

Puntarintien ranta-asemakaava

Kaupunkisuunnittelujaosto 23.05.2024 § 34

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistöjen 895-467-1-781, -467-1-636, 467-1-552 ja 467-1-57 omistajat ovat hakeneet alueilleen ranta-asemakaavan laatimista. Alue sijaitsee Vanhankartanon kylässä.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät arkkitehti SAFA Thomas Hagström, tmi Arkkitehtuuritoimisto Thomas Hagström (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.

Alustava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.5.2024.
Kaavaluonnosaineisto valmistuu ennen kokousta.

Ranta-asemakaava on nimeltään Puntarintien ranta-asemakaava.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa nykyisille rakennuksille rakennuspaikat ja -oikeudet. Aluetta on rakennettu poikkeuslupien turvin, kaavalla todetaan nykytilanne ja mahdollistetaan alueen täydennysrakentamista. Täysin uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta, vaan nykyisiä vahvistetaan.

Ranta-asemakaavan koko on noin 16,5 ha. Suunnittelualue sijaitsee n. 4 km Uudenkaupungin keskustasta etelään (linnuntietä).

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 600 metriä. Kiinteistö 895-467-1-57 on rakentamaton. Kiinteistöllä 895-1-522 sijaitsee ympärivuotisessa käytössä oleva asuinrakennus talousrakennuksineen. Muilla kiinteistöillä sijaitsee loma-asuntoja sivurakennuksineen.



Ranta-asemakaavassa on rakennusoikeudessa huomioitu nykyisten rakennusten pinta-aloja. Lähtökohtaisesti kaavassa nykyisiä talous-ym rakennuksia on pystyttävä säilyttämään ja samalla korvaamaan tai laajentamaan nykyiset loma-asuntorakennukset paritaloiksi (RA-1-alueella). AO-1 alueella mahdollistetaan nykyisten rakennusten säilyttämisen ja sivuasunnon rakentamisen. Rannan tuntumassa oleva vanha, kalatalouteen liittyvä verkko- / venevaja osoitetaan erikseen ensisijaisesti säilytettäväksi rakennukseksi, johon saa sijoittaa kesähuoneita.

Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2050 k-m².

Kaavamääräyksillä ohjataan rakentaminen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi. Alueelle on osoitettu AO-korttelialuetta (erillispientalojen korttelialuetta), RA-korttelialuetta (loma-asuntojen korttelialuetta) sekä M-aluetta (Maa- ja metsätalousaluetta).

Asemakaavamerkinnot ja – määräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartassa.

Alueen luoteisosa on kallioinen, keskiosa metsävaltainen ja kaakkoisosa valtaosin peltoa. Ehdotusvaiheessa laaditaan luontoselvitys.

Alueella on sekä ympärivuotista että loma-asumista. Lähistöllä on muutakin asutusta.

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-aineksia taikka muita ympäristön häiriötekijöitä.

Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamassa Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysaluetta (MRV). Loma-asutuksen mitoitus on 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40%.

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA- ja M-alueeksi.

Alueella ei ole voimassa ranta- tai asemakaavaa.



Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Puntarintien ranta-
asemakaavan laatimisen ja ilmoittaa kaavoituksen vireille tulosta
osallisille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä
kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kokouksen puheenjohtajana toimi tämän pykälän käsittelyn ajan
Merja Koski.

Kaupunginhallitus 10.02.2025 § 40

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Puntarintien ranta-asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä
20.6.-22.7.2024. Määräaikaan mennessä kaavaluonnoksesta saatiin
yksi huomautus sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto.

Huomautus:

Puntarintien valmisteilla olevan ranta-asemakaavan rajanaapurina
olevan Kankon (895–467–1–191) kiinteistön omistajat ovat
tutustuneet kaavasuunnitelmaan 4.7.2024 ja antavat siitä seuraavan
huomautuksen:

1.Kaavassa on esitetty uutta tieyhteyttä, joka päättyy Kankon
kiinteistön rajalle. Tien jatkoa ei ole esitetty Kankon omistajille eikä
asiasta ole Kankon omistajien kanssa keskusteltu eikä asiasta ole
ennen kaavaluonnosta esitetty mitään dokumenttia.
Kankon omistajat vaativat, että uusi ajoyhteys Kankon kiinteistön
rajalle poistetaan.

2.Kohtaan 5.4.1. vaadimme, että kaavassa rantasaunalle (sa-1)
osoitettu rakennusala on poistettava. Perusteluna on se, että
kiinteistön omistajien yhdenvertaisuuden vuoksi Kankon
rantakaavassa Kankon tilan osalta vastaavaa ei hyväksytty.

3.Nykyinen rasitetie kiinteistöjen 895–467–1–188, -1–522 ja -1–57
kautta kiinteistöille 895–467–1–636 ja -1–781 pitää piirtää (nyt
katkoviivalla) kaavakarttaan, kuten se on maanmittauslaitoksen



karttoihin merkitty, koska sen muuttamisesta ei ole pidetty yksityistielain mukaista toimitusta.

Toteamme myös, että olemassa olevan rasi-tietien päälle ei voi laittaa rakentamisen lupaavaa kaavamerkintää (sa-1), vaan rasi-tie pitää siirtää kaavasunnitelman sa-1 kohdalta pois tai sa-1 alueen sijaintia pitää muuttaa.

4. Itse kaavaan, kaavakarttaan ja OAS Kankon omistajilla ei ole muuta huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Tieyhteys on mielipiteen johdosta siirretty niin, että se kulkee kokonaan muutosalueella.

Kankon tilalle on Kankon rantakaavassa osoitettu rakennusala (rma) jolle saa rakentaa yhdistetyn kokous / rantasaunarakennuksen. Rakennukseen saa sijoittaa yhden ”tavallisen” saunan ja lisäksi erillisen savusaunan. Näin ollen yhdenvertaisuuden vuoksi myös kiinteistölle 467-1-522 on osoitettu rakennusala erilliselle rantasaunalle.

	Maatilamatkailua palvelevien lomarakennusten ja saunojen rakennusala, jolle saa rakentaa 65 k-m²:n maatilamatkailumökin/kokoustilan, saunan (enintään 30m²) ja savusaunan (enintään 20m²). Rakennusosalalla mahdollisesti olevat rakennukset tulee purkaa tai niille tulee hakea rakennuslupaa ennen uusien rakennuslupien myöntämistä.
--	---

Ote Kankon ranta-asemakaavan määräyksistä.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto:

Rakentaminen

Kaavaselostuksen kuvaus alueesta ja alueen suunnittelutilanteesta on suppea ja sitä tulee täydentää. Kaavaa ohjaavasta yleiskaavasta on esitetty vain aluevaraukset, ja niistäkin on mainitsematta länsiosan MU-alue (maa- ja metsätalousvaltainen alue, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja). Rantarakentamisen mitoitusta ei ole perusteltu. Myös riittävä vapaan rantaviivan määrä tulee perustella.

Kaavaluonnoksessa RA-rakennuspaikoille osoitettu rakennusoikeus, kaksiasuntainen vapaa-ajan asunto sekä maksimissaan 600 k-m², poikkeaa huomattavasti sekä Uudenkaupungin muista ranta-



asemakaavoista että Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen osoittamasta rakentamisen määrästä rantaan rajoittuvilla rakennuspaikoilla. Myös AO-rakennuspaikalle on kaavaluonnoksessa osoitettu kaksi asuntoa.

Rakentamisen määrän kasvattamista ei kaavaselostuksessa perustella mitenkään. ELY-keskus katsoo, että rakennusten kaksiasuntoisuus tulee huomioida rantarakennuspaikkojen mitoituksen perusteluissa. Selostuksen tietojen perusteella nykyisin kullakin rakennuspaikalla on yksi asunto, joten asuntojen määrä kaksinkertaistuisi.

Kaksiasuntoisen rakennuspaikan kasvavat maisemavaikutukset tulee huomioida vaikutusten arvioinnissa. Vaikutusten arvioinnin avulla on syytä pohtia kaavaluonnoksessa esitettyjen ratkaisujen toteuttamiskelpoisuutta.

Selostuksessa tulee myös tuoda esiin, kuinka paljon suunniteltu kaavaratkaisu mahdollistaisi lisärakentamista nykytilanteeseen verrattuna.

Yleiskaavassa osoitetut varaukset, kuten sähkölinja, tulee huomioida ranta-asemakaavassa.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu venevajoille rakennusalat, mutta yleisissä määräyksissä on kuitenkin todettu, että ”venevajojen rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.”

Ristiriitaiset kaavamääräykset ovat alttiita tulkintaerimielisyyksille. Rantaan on osoitettu muun muassa venevajan rakennusala vv-1, joka on ilmeisesti tarkoitettu kaava-alueen AO-rakennuspaikan käyttöön. Selostuksesta jää epäselväksi, mihin venevajan säilyttämisvelvoite perustuu, ja onko tarkoitus mahdollistaa rakennuksen käyttö tosiasiallisena toisena vierasmajana. Venevaja ja sen viereen osoitettu saunan rakennusala kaventavat vapaan rannan osuutta.

ELY-keskus muistuttaa ympäristöministeriön asetuksen ”311/2024 maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta” voimaantulosta 11.6.2024 ja sen huomioon ottamisesta tarvittavilta osin.

Ilmastovaikutukset

Kaavaselostuksessa ei ole käsitelty kaavan ilmastovaikutuksia lainkaan. Kaavaselostusta tulee tältä osin täydentää. Apuna voi



käyttää esimerkiksi KILVA (kaavan ilmastovaikutusten arviointi) - työkalua, <https://kilva.azureedge.net/>.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus voi ottaa kantaa, kun luontoselvitys on valmistunut. Luontoselvitystä varten voidaan hyödyntää SYKE:n ja ympäristöministeriön 2024 päivitettyä opasta: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle (2024). Yleisesti voidaan vielä luonnonsuojelun osalta todeta, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa, tulee esimerkiksi pyrkiä säilyttämään luonnontilaista kasvillisuutta. Luontoarvoja on tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontoselvityksen laatijoilta laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.

Kaavanlaatijan vastine:

Selostuksen aluekuvausta ja suunnittelutilannekuvausta täydennetään.

Kilva-työkalua on käytetty ilmastovaikutusten arviointiin, kts kohta 5.4.3 Ilmastovaikutukset.

Mitoituskuva vapaasta rannasta on lisätty selostukseen.

Korttelialueilla mahdollistetaan kahden asunnon rakentamisen / rakennuspaikka. Perusteluna tähän on varsin isot kiinteistöt (yli 5 ha), niiden läheisyys palveluihin ja infraan sekä se, että kiinteistöillä on jo varsin paljon rakennettu.

Toisella lomarakennuspaikalla on jo rakennettu yli 400 k-m², mm. loma-asunto, rantasauna, venevaja sekä isoja talousrakennuksia. Toiseen talousrakennukseen olisi luontevaa sijoittaa asuintiloja ilman, että kokonaisuus muuttuu.

Toiseen lomarakennuspaikkaan sallitaan myös kahden asunnon rakentaminen, mutta paritaloratkaisuna. Tällä tavoin pidetään rakennusryhmä mahdollisimman tiiviinä.



Suunnitellulle AO-1-alueelle on rakennettu n. 575 k-m². Se sijaitsee n. 220 m rannasta. Sivuasuunto saa olla enintään 150 k-m², eli pienempi kuin päärakennus.

Sähkölinja, kokoojatie- ja rautatievaraus yleiskaavassa: Kyseessä on toteutumattoman satamavarausten tielinjaukset jotka poistetaan uudessa, tällä hetkellä työn alla olevassa yleiskaavassa.

Venevajojen osalta ristiriitaiset kaavamääräykset on korjattu. Olevan rantavajan säilyttämismääräys ei perustunut suojeluun, vaan olemassa olevan rakennuksen käytön jatkamiseen. Määräystä on muutettu niin, että olevaan rakennukseen saa sijoittaa kesähuoneita, mutta rakennusta ei saa korvata uudisrakennuksella. Verkkovajakäytössä olleen rakennuksen tarve vajana on poistunut kun laajamittainen kalastus on lopetettu. Ympäristöministeriön asetuksen 311/2024 on huomioitu kaavaehdotuksessa.

RA-alueen käyttötarkoitus muutetaan uuteen muotoon loma-asuntojen korttelialue > Vapaa-ajan asumisen korttelialue.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Puntarintien ranta-asemakaavan ehdotus voidaan asettaa nykymuodossa nähtäville ja pyytää lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville sekä pyytää lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Mauri Kontu ja Laura Kontu poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi esteellisinä (hallintolaki 28.1 § kohta 1/osallisuusjäävi) klo 19.14-19.16.

Kaupunginhallitus 06.10.2025
2496/10.02.03/2024

Valmistelija: Leena Arvela-Hellén
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi



Puntarintien ranta-asetmakaava ehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 20.3.-22.4.2025. Määräaikaan mennessä ei saapunut yhtään muistutusta. Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei anna lausuntoa. ELY-Keskus on antanut kaavaehdotuksesta lausunnon, jonka mukaan kaavanlaatija on päivittänyt ja tarkentanut ranta-asetmakaavaa vastineensa mukaisesti.

Kaavanlaatijan vastine:

Maakunta- ja yleiskaavaotteet on päivitetty ja tarkennettu.

Vapaan rannan osuus on laskettu vastarannan läheisyys huomioiden.

Yleisiin määräyksiin lisätään määräys koskien rakennuspaikkojen rakentumattomia osia.

Rakennuspaikkojen kaksiasuntoisuudesta ja rakennusoikeuksista on neuvoteltu kaupungin kaavoituksen kanssa, ja yhdessä sovitettu ne kaavaan. AO-korttelialueen rakennusoikeus perustuu nykyisten rakennusten pinta-aloihin.

Luo-alueiden rajoja on osittain korostettu kartassa.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Puntarintien ranta-asetmakaava on hyväksyttävissä.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Puntarintien ranta-asetmakaavan ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös:
