

Kinnalan ranta-asemakaavan muutos 3

Kaupunkisuunnittelujaosto 10.04.2025 § 19

Valmistelija:

Kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistön 895-472-3-25 Pytinki, omistaja on hakenut alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

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 4.3.2025.
Kaavaluonnosaineisto valmistui 4.3.2025.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Tammion saaren koillisrannalla noin 4,5 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Lepäistentien ja Lehtiläntien kautta.

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen kiinteistölle (895-472-3-25 Pytinki) sijoittuvan korttelin 5 rakennuspaikan 7 ja kiinteistöön kuuluvan vähäisen maa- ja metsätalousvaltaisen alueen käyttötarkoitukset erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja päivittää rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus käyttötarkoitusta vastaavaksi.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.



Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu kiinteistöstä 895-472-3-25 Pytinki. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,43 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 73 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 70 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin loma-asunnon hoidettua ja paikoin metsäistä pihapiiriä. Kasvillisuus on tavanomaista saariston kasvillisuutta.

Suunnittelualueen maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia, mutta myös osittain kalliomaata.

Rakennettu ympäristö

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

Maakuntakaava

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

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 VarsinaisSuomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 201 §:n nojalla.

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemarkinnat.

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille.

Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue on osoitettu myös matkailun,



retkeilyn ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeksi (Velhonveden rengastie) sekä pintaveden muodostumisalueeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40% kokonaisrantaviivasta.

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.

Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA). Suunnittelualue on osoitettu makeavesialtaan lähivaluma-alueeksi (pv), jossa alueen käyttö ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei valumavedet tai jätevedet aiheuta haittoja makeanvedenaltaalle. 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.

Ranta-asetakaava

Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 22.2.1994 vahvistama Vohdensaari Kinnalan ranta-asetakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana).

Voimassa olevassa ranta-asetakaavassa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) ja pieneltä osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Loma-asuntojen korttelialueella RA-1 rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomaasunnon ja yhden saunarakennuksen, jonka kerrosala lasketaan rakennuspaikan kerrosalan osaksi. Rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 120 neliömetriä ja saunan 25 neliömetriä.

Kaavamuutos

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO). Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,43 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu kerrosalaa erillispientalojen rakennuspaikalle yhteensä 300 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy alueella 180 km².



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.

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

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

Kaupunkisuunnittelun kommentti:

Kaupunkisuunnittelu ei yhdy kaavan laatijan näkemykseen siitä, ettei kaava aiheuta kaupugille kuluja. Yhdyskuntarakenteen tietoinen hajauttaminen haja-asutusalueella tuo mahdollisesti kunnalle kuluja tulevaisuudessa.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavatyö voidaan tällä kaavaluonnoksella käynnistää ja luonnos voidaan asettaa nähtäville ja pyytää lausunnot, koska se on Uudenkaupugin rakennusjärjestyksen periaatteiden mukainen.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaos päättää käynnistää Kinnalan ranta-asemakaavan muutos 3. laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 17.11.2025 § 278

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



Kinnalan ranta-asetemakaavan muutos 3 luonnos on ollut virallisesti nähtävillä 13.5.-12.6.2025.

Määräaikaan mennessä ei saapunut yhtään huomautusta. Varsinais-Suomen liitto ei antanut lausuntoa. Varsinais-Suomen ELY-keskus on toimittanut lausunnon kaavaluonnoksesta.

ELY-keskus toteaa, että ranta-asetemakaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseen ranta-alueelle. Vakituisen asumisen kaavoittamiseen sopiva kaavamuoto olisi asetemakaava. Mikäli muutos tehdään ranta-asetemakaavana, tulisi tarkastella laajempaa aluetta. Rakennusoikeuden kasvattamisella mahdollistettava lisärakentaminen lisää kaavan vaikutuksia, ja kaavamuutos edellyttää niiden arviointia. Ranta-asetemakaava muutoksen mahdollistaman lisärakentamisen sijoittumista suunnittelualueelle ei ole täsmennetty tai sen vaikutuksia arvioitu kaavaselostuksessa. Kaavamääräysten viittaus rakennuslupa on tarpeen päivittää ajantasaisen lainsäädännön mukaisesti rakentamisluvaksi. Kaavamerkinnoissa on myös hyvä huomioida ympäristöministeriön asetus 311/2024 maakunta-, yleis- ja asetemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta. Ranta-asetemakaavan ilmastovaikutukset tulee arvioida kaavaselostuksessa.

Kaavanlaatijan vastine:

Uudenkaupungin vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asetemakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitettut rakennusoikeudet ranta-asetemakaavan muutoksella. Kaupunki ei pääsääntöisesti ole myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asetemakaavan käyttötarkoituksesta.

Kaavamuutosalue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaisen rakennuspaikan. Uudessakaupungissa on lähivuosina hyväksytty vireillä olevaa kaavaa vastaavia kaavamuutoksia. Kaavamuutosalue täyttää alueella voimassa olevia laadittuja ranta-asetemakaavamuutoksia vastaavat edellytykset ja noudattaa täten maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Rakentamislain 17 §:n 4 momentti huomioon ottaen rakennusjärjestyksessä annetaan kaavoittamattomia alueita koskevia määräyksiä sekä yleis- ja asetemakaava-alueille kaavoja tarkentavia määräyksiä.

Ranta-asetemakaava on alueidenkäyttölain 73 §:n 3 momentin mukaan lain tarkoittama asetemakaava.

Rakennusjärjestyksen määräykset eivät ole näin ollen ohjeena ranta-asetemakaavaa laadittaessa.



Kaavamuutoksessa osoitetun rakennuspaikan rakennusoikeudet ja rakennusalat on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla ja alueella jo olemassa olevat rakennukset huomioiden. Rakentaminen on sopeutettavissa ympäristöön ja maisemaan.

Viitaten edelliseen kappaleeseen; Kaavamuutoksessa osoitetun rakennuspaikan rakennusalat on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla ja alueella jo olemassa olevat rakennukset huomioiden.

Rakennusalat on määritelty vireillä olevaan kaavaan rakennusjärjestyksen ohjeellisten etäisyyksien mukaisesti sekä yhteneväisesti lähivuosina hyväksytyjen vastaavien kaavamuutosten kanssa eikä tällä ranta-asemakaavan muutoksella poiketa aiemmasta linjasta. Vireillä olevan kaavan mukainen rakennusalojen määrittäminen siinä noudattaa maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Rakennusalat on laadittu niin, että ne huomioivat jo olemassa olevat rakennukset ja niiden sijoittumisen sekä mahdollisen uuden rakentamisen sijoittelun rakennuspaikan luonnonolosuhteet, näkymät ja maastonmuodot paremmin huomioiden.

Korjaamistarvetta ei tunnisteta kaava-aineistosta. Kaava-aineistossa on käytetty ajantasaisen lainsäädännön mukaisesti rakentamislupatermiä.

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

Kaavan ilmastovaikutusten arviointi lisätään kaavaselostukseen ennen ehdotusvaihetta.

Lisätään kaavakartan yleisiin määräyksiin kohta:
"Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Mahdolliset pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa."

Kaavamääräykset ovat muilta osin riittävät.



Kaupunkisuunnittelun vastine:

Kaupunkisuunnittelu ei täysin yhdy kaavoittajan vastineeseen.

Rakentamislain 17 §:ssä säädetään rakennusjärjestyksestä ja siinä tulkintamme ovat ristiriidassa kaavoittajan vastineen kanssa.

Rakentamislain 17§:

Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elin-ympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

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

Esittelijä:

Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää asettaa Kinnalan ranta-asemakaavan muutos 3 ehdotuksen nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.



Kaupunginhallitus 23.03.2026 § 69
3272/10.02.03/2025

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

Kinnalan ranta-asemakaavan muutos 3 ehdotus on ollut nähtävillä 16.12.2025-15.1.2026 välisenä aikana. Lisäksi pyydettiin viranomaisilta lausunnot. Määräaikaan mennessä ei saapunut yhtään muistutusta. Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei anna lausuntoa. Lupa- ja valvontavirasto on antanut lausunnon, johon kaavoittaja on antanut vastineen.

Lupa- ja valvontaviraston lausunto:

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että ranta-asemakaavan muutosehdotusta ei ole laadittu alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Ympärivuotisen asumisen laajempaa kokonaisuutta ei ole arvioitu, eikä yleiskaavallista tarkastelua tehty.

Lupa- ja valvontavirasto viittaa Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kaavamuutoksen luonnosvaiheessa 11.6.2025 antamaan lausuntoon ja toteaa edelleen, että ranta-asemakaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseen ranta-alueelle. Mikäli muutos tehdään ranta-asemakaavana, tulisi kaava-alueen olla laajempi, ja sisältää myös loma-asumiseen osoitettuja rakennuspaikkoja.

Ranta-asemakaavamuutoksen mahdollistaman lisärakentamisen sijoittumista suunnittelualueelle ei ole täsmennetty tai sen vaikutuksia arvioitu kaavaselostuksessa. Rakennusalat asuinrakennukselle ja saunarakennukselle on osoitettu laajoina, liki koko tontin levyisinä alueina. Asemakaavatasoisessa hyvässä suunnittelussa rakennusalat ovat tarpeen osoittaa tarkemmin, mikä osaltaan edistää rakentamisen sovittamista rantamaisemaan. Se, että rakennusalat on aiemmin osoitettu edellä kuvatun mukaisesti laajoina, ei ole peruste olla suunnittelematta niitä asianmukaisesti.

Kaavaselostukseen on lisätty ilmastovaikutusten arviointi. Ilmastovaikutusten arvioinnissa tulee keskittyä kaavaratkaisun tuottamiin tosiasiallisiin ilmastovaikutuksiin. Suunnittelualueen toimijoiden toimintaan tai käyttäytymiseen liittyvät vaikutukset eivät ole kaavan ilmastovaikutuksia, ellei kaavaratkaisussa rajoiteta tai ohjata toimintaa esimerkiksi kaavamääräyksin. Arvioinnissa tulee keskittyä vaikutuksiin, joita kaavaratkaisu tuottaa sekä kaavaratkaisun päästöjä hillitseviin vaikutuksiin. Vakituisen asumisen ilmastovaikutukset ovat suuremmat kuin loma-asumisen.



Kaavaehdotuksen ilmastoarviointia on tarpeen näiltä osin korjata. Kielteisiä vaikutuksia voidaan lieventää esimerkiksi kaavamääräyksiin rajoittamalla terassien alaa ja maanpinnan käsittelyä, jolloin voidaan varmistaa, että mahdollisimman suuri osa rakennuspaikan kasvillisuudesta ja maaperästä säilyy luonnontilaisena.

Kaavanlaatijan vastine:

Täydennetään selostukseen poikkeaminen yleiskaavasta sekä perustelut sille.

Kuten luonnosvaiheen vastineessa on todettu, Uudenkaupungin vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitetut rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksella. Kaupunki ei pääsääntöisesti ole myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeamiselle.

Kaavamuutosalue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaisen rakennuspaikan. Uudessakaupungissa on lähivuosina hyväksytty vireillä olevaa kaavaa vastaavia kaavamuutoksia. Kaavamuutosalue täyttää alueella voimassa olevia laadittuja ranta-asemakaavamuutoksia vastaavat edellytykset ja noudattaa täten maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Kuten luonnosvaiheen vastineessa on todettu, kaava-muutoksessa osoitetun rakennuspaikan rakennusoikeudet ja rakennusalat on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla. Rakennusalat on laadittu niin, että ne huomioivat jo olemassa olevat rakennukset ja niiden sijoittumisen sekä mahdollisen uuden rakentamisen sijoittelun rakennuspaikan luonnonolosuhteet, näkymät ja maastonmuodot paremmin huomioiden.

Lisäksi rakennusalat on määritetty vireillä olevaan kaavaan rakennusjärjestyksen ohjeellisten etäisyyksien mukaisesti sekä yhteneväisesti lähivuosina hyväksyttyjen vastaavien kaavamuutosten kanssa eikä tällä ranta-asemakaavan muutoksella poiketa aiemmasta linjasta. Vireillä olevan kaavan mukainen rakennusalojen määrittäminen siinä noudattaa maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Muokataan ilmastovaikutusten arviointia lausunnon perusteella. Selostuksessa kaavamuutoksen ilmastovaikutukset on otettu huomioon ja havaittu liittyvän pääosin kokonaisrakennusoikeuden kasvun mahdollistamaan lisärakentamiseen. Kaavamuutoksen



ilmastovaikutukset on kuitenkin pääosin tulkittu olevan neutraaleja, sillä suunnittelualue on pääosin jo rakennettu. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen määrä tai vapaan rannan osuus ei muutu. Lisäksi selostuksessa osoitetaan, että kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia on pyritty hillitsemään antamalla yleisiä määräyksiä.

Osoitettujen kaavamääräysten katsotaan olevan tarkoituksenmukaiset ja riittävät.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Kinnalan ranta-asemakaavan muutos 3 on hyväksyttävissä.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Kinnalan ranta-asemakaavan muutos 3 ja esittää valtuustolle sen hyväksymistä.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
