



Mannerhaavaisen ranta-asetmakaava muutos

Kaupunkisuunnittelujaosto 12.12.2024 § 56

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistöjen 895-416-1-2, 895-416-1-12, 895-416-1-13, 895-416-1-14

Kaavan laatijaksi maanomistaja esittää Arkkitehti SAFA Thomas Hagströmiä, arkkitehtuuri-toimisto Thomas Hagström tmi. Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista ranta-asetmakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asetmakaavaa 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-asetmakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 22.8.2024.
Kaavaluonnosaineisto valmistui 22.8.2024.

Ranta-asetmakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön 895-416-1-12 käyttötarkoitusta kalastajatilaksi ja yhdistää sen kiinteistöön -2. Kiinteistöjen -13 ja -14 osalta tarkoitus on nostaa rakennusoikeudet rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle.

Ranta-asetmakaavan muutosalueen koko on noin 2,6 ha.
Suunnittelualue sijaitsee n. 11 km Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen (linnuntietä).

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 500 metriä. Kiinteistöillä 895-416-1-12 ja -13 on kesämökkejä sivurakennuksineen. Kiinteistöt 895-416-1-2 ja -14 ovat rakentamattomat.

Muutosalue on osin luonnontilassa, osin rakennettua. Muutosalueen eteläranta on kallioinen, itäreuna on ruoppausmassoilla täytetty ja muokattu.

Lähialueella on jonkin verran loma- ja ympärivuotista asumista. Korttelialueet on keskitetty saarten ranta-alueisiin, saarten keskiosat ovat pääosin maa- ja metsätalouskäytössä.



Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamassa Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysaluetta (MRV). Loma-asutuksen mitoitus on 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40%.

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA- ja M-alueeksi.

Voimassa olevassa ranta-asetemakaavassa kiinteistö 895-416-1-2 on osoitettu M-alueeksi (maa- ja metsätalousalue), kiinteistöt -12, -13 ja -14 on osoitettu RA-1-alueeksi (loma-asuntojen korttelialue).

Tämän ranta-asetemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on RA-korttelialueiden osalta osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

AM-alueen osalta asuin-, vieras- ja saunarakennuksen rakennusoikeudet osoitetaan rakennusjärjestyksen ympärivuotisen rakennuspaikan mukaisesti. Kokonaisrakennusoikeus on kuitenkin nostettu $300 \text{ m}^2 > 500 \text{ m}^2$. Perusteluna tähän on korttelialueen käyttötarkoitus. Alue osoitetaan maatilan talouskeskuksen korttelialueeksi. Korttelialueelle saa sijoittaa kalatalouteen ja kalastusmatkailuun liittyviä rakennuksia. Kalastusvälinevarastoille ja kalojen käsittelyyn tarvittaville tiloille varataan tavallista isompi talousrakennusten rakennusoikeus.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Mannerhaavasiten ranta-asetemakaava muutoksen laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulsoa osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 06.10.2025 § 241

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



Mannerhaavaisen ranta-asemakaava muutos luonnos on ollut virallisesti nähtävillä 23.1.-24.2.2025. Määräaikaan mennessä ei saapunut yhtään huomautusta. Varsinais-Suomen liitto ja ELY-Keskus ei antanut lausuntoa, mutta ELY-Keskus toimitti kannanoton kaavan valmisteluaineistosta. Kaavanlaatija on täydentänyt ja tarkistanut kaavamateriaalia vastineensa mukaisesti:

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Täydennetään voimassa olevien ranta-asemakaavan ja yleiskaavan määräysosio.

Kaavaluonnoksen merkinnät ja määräykset on tarkistettu ajantasaisen lainsäädännön mukaisiksi ja niissä on myös huomioitu kesäkuussa 2024 voimaan astuneen ympäristöministeriön ns. Katja-asetuksen mukaisia merkintöjä (asetus 311/2024 maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta.

Rakentamiskorkeudet

Rakennuspaikat ovat korkeusasemaltaan osittain alavia. Olevien rakennusten osalta asiaan ei voi juuri vaikuttaa. Uudisrakennusten osalta voidaan asia paremmin huomioida. Esim. kalatalouteen liittyville rakennuksille varattu rakennusala on miltei kokonaan täyte maata, jota on mahdollista muokata.

Luonnonsuojelu

Alueella on tehty luontoselvitys kesällä 2025.

Ilmastovaikutukset

Kaavan ilmastovaikutuksia on tutkittu KILVA-työkalulla. Tulokset on lisätty selostukseen.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaava voidaan asettaa ehdotuksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Mannerhaavaisen ranta-asemakaava muutos ehdotuksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.



Kaupunginhallitus 19.01.2026 § 9
2756/10.02.03/2024

Selostus asiasta: Mannerhaavaisen ranta-asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 21.10.- 20.11.2025 välisenä aikana. Lisäksi pyydettiin viranomaisilta lausunnot. Määräaikaan mennessä ei saatu yhtään muistutusta. Varsinais- Suomen liitto totesi, ettei anna lausuntoa. Varsinais- Suomen ELY- Keskus antoi lausunnon kaavaehdotuksesta, johon kaavanlaatija on antanut vastineen.

ELY- Keskuksen lausunto:

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Kaavaselostukseen on täydennetty suunnittelualueen kaavatilanteen käsittelyä, mutta voimassa olevan ranta-asemakaavan sekä yleis- ja maakuntakaavan merkinnöistä ja määräyksistä ei ole esitetty kaikkia suunnittelualueeseen kohdistuvia (esim. loma-asumisen mitoitus ja yleismääräykset). Selostusta on yhä hyvä täydentää näiden osalta. ELY-keskuksen luonnosvaiheeseen antamassa kannanotossa todetusti yleiskaava ohjaa (ranta)asemakaavan muuttamista, joten ainakin voimassa olevan ranta-asemakaavan ja yleiskaavan merkintöjen ja määräysten tulee olla esitettynä kaavaselostuksessa selkeästi.

Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen määrä ei muutu, mutta osaa rakennuspaikoista on tarkoitus siirtää, ja niille osoitetun rakennusoikeuden määrää kasvattaa. ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antamassa kannanotossa todetusti ranta-asemakaavamuutoksessa osoitetut rakennuspaikat sijaitsevat erityisesti tulvaherkkyys huomioiden varsin alavalla alueella. Kuten vastineessa on todettu, olemassa olevien rakennusten osalta tähän ei voi vaikuttaa. Kaavaehdotuksessa mahdollistetaan kuitenkin myös uutta rakentamista tulvaherkille sijainneille.

Ranta-asemakaavaehdotuksessa mahdollistettavan rakentamisen määrä ja rakennusalojen sijoittelu tulee suunnitella tarkemmin tulvaherkkyys huomioiden.

Rakennusjärjestyksessä on osoitettu ohjeellinen enimmäiskerrosneliömetrimäärä. Rakennusjärjestys ei kuitenkaan ole oikeusvaikuttainen ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa, eikä siinä ohjeistetun enimmäiskerrosalan voi tulkita soveltuvan kaikkiin sijainteihin. Kuten luonnosvaiheessa ELY-keskuksen antamassa kannanotossa on todettu, vireillä olevan



kaavamuutoksen kohdalla tulvariski rajaa rakentamiselle soveltuvaa alaa huomattavasti, ja siten rakennusoikeuden merkittävä nosto kiinteistöillä ei ole perusteltua.

Kaavaluonnoksen määräykset on tarpeen tarkistaa luonnosvaiheen kannanotossa todetusti ajantasaisen lainsäädännön mukaisiksi (rakentamislupa vrt. määräyksissä mainitut rakennuslupa ja toimenpidelupa).

Luonnonsuojelu

Ranta-asemakaavan muutosta varten laadittu luontoselvitys on pääosin riittävästi selvittänyt alueen luontoarvot. Puutteellista on kuitenkin, että linnuston, kasvilajien ja viitasammakon lisäksi ei ole selvitetty tai vähintään tarkasteltu esiintymisen mahdollisuutta uhanalaisten, rauhoitettujen tai EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajien osalta.

Selvityksen tulkinnat, johtopäätökset ja suositukset ovat pääosin asianmukaisia. Siltä osin, kuin luontoselvityksessä todetaan, että metsä on saaristolle tyypillistä kangasmetsää, mutta ei kuitenkaan aivan luonnontilaista, ja että männyt ovat paikoin vanhoja ja kilpikaarnaisia, jää epäselväksi, olisiko jokin osa metsästä tullut huomioida ranta-asemakaavamuutoksessa. Tarkemmat kuviokohtaiset kuvaukset olisivat helpottaneet tätä arviointia.

Kaavakartalla on riittävästi otettu huomioon luontoselvityksen tulokset ja suositukset. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on kuitenkin tarpeen täsmentää luonnonympäristön osalta, sillä siinä ei suoraan arvioida vaikutuksia luonnonympäristöön. Esimerkiksi tulisi pohtia vaikutuksia selvityksessä todettuun saaristolle tyypilliseen kangasmetsään, jossa esiintyy vanhoja ja kilpikaarnaisia mäntyjä ja joka vaikuttaa olevan luonnontilan kaltainen. Luonnon monimuotoisuuden heikkenemisen pysäyttämisen tavoite koskee myös muuttuneita ympäristöjä, ja edellä mainitussa luonnonympäristössä luontoarvoja voitaisiin suhteellisen helposti parantaa turvaamalla luontainen kehitys. Yksi keino, jota on hyödynnetty useissa uudemmissa kaavoissa, on määräys, jonka mukaan rakennuspaikan rakentamaton osa pyritään säilyttämään luonnontilaisena.

Rakentamiskorkeudet

Rakentamiskorkeutta koskevassa kaavamääräyksessä alin rakentamiskorkeus on ilmoitettu ilman aaltoiluvaraa. Ranta on altis etelän suunnalta tulevalle aallokelle ja aaltoiluvaraa tulee olla määrätyn korkeuden lisäksi 0,5 m.



Ilmastokestävyys

Kaavaselostusta on asianmukaisesti täydennetty kaavan ilmastovaikutusten arvioinnilla. Arvioinnin tulosten viemistä myös kaavaratkaisuun on yhä hyvä kehittää mahdollisin osin. Osa tätä on myös edellä kuvatun tulvaherkkyuden huomioiminen.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojelu- ja vesiyksikön kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin kaavaehdotukseen lausuttavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Selostusta on täydennetty voimassa olevien kaavojen määräysten osalta.

Rakennusalat on maastokäynnin yhteydessä katsottu. Osittain ne sijaitsevat alueilla jotka ovat alle 2 metrin käyrän. Määräyksissä on kuitenkin määrätty että uudisrakennukset on perustettava siten, että kastuessa vaurioituvat rakennusosat ovat vähintään korkeustasossa +2,3. Alimmat rakennuspaikat sijaitsevat kalataloudelle osoitetulla alueella, mutta sitä aluetta ei ole tarkoituksenmukaista keinotekoisesti nostaa, vaan tulvavaara tulee huomioida mahdollisissa katosten ja varastojen rakenteissa.

Sen sijaan kaavoittaja ei näe syytä lisätä alimpaan korkeustasoon aaltoiluvaraa. Etelärannan edustalla oleva Kuusistonkurkku on verrattain pieni, saarten ympäröimä lahti.

Kaavaan lisätään määräys ”rakennuspaikkojen rakentamattomat osat tulee pyrkiä säilyttämään luonnontilaisena”.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Mannerhaavaisen ranta-asemakaava muutos on hyväksyttävissä.

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Mannerhaavaisen ranta-asemakaavamuutoksen ja esittää valtuustolle sen hyväksymistä.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.53.



Uusikaupunki
