

VASTINE

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI VÄHÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVA

Uudenkaupungin Vähäluodon ranta-asetmakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 10.6.-10.7.2025. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen kommenttiin.

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti (16.6.2025): Kaavaratkaisu, rakentaminen ja kulttuuriympäristö Suunnittelualueen kaavatilannetta on esitetty pääpiirteissään asianmukaisesti, mutta yleis- ja maakuntakaavaotteella on hyvä vielä osoittaa suunnittelualueen alerajaus täsmällisemmin. Alueidenkäyttölain (AKL) mukaan ranta-asetmakaava on kaavamuotona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Mikäli rakennuspaikkoja osoitetaan ranta-asetmakaavassa ympärivuotiseen käyttöön, tulee kerralla tarkastella laajempaa aluetta. Laajemman alueen tarkastelussa on mahdollista osoittaa ympärivuotisia rakennuspaikkoja, mikäli valtaosa suunnittelualueen rakennuspaikoista on loma-asumisen rakennuspaikkoja. ELY-keskus katsoo, että yhden rakennuspaikan käsittävä suunnittelualue on tällaiseen muutokseen liian suppea. Pysyvän asumisen osoittaminen suunnittelualueelle ei ole alueen asemakaavoitusta ohjaavan <i>Uudenkaupungin yleiskaavan</i> (hyväksytty 1992, voimaan 1994) mukaista. Suunnittelualueelle on osoitettu yleiskaavassa <i>loma-asuntoaluetta</i> (RA) ja <i>maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja</i> (MU). Yleiskaavan ratkaisulla on vahva ohjausvaikutus alueen ranta-asetmakaavoitukseen vakituisten asumisen osalta. Yleiskaavasta poikkeaminen edellyttää perusteluja, jotka on syytä pohtia yleiskaavan periaatteiden näkökulmasta ja yleiskaavan sisältövaatimusten kautta AKL:n tarkoittamalla tavalla. Yleiskaavasta poikkeamista ei voi pitää vähäisenä yksittäistenkään käyttötarkoituksenmuutosten osalta silloin, kun se johtaa alueen muiden vastaavien lomarakennuspaikojen käyttötarkoitusten muutoksiin. Uudenkaupungin ranta-asetmakaavoissa on muodostunut melko vakiintuneeksi käytännöksi korkeintaan 300 k-m2 rakennusoikeuden mahdollistaminen vakituisten asumisen rantaan rajoittuvilla rakennuspaikoilla. 300 k-m2 saati sitä suurempi rakennusoikeus ei kuitenkaan sovi kaikille sijainneille. Kaavaselostusta tulee täydentää alueen olosuhteiden kuvauksella, ja kaavan vaikutukset myös maisemaan tulee arvioida huomioiden rakennetun kulttuuriympäristön arvot, sillä suunnittelualueen läheisyydessä on rakennusinventoinneissa tunnistettuja, maisemallisesti arvokkaiksi arvoitettuja kohteita. Kaavaratkaisu tulee suunnitella ja perustella arvioinnin pohjalta.	Päivitetään kaavaselostukseen yleiskaavaote tarkemmalla rajauksella. Maakuntakaavaotteessa alue on rajattu siinä tarkkuudessa, kun katsotaan tarpeelliseksi. Maakuntakaavakartta on yleispiirteinen. Uudenkaupungin kaupungissa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asetmakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitetut rakennusoikeudet ranta-asetmakaavalla. Kaava-alueelle osoitettu erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikka on osoitettu toteutuneen rakentamisen mukaisesti ja on ympärivuotiseen asumiseen tarkoitukseenmukainen. Täydennetään kaavaselostusta tarvittavilta osin. Suunnittelualueella voimassa olevassa Uudenkaupungin yleiskaavassa ei pääsääntöisesti ole ratkaistu ympärivuotisen asumisen sijoittumista ranta-alueilla. Näin ollen voimassa olevan yleiskaavan ohjausvaikutus ranta-asetmakaavassa osoitettavan vakituisten asumisen osalta on vähäinen. Kyseessä on jo rakentunut rakennuspaikka, jonka mukaisesti erillispientalojen korttelialue osoitetaan. Ranta-asetmakaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä loma- että vakituista asumista. Ottaen huomioon kiinteistön koon sekä erillispientalon rakennuspaikan etäisyyden rantaviivasta (n. 140 m), vapaana säilyvän rantaviivan sekä jo alueelle rakentuneet rakennukset (yhteensä 310 k-m²), rakennuspaikalle osoitettava kokonaisrakennusoikeus on maltillinen (350 k-m²). Ranta-asetmakaavan myötä alueen maankäyttö ei olennaisesti muutu. Rantaan on rakennettu laituri, jonka osan päälle on ranta-asetmakaavassa osoitettu venevaja ja venevajan taakse saunarakennus. Ranta-asetmakaavassa osoitetut rakennusalat eivät vaikuta vapaan rantaviivan määrään.

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
Kaavakartalla osoitettu rakennusala on varsin laaja. Rakennusalat tulisi osoittaa täsmällisemmin, sillä kyse on asemakaavatasoisesta suunnittelusta. Kaavaluonnoksessa annetut yleismääräykset rakennusten sijoittelusta ja ulkonäöstä ovat hyviä edistään rakennusten maisemaan sopeutumista. Yleismääräyksiä on vielä tarpeen täydentää määräyksellä rakentamisen vähimmäisetäisyydestä rantaan. Kaavamerkinnoissa on myös hyvä huomioida ympäristöministeriön asetus 311/2024 <i>maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta</i>. Luonnonsuojelu Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus lausuu tarkemmin ehdotusvaiheessa, kun luontoselvitys on valmistunut. ELY-keskus painottaa kuitenkin, että Suomi on sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys positiiviseksi vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä, sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella, mukaan lukien vedenalainen luonto. Tämä tavoite kattaa myös rakennetut ja muuttuneet ympäristöt, joissa monimuotoisuuden väheneminen on pysäytettävä ja luonnon monimuotoisuutta on säilytettävä tai lisättävä. Siksi luontoarvoja on arvioitava laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään lakikohteiden tunnistuksella. Tämä edellyttää laajempaa ja perusteellisempaa tarkastelutapaa luontoselvityksissä, jotta varmistetaan kaikkien luontoarvojen asianmukainen huomioiminen. Luontoselvitystä varten voidaan hyödyntää SYKE:n ja ympäristöministeriön viime vuonna päivitettyä opasta: <i>Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle</i> (2024). Pintavedet ja vesienhoito Pintavesien ja vesienhoidon osalta kaavaluonnokseen ei kommentoitavaa. Rakentamiskorkeudet Suunnittelualueella alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita, on N2000+2,6 m sisältäen rakennuspaikan ominaisuuksiin perustuvan lisäkorkeuden (0,3 m). Rakentamiskorkeutta koskevaa määräystä tulee täsmentää tämän osalta.	Täydennetään selostukseen maininta suunnittelualueen ympärillä sijaitsevista rakennusinventoinneissa tunnistetuista maisemallisesti arvokkaiksi arvotetuista kohteista. Kaavassa osoitetun erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikan rakennusala on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla ja olemassa olevien rakennusten mukaisesti. Kaava-alueen erillispientalojen korttelialueelle ja maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu rakennusalat, jotka määrittävät rakennusten ja rakennelmien vähimmäisetäisyydet rannasta. Erillistä yleistä määräystä rakentamisen vähimmäisetäisyydestä rantaan ei ole tarpeen osoittaa. Alueidenkäyttölain siirtymäsäännös on voimassa vuoden 2028 loppuun saakka. Käytössä olevat kaavanlaadintaan tarkoitetut tietojärjestelmät eivät ole vielä valmiit asetuksen mukaiseen toimintaan, ja merkintöjä on tarkoitus siirtää käyttämään sitten, kun asetus voidaan ottaa käyttöön. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Muutetaan rakentamiskorkeutta koskeva määräys lausunnon mukaiseksi.

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
Ilmastokestävyys Ranta-asemakaavan ilmastovaikutukset tulee arvioida kaavaselostuksessa. Ilmastovaikutusten arviointiin voi käyttää esimerkiksi KILVA-työkalua. Työkalun tuottamia tuloksia ja ehdotuksia voi käyttää apuna kaavan ilmastokestävyyden parantamisessa. Uudenkaupungin kaupunki on Hinku-kuntana sitoutunut tavoittelemaan 80 % ilmastopäästöjen vähennystä vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi. Asia on valmisteltu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojelu- ja vesiyksikön kanssa.	Täydennetään kaavaselostukseen ilmastovaikutusten arviointi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.

Turussa 12.12.2025

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742