

Vähäluodon ranta-asemakaava

Kaupunkisuunnittelujaosto 22.05.2025 § 26

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

Kiinteistön 895-472-2-100 ja 895-472-2-108 omistajat ovat hakeneet alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

Ranta-asemakaava koskee:
Osaa kiinteistöä 895-472-2-100 Ahonlaita ja osaa kiinteistöä 895-472-2-108 Ahonranta.

Kaavan laatijaksi maanomistaja esittää Nosto Consulting Oy, dipl.ins. YSK 742 Pasi Lappalaista.

Alueidenkäyttölain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajan oikeudesta ranta-asemakaavan laatimiseen.

Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle alueidenkäyttölain 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 30.4.2025
Kaavaluonnosaineisto valmistui 30.4.2025

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Vähäluodon länsirannalla noin 3,5 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen.

Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 895-472-2-100 Ahonlaita ja osasta kiinteistöä 895-472-2-108 Ahonranta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,1 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 29 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 28 metriä.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle (kiinteistölle 895-472-2-100 Ahonlaita) yksi erillispientalojen rakennuspaikka (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M) suunnittelualueen muulle osalle. Erillispientalon rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 350 k-m². Lisäksi tavoitteena on osoittaa maa- ja metsätalousalueen rantaan raken-



nusoikeutta saunarakennukselle (30 k-m²) sekä venevajalle (100 k-m²). Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

Suunnittelualueesta osa on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) ja osa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja. Alueen maisemaa tulee hoitaa niin, että ympäristön arvot säilyvät.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen I/MV, 4 lay/km tai 1lay/ 3 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueelta laaditaan luontoinventointi kevään/kesän 2025 aikana. Luontoinventoinnin tuloksia arvioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Ranta-asemakaavan kuvaus

Ranta-asemakaavassa on osoitettu yksi erillispientalojen rakennuspaikka sekä maa- ja metsätalousaluetta. Maa- ja metsätalousalueen rantaan on osoitettu rakennusoikeutta saunarakennukselle sekä venevajalle. Venevaja saa ulottua enimmillään 20 k-m² vesialueen puolelle.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,1 hehtaaria. Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialuetta noin 0,49 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 1,57 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella.

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa erillispientalojen rakennuspaikalle yhteensä 350 k-m² sekä saunarakennukselle 30 k-m² ja venevajalle 100 k-m².



Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ranta-asetmakaava voidaan käynnistää nykymuodossa asettaa luonnoksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaos päättää käynnistää Vähäluodon ranta-asetmakaavan laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 02.02.2026
3444/10.02.03/2025

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

Vähäluodon ranta-asetmakaava luonnos on ollut virallisesti nähtävillä 10.6.-10.7.2025. Lisäksi pyydettiin viranomaisilta lausunnot. Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei anna lausuntoa. ELY-Keskus ilmoitti, ettei anna lausuntoa, mutta totesi luonnoksesta seuraavaa:

Kaavaratkaisu, rakentaminen ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen kaavatilannetta on esitetty pääpiirteissään asianmukaisesti, mutta yleis- ja maakuntakaavaotteella on hyvä vielä osoittaa suunnittelualueen aluerajaus 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 *Uudenkaupungin yleiskaavan* (hyväksytty 1992, voimaan 1994) mukaista. Suunnittelualueelle on osoitettu yleiskaavassa *loma-asuntoaluetta* (RA) ja *maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja* (MU). Yleiskaavan ratkaisulla on vahva ohjausvaikutus alueen ranta-asemakaavoitukseen vakituisen 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 käyttötarkoituksien muutosten osalta silloin, kun se johtaa alueen muiden vastaavien lomarakennuspaikojen käyttötarkoitusten muutoksiin.

Uudenkaupungin ranta-asemakaavoissa on muodostunut melko vakiintuneeksi käytännöksi korkeintaan 300 k-m² rakennusoikeuden mahdollistaminen vakituisen 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.

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 *maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta*.



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: *Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle (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.

Ilmastokestävyys

Ranta-asemakaavan ilmastovaikutukset tulee arvioida kaavaselostuksessa.

Ilmastovaikutusten arviointiin voi käyttää esimerkiksi KILVA-työkalua. Työkalun tuottamia tuloksia ja ehdotuksia voi käyttää apuna kaavan ilmastokestävyysparantamisessa.

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.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaratkaisu, rakentaminen ja kulttuuriympäristö

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-asemakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitetut rakennusoikeudet ranta-asemakaavalla. Kaava-alueelle osoitettu erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikka on osoitettu toteutuneen rakentamisen mukaisesti ja on ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukainen.

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-asemakaavassa osoitettavan vakituiseen asumisen osalta on vähäinen. Kyseessä on jo rakentunut rakennuspaikka, jonka mukaisesti erillispientalojen korttelialue osoitetaan. Ranta-asemakaavalla 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-asemakaavan myötä alueen maankäyttö ei olennaisesti muutu. Rantaan on rakennettu laituri, jonka osan päälle on ranta-asemakaavassa osoitettu venevaja ja venevajan taakse saunarakennus. Ranta-asemakaavassa osoitetut rakennusalat eivät vaikuta vapaan rantaviivan määrään.



Täydennetään selostukseen maininta suunnittelualueen ympärillä sijaitsevista rakennusinventoinneissa tunnistetuista maisemallisesti arvokkaiksi arvoitetuista 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 siirtyä käyttämään sitten, kun asetus voidaan ottaa käyttöön.

Rakentamiskorkeudet

Muutetaan rakentamiskorkeutta koskeva määräys lausunnon mukaiseksi.

Ilmastokestävyys

Täydennetään kaavaselostukseen ilmastovaikutusten arviointi.

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

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Vähäluodon ranta-asetakaava ehdotuksen nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Päätös:
