumiseen tarkoitetuilta uudisrakennuksilta edellytetään energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta: ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten energiatehokkuudesta on säädetty, ettei siinä annetut energiatehokkuusmääräykset koske loma-asuntoa, johon ei ole suunniteltu kokovuotiseen käyttöön tarkoitettua lämmitysjärjestelmää. Vastaavasti loma-asuntoa, johon on suunniteltu kokovuotiseen käyttöön tarkoitettu lämmitysjärjestelmä koskevat ainoastaan vaipan lämpöhäviön vaatimukset, jotka nekin ovat ympärivuotiseen asumiseen verrattuna löyhemmät. On esimerkiksi arvioitu, että talvikaudella peruslämmöllä pidetyn mökin energiankulutus on keskimäärin 8000 kWh/v, joka vastaa vakituisesti asutun omakotitalon vuosikulutusta. Samassa yhteydessä on syytä huomioda, että kesämökit ovat pinta-alaltaan pääosin runsaasti omakotitaloja pienempiä, vaikka energiankulutukset vastaavatkin toisiaan. Paremmalla energiatehokkuudella on täten välitön ilmasto-vaikutus. Se pienentää energiankulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä.

Kaavan mahdollistavan rakentamisen ilmastopäästöjä on pyritty hillitsemään myös kaavamääräyksiin: rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja kaava-alueella on myös voimassa määräys maisematyöluvasta. Rakennuksen puuverhoilu voi toimia pitkäaikaisena hii-livarastona, ja maisematyölupamääräyksen myötä rakennuspaikan hiilinieluinä toimivaa puustoa säilyy alueella jatkossakin.

Kaavassa on varauduttu myös äärevöityviin sääolosuhteisiin osoit-tamalla rakennusalat tarkoituksenmukaiselle etäisyydelle rantavii-vasta ja määräämällä kaavassa rakennusten kosteudelle arkojen rakenteiden korkeustasosta.

### **Taloudelliset vaikutukset**

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maan-omistajille.

## 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. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa 23.2.2024 (9.10.2024)

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins. YKS 742