



Pamprinniemen ranta-asetmakaava

97/10.02.04/2013

Tekninen lautakunta 5.2.2013 § 19

Liite Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Uudenkaupungin seurakunta on esittänyt, että heidän omistamalleen alueelle Eerola RN:o 5:0 laaditaan ranta-asetmakaava. Kaavan laatijaksi he esittävät DI Juha Erjantia. Kaavoitettavaan alueeseen kuuluvat Pyhämaassa Kettelin kylän länsiosassa sijaitsevasta Eerolan -nimisestä tilasta viisi palstaa: Pirhanperä (0,878 ha), Pamprinniemi (50,807 ha), Isonmaanniemi (30,566 ha), Iso Laitakarin saari (22,857 ha) ja sen eteläpuolella oleva "pikkusaari" (0,361 ha).

Todellisen rantaviivan pituus on n. 9 kilometriä. Suunnittelualaue sijaitsee linnuntietä n. 20 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta pohjoisluoteeseen. Osa alueesta kuuluu Natura 2000 -verkostoon. Uudenkaupungin yleiskaavassa, joka on vahvistettu 1994, osa alueesta kuuluu II-alueeseen, osa III-alueeseen ja osa jopa V-alueeseen.

Aluejaon mukaan määräytyy mitoitus. Alueelle on yleiskaavassa esitetty luonnonsuojelualueita saariin sekä koko Pamprinniemi. Lisäksi alueelle on esitetty virkistysaluetta. Ranta-asetmakaavan tavoitteeksi on esitetty, että Eerolan tilalle kaavoitetaan jo rakennetuille ranta-alueille omarantaisia lomarakennuspaikkoja.

Natura-alueet merkitään luonnonsuojelualueiksi ja muut alueet maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi, joilla on ympäristöarvoja (MY).

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:ssä todetaan 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.

Alue muodostaa tarkoituksen mukaisen kokonaisuuden, vaikka Kettelin kylässä Pyhäsalmen rannalla on jätetty osa tilasta ranta-asetmakaavan ulkopuolelle. Sille osalle aluetta on mietitty tiiviimpää



pysyvää asumista. Sinne tullaan laatimaan jollain aikataululla asemakaava, mikäli tarvetta pysyvälle asumiselle ilmenee. Maankäyttöpalvelut katsoo, että kaavaprosessin aloittamiselle ei ole estettä.

Lisätietoja Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén, puh. 0500 743 087

Ehdotus: Tekninen lautakunta lausuntonaan kaupunginhallitukselle esittää, että Pamprinniemen ranta-asemakaavan laatiminen voidaan käynnistää ja kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan osallisille.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Merkittiin, että Mika Sjöblom ja Eila Polojärvi eivät esteellisinä osallistuneet tämän pykälän käsittelyyn.

Kaupunginhallitus 11.2.2013 § 88

Liite Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ehdotus: Kaupunginhallitus päättää, että Pamprinniemen ranta-asemakaavan laatiminen voidaan käynnistää.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Merkittiin, että Lasse Virtanen poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Kaupunginhallitus 27.11.2017 § 519

Kaavan laatija on vaihtunut. Aikaisemmin kaavan laatijana toimi DI Juha Erjanti, nyt Nosto Consulting Oy / DI Pasi Lappalainen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma(OAS) on ollut nähtävillä 28.2. - 28.3.2013 välisenä aikana. Samalla on ilmoitettu kaavan vireille tulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on jätetty mielipide osalliselta ja lausunnot Hauin yksityistien hoitokunnalta ja Metsähallitukselta sekä ennakkolausunto ja lausunto Fingrid Oyj:ltä.



██████████ on esittänyt mielipiteenään OAS:n korjaamista siten, että vuokraoikeuden haltijat lisättäisiin osallisiin. Lisäksi huomautuksessa esitettiin OAS:n kansikuvan muuttamista. OAS on korjattu siten, että vuokraoikeuden haltijat on lisätty osallisiin ja kansikuva on muutettu.

Metsähallituksen lausunnossa pyydettiin korjaamaan OAS:a yhden osallisen osalta, ja Hauin yksityistien hoitokunnan huomautuksessa esitettiin tiealueen sekä valtaoijan huomioimista. Lausunnot on otettu huomioon OAS:ssa ja kaavaluonnoksessa.

Fingrid Oyj, joka omistaa kaava-alueella sijaitsevan elektrodijohdon, antoi OAS:sta ennakkolausunnon sekä varsinaisen lausunnon. Fingrid Oyj:n ennakkolausunnon perusteella ranta-asemakaavan laadinnassa on otettava huomioon Fingrid Oyj:n omistamaa elektrodijohtoa varten varattu johtoalue, joka on yhteensä 15 metriä leveä.

Johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Fingrid Oyj:n lausunnot on otettu huomioon kaavaluonnoksessa siten, että johtoalue on merkitty kaavakartassa johtoa varten varatuksi alueen osaksi. Lisäksi maa-alue, jossa maakaapeli nousee maanpinnalle avojohdoksi, on merkitty energiahuollon alueeksi (EN). Uudet rakennuspaikat on sijoitettu johtoalueen ulkopuolelle.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 106,6 ha. Rakentamiseen osoitetut alueet (n. 7 ha) ovat omarantaisia lomarakennuspaikkoja (RA). Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöllistä arvoa (MU), on osoitettu n. 25 ha ja luonnonsuojelualuetta (SL) n. 74,5 ha. Lisäksi kaava-alueelle on osoitettu pinta-alaltaan pieni energiahuollon alue (EN).

Uudenkaupungin yleiskaavan mitoituksen mukaisesti Pirhanperän palstalla on 0,35 loma-asuntoyksikköä (lay), Isonmaanniemen palstalla 3,32 lay, Pamprinniemen palstalla 13,74 lay ja Iso Laitakarin palstalla 5,71 lay. Eli yhteensä 23,12 lay. Kaavaselostuksessa on tutkittu tilanne myös maakuntakaavan mitoituksen mukaan. Ranta-asemakaavassa on osoitettu 20 omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA ja RA/s), joista kaksi on osoitettu Pirhanperän palstalle, 14 Isonmaanniemen palstalle ja neljä Pamprinniemen palstalle.

Isonmaanniemen sekä Pirhanperän palstoille osoitetut rakennuspaikkojen määrät ylittävät yleiskaavan sekä



maakuntakaavan mukaisen mitoituksen. Kaavaratkaisussa on siirretty rakennuspaikkoja Iso Laitakarin saarelta Isonmaanniemen ja Pirhanperän palstoille. Pirhanperän rakennuspaikoista toinen on rakennettu.

Isonmaanniemen rakennuspaikoista 11 on rakennettu. Ranta-asemakaavalla on mahdollista siirtää rakennusoikeuksia, varsinkin saman maanomistajan ja saman kantatilan alueilla. Kaava-alueen todellisen rantaviivan pituus on noin 9,04 kilometriä. Mitoitusrantaviiva (ilman läheisyyskertoimia) on noin 8,49 km, josta yhtenäistä rakentamatonta rantaa on yhteensä noin 7,22 km eli noin 85 %.

Ranta-asemakaavassa on kerrosalaa yhteensä 3100 k-m². Kaavassa on 19 omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA), joiden kerrosalat ovat 19 x 150 k-m² = 2850 k-m² sekä yksi omarantainen lomarakennuspaikka, jonka vanhat rakennukset tulee säilyttää (RA/s) ja, jonka kerrosala on 250 k-m².

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan lomarakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus voi olla enintään 150 k-m², saunarakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla 20 metriä ja lomarakennuksen 30 metriä. Rakennuksen alimman lattiataso voi olla vähintään 1,5 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesirajaa ole tiedossa, on alimman lattiataason oltava vähintään 2 metriä keskivedenkorkeudesta.

Varsinais-Suomen Luonto- ja Ympäristöpalvelut on tehnyt suunnittelualueelle vuonna 2010 luontokartoituksen. Luontoarvojen mukaan arvokkaaksi todettu Pamprinniemen-Hauinlahden kokonaisuus on kaavassa osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Kaavasta on pidetty viranomaisneuvottelu 31.1.2014.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että kaavaluonnoksen ratkaisut eivät ole riittävästi perusteltuja, ja ovat osin ristiriidassa kaupungin linjauksien kanssa. Kaavan laatijan tulee esittää vapaan rantaviivan osuus kaava-alueesta sekä huomioida läheisyyskertoimet mitoitusrantaviivaa laskiessa. Kaavassa tulee perustella, miten tuulivoimalle maakuntakaavassa tehty varausmerkintä on otettu huomioon kaavan ratkaisuisissa. Kaavamääräyksiin tulee varmistaa, että erityisehdot Fingridin johtoalueen läheisyyteen suunnitelluilla uusilla rakennuspaikoilla mm. risteämäläusunnon pyytäminen tulee riittäväällä tavalla tiedotetuksi. Kaavassa rakennuspaikkoja on osoitettu alavaan maastoon, niiden osalta rakennettavuus on syytä varmistaa ja perustella kaavaselostuksessa. Pirhanperän kaavaratkaisu rakennussuojelun kannalta ei ole riittävä ja vaatii



lisätarkastelua. Lisäksi kaavoittajan tulee selostuksessa perustella kyläalueen pois jättäminen tästä ranta-asemakaavasta. Karttalehdelle 4 tulisi merkitä myös ajoyhteys sekä SL-alueelle olemassa oleva luontopolku. Luonnonsuojelualueiden merkintöjä tulee vielä tarkentaa myös, koska osa luonnonsuojelualueista on jo perustettu ja osa on tarkoitus myöhemmin perustaa. Kaavan laatijan pyynnöstä kaavaluonnoksella on kuitenkin kuultava osallisia.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää, että ranta-asemakaavaluonnoksella kuullaan osallisia ja pyydetään Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen Maakuntamuseon ja Varsinais-Suomen Liiton lausunnot.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että Heikki Wala, Mika Sjöblom ja Jaana Vasama poistuivat esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. Merkittiin, että Mauri Kontu toimi puheenjohtajana tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus 20.04.2026 § 84
620/10.02.03/2022

Valmistelija:

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

Pamprinniemen ranta-asemakaava luonnos on ollut nähtävillä 14.12.2017-15.1.2018. Määräaikaan mennessä saapui kolme mielipidettä. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot, Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei anna lausuntoa. Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen maakuntamuseo sekä Fingrid Oyj antoivat lausunnot, johon kaavoittaja on antanut vastineen.

Kaavoittaja toteaa vastineessaan seuraavaa:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaehdotuksen selostusta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta. Valtioneuvosto on päättänyt uusista



valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Suunnittelutilanne

Ranta-asemakaava on rajattu koskemaan kiinteistön Eerola (895-481-5-0) kahdeksasta palstasta yhteensä neljää palstaa. Ranta-asemakaavan ulkopuolelle jäävistä neljästä palstasta yhteensä kolme on kuulunut osaksi 28.10.2025 voimaan tullutta Pyhämaan Kettelin kyläyleiskaavan kaava-alueetta.

Mitoitus

Mitoitustarkastelua päivitetään kaavaehdotusvaiheessa. Kiinteistölle 895-481-5-0 Eerola on laadittu emätilalaskelma 28.10.2025 voimaan tulleen Pyhämaan Kettelin kyläyleiskaavatyön yhteydessä ja yleiskaavan kaavaselostuksen kohdassa 5.2.1 on käsitelty kiinteistön Eerola rantarakennusoikeutta. Ranta-asemakaavan mitoitusperiaatteita käsitellään tarkemmin ranta-asemakaavaselostuksen kohdassa 2.2. Suunnittelutilanne – Laaditut selvitykset – Emätilaselvitys/mitoituslaskelma.

Kulttuuriympäristö ja maisema

Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään maisematyölupaa koskeva määräys.

Lausunto koskee muutoin Pirhanperää. Maanomistaja on päätenyt yhteistyössä kaupungin kanssa siihen ratkaisuun, että Pirhanperä jätetään pois kaavaehdotuksesta.

Luonnonsuojelu

Ranta-asemakaavakarttaan lisätään Natura-alueen raja siltä osin, kun se sijoittuu kaava-alueen puolelle.

Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys ”Natura-alueen arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen). Toimenpiteestä vastaavalla on luonnonsuojelulain (9/2023) 37 §:n nojalla velvollisuus ilmoittaa Lupa- ja valvontavirastolle, jos toimenpide saattaa merkittävästi heikentää Natura 2000-verkoston kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja. Ilmoitusta ei tarvitse tehdä, jos toimenpide edellyttää viranomaisen lupaa.”

Ranta-asemakaavan SL-alueen raja noudattaa identtisesti 24.11.2010 perustetun Pamprinniemen ja Laitakarien luonnonsuojelualueen rauhoituspäätöksen (VA-RELY/973/07.01/2010) suojelualueen rajoja. RA-alueet eivät sijaitse perustetun suojelualueen puolella.



Muita huomioita

Rakentamisen yhteydessä tulee huolehtia, että korttelissa 3 (kaavaluonnoksessa kortteli 4) on rakentaminen maastollisesti sijoitettu riittävän korkealle, jotta se täyttää rakennusjärjestyksessä esitetyn alimman rakentamiskorkeuden.

Kaavakarttaan, selostukseen ja OAS:n päivitetään kiinteistötunnus kokonaisuudessaan alueen yksilöinnin selkeyttämiseksi.

Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausunto

Maanomistaja on päätenyt yhteistyössä kaupungin kanssa siihen ratkaisuun, että Pirhanperän alue jätetään pois kaavaehdotuksesta.

Pamprinniemen palstan luoteisosassa on kaksi yleiskaavassa suojelukohteeksi merkittyä muinaismuistoa. Alueella on suoritettu arkeologinen tarkastus (v. 2018). Selvityksen mukaiset muinaisjäännökset osoitetaan kaavakartalla ja selostusta päivitetään muinaismuistojen osalta. Kaikki kohteet sijaitsevat ranta-asemakaavassa luonnonsuojelualueella, eikä niille ole osoitettu rakentamista.

Lausunto arkeologisesta tutkimustarpeesta liittyen Kettelin kyläyleiskaavaan ja Pamprinniemen ranta-asemakaavaan

Alueella on suoritettu arkeologinen tarkastus (v. 2018), jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Fingrid Oy:n lausunto

Kaavakarttaan ei ole osoitettu rakentamista rakennusrajoitusalueelle. Kaavakartalla 20 kV elektrodijohto (sekä maanalainen osuus että avojohdot-osuus) osoitetaan 15 metriä leveänä alueen osana.

Kaavakarttaan lisätään, että MU-alueen määräys luonnontilaisen ympäristön säilyttämisestä ei koske johtolinjoille varattuja alueita.

Mielipide A

Rakennuspaikan raja on ohjeellinen eli rakennuspaikkojen rajoja ei osoiteta kaavassa sitovina.

Saunanrakennuksen rakennusala siirretään kaavaehdotuksessa toiveen mukaisesti.

Mielipide B

Kaavakarttaa muokataan kaavaehdotukseen siten, että Korttelin 1 rakennuspaikalle 1 osoitetaan muista rakennuspaikoista poiketen



kerrosluvuksi 1/2r II, joka mahdollistaa rakennuksen sijoittumisen paremmin rinteeseen.

Mielipide C

Mielipide koskee Pirhanperää. Maanomistaja on päätenyt yhteistyössä kaupungin kanssa siihen ratkaisuun, että Pirhanperän alue jätetään pois kaavaehdotuksesta. Mielipiteen perusteella ei ole tarpeen tehdä muutoksia kaavaratkaisuun.

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

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Merkittiin pöytäkirjaan, että valtuuston I varapuheenjohtaja Heli-Päivikki Laurén ja Olli Laivo poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi hallintolain 28.1 § kohdassa 5 tarkoitetun yhteisöjäävin perusteella klo 19:00-19:02.
