Uusikaupunki

Kittilän ranta-asemakaavan muutos

Kaupunkisuunnittelujaosto 11.09.2025 § 32

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

Kiinteistön 895-533-3-36 omistaja on hakenut alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

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

Alueidenkäyttölain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista ranta-asemakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa 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-asemakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 17.6.2025. Kaavaluonnosaineisto valmistui 17.6.2025.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueen kiinteistölle (895-533-3-36 Kittilä) sijoittuvat voimassa olevan ranta-asema-kaavan mukaiset korttelin 3 rakennuspaikat 1 ja 2 ja korttelin 4 rakennuspaikka 1 yhdeksi omarantaiseksi rakennuspaikaksi sekä järkevöittää alueen muuta maankäyttöä. Lisäksi tavoitteena on päivittää rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet rakennusjär-jestyksen mukaisiksi.
Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Lokalahden länsirannalla Kolkinmaan eteläpuolella noin 6,5 kilometrin päässä (linnun-tietä) Lokalahden kuntakeskuksesta luoteeseen ja noin 10 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen.

Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 895-533-3-36 Kittilä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14,3 hehtaaria ja

suunnittelualueella on todellista rantaviivaa 940 metriä ja muunnettua rantaviivaa 775 metriä.

Suunnittelualueella on viisi rakentunutta loma-asuntojen hoidettua ja paikoin metsäistä pihapiiriä. Suunnittelualue on tavanomaista saariston metsämaastoa ja suunnittelualueen ranta on saariston alueelle tyypillisen kallioista. Alue ei sijaitse pohjavesi- tai maiseman arvoalueella.

Suunnittelualueelta laaditaan luontoinventointi kesän 2025 aikana. Luontoinventoinnin tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

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 osin loma-asuntoalueeksi (RA), osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistar-vetta tai ympäristöarvoja (MU).

Suunnittelualue kuuluu rannan osalta yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen II, 5 lay/rantakm tai 1lay/ 2 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus.

Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO), loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1), maa- ja metsätalous-aluetta (M) ja venevalkama (LV).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 14,3 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta (AO) on osoitettu 0,51 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) 2,81 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) 10,80 hehtaaria ja venevalkamaa (LV) 0,14 hehtaaria.

Uusikaupunki

Kerrosalat: Kaavassa on osoitettu kerrosalaa loma-asuntojen rakennuspaikoille yhteensä 1 200 k-m² ja erillispientalojen rakennuspaikalle 300 k-m2. Lisäksi venevalkamalle on osoitettu 25 k-m2 rakennusoikeus saunalle ja maa- ja metsätalousalueelle 30 k-m2 majoitus- ja saunarakennuksia varten.

Rakennusoikeus lisääntyy alueella yhteensä 655 k-m2 voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna.

_____

Kaupunkisuunnittelun näkemys:

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on tehty mitoituslaskelma, jonka mukainen rakennusoikeus on 6,7 loma-asuntoyksikköä.
Kiinteistölle on kaavassa kuitenkin osoitettu 8 omarantaista rakennuspaikkaa ja 3 yhteisrantaisia rakennuspaikkaa.

Rakennusoikeus on näin ollen jo reilusti ylitetty, ja ylitys on aikanaan kaavaselostuksessa perusteltu yleiskaavan sallimalla pelivaralla sekä vuokramökkitoimintaan liittyvillä tarpeilla.

Esitetty kaavamuutos, jossa kolme yhteisrantaista rakennuspaikkaa muutettaisiin yhdeksi omarantaiseksi asunnon rakennuspaikaksi, ei ole perusteltavissa voimassa olevien mitoitusperiaatteiden pohjalta. Kaavoituksen näkemyksen mukaan kaavamuutoksen arvioinnissa tulee tukeutua mitoituslaskelmaan, eikä lähtökohtana voida pitää jo valmiiksi ylitettyä rakennusoikeutta.

Yhteisrantaiset rakennuspaikat on voimassa olevan kaavan kaavaselostuksessa kerrottu tarkoitetuksi yritystoiminnan harjoittamiseen (vuokramökit), eikä niitä voida pitää asunnon rakennuspaikkoihin rinnastettavina. Niiden muuttaminen omarantaiseksi rakennuspaikaksi lisäisi kiinteistön yksityistä rakennusoikeutta entisestään ja heikentäisi kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden lainmukaisuutta.

Voimassa olevan kaavan mitoituslaskelma on tehty kaavan laatimishetkellä voimassa olleen kiinteistöjaotuksen mukaan, eikä siinä ole huomioitu esimerkiksi 1987 lohottuja kiinteistöjä. Eli mitoituslaskelma on tehty puutteellisesti.

Edellä mainituilla perusteilla esitetty ranta-asemakaavan muutos ei täytä alueidenkäyttölain 54 §:n sisältövaatimuksia, toteuta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua, eikä ole kunnan maankäytön kokonaisintressien mukainen.

Uusikaupunki

Voimassa olevassa kaavassa on esitetty perustelut rakennusoikeuden ylitykselle, eikä niillä perusteluilla voitaisi nykyistä aiottua kaavamuutosta toteuttaa.

Mikäli maanomistaja haluaa tehdä kaavamuutoksen, on alueen rakennusoikeus tarkastettava tekemällä alueelle rakennusoikeuslaskelma, jossa huomioidaan asianmukaisesti kantatilalaskelmaan kuuluvat kiinteistöt.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää palauttaa Kittilän ranta-asemakaava muutoksen uudelleen valmisteltavaksi. Ranta-asemakaavan muutos tulee perustua todelliseen kantatilalaskelmaan.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

_____

Kaupunkisuunnittelujaosto 16.04.2026 § 16

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

Kaupunkisuunnittelujaosto on kokouksessaan 11.9.2025 § 32 päättänyt palauttaa Kittilän ranta-asemakaava muutoksen uudelleen valmisteltavaksi.

Kiinteistön 895-533-3-36 omistaja on hakenut alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

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

Alueidenkäyttölain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista ranta-asemakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja

Uusikaupunki

arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asemakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 18.3.2026. Kaavaluonnosaineisto valmistui 18.3.2026.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Kaavatyön tarkoituksena on osoittaa suunnittelualueen kiinteistölle (895-533-3-36 Kittilä) sijoittuvat voimassa olevan ranta-asema-kaavan mukaiset korttelin 3 rakennuspaikat 1 ja 2 ja korttelin 4 rakennuspaikka 1 yhdeksi omarantaiseksi rakennuspaikaksi sekä järkevöittää alueen muuta maankäyttöä.
Alueelle osoitetaan muutoksessa vain kuusi rakennuspaikkaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen yhdeksän sijaan. Lisäksi tarkoituksena on päivittää rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisiksi.

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

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Lokalahden länsirannalla Kolkinmaan eteläpuolella noin 6,5 kilometrin päässä (linnuntietä) Lokalahden kuntakeskuksesta luoteeseen ja noin 10 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueen läpi kulkee Kolkinmaantie, josta on myös kulku kaava-alueen rakennuspaikoille.

Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 895-533-3-36 Kittilä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14,3 hehtaaria. Suunnittelu-alueella on todellista rantaviivaa noin 940 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 775 metriä.

Suunnittelualueella on viisi rakentunutta loma-asuntojen hoidettua ja paikoin metsäistä pihapiiriä. Suunnittelualue on tavanomaista saariston metsämaastoa ja suunnittelualueen ranta on saariston tyypillisen kallioista. Alue ei sijaitse pohjavesi- tai maiseman arvo-alueella.

Suunnittelualueelta on tehty ranta-asemakaavan laadinnan yhtey-dessä luontoselvitys 2.12.2025, joka on kokonaisuudessaan selos-tuksen liitteenä 4. Suunnittelualue, Kaukalonkari, on maannousun myötä yhdistynyt mantereeseen ja muodostaa nykyään kapean matalarantaisen, männikköisen niemen. Kaukalonkarin pohjois-ranta on suurimmaksi osaksi kallioinen, mutta etelärantaa reunustaa

kapea ruovikko. Kaukalonperän itärantaa on ruopattu, joten siellä ei ruovikkoa juuri kasva. Suunnittelualueen eteläosassa on kapea mereen laskeva oja, jonka eteläpuolella kasvaa vanhaa harvaa tervalepikkoa. Suunnittelualueen pohjoisreuna ulottuu Kolkinmaantien ja meren väliseen laajaan ruovikkoon. Ruovikosta etelään Kolkinmaantien varrella ollut niitty on kasvamassa umpeen tervalepikoksi. Kolkinmaantien itäpuolella kasvaa hoidettua, enimmäkseen nuorta kangasmetsää sekä kalliomännikköä. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osa Kaukalohaan peltoalueesta.

Suunnittelualueen eteläosassa Kolkinmaantien länsipuolella on pieni, vanhaa harvaa tervalepikkoa kasvava kostea lehto, joka suositellaan jätettäväksi rakentamatta. Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosassa Kolkinmaantien reunaojista havaittiin viitasammakoita. Viitasammakoille sopivaa lisääntymis- ja levähdysaluetta ovat Kolkinmaantien reunaojat sekä viereisen ruovikon märimmät osat, joihin vesi nousee säännöllisesti sekä tien länsipuolisen umpeen kasvavan niityn kostean reunan. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei saa hävittää eikä heikentää.

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 osin loma-asuntoalueeksi (RA), osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).
Suunnittelualue kuuluu rannan osalta yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen II, 5 lay/rantakm tai 1lay/ 2 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Ranta-kaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoi-keutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO), loma-asuntojen korttelialueita (RA-1), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä venevalkama (LV).

Uusikaupunki

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 14,3 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta (AO) on osoitettu 0,51 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) 2,46 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) 11,15 hehtaaria ja venevalkamaa (LV) 0,14 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella.

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa loma-asuntojen rakennuspaikoille (RA-1) yhteensä 1 000 k-m² ja erillispientalojen rakennuspaikalle (AO) 300 k-m2. Lisäksi maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu kaksi rakennusalaa (à 30 k-m2) eli yhteensä 60 k-m2 majoitus- ja saunarakennuksia varten. Rakennusoikeus kasvaa alueella yhteensä 460 k-m2 voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asemakaavatyön yhteydessä on laadittu mitoitustarkastelu (yleisperustelu), jonka mukaan laskennallista rakennusoikeutta on ylitetty koko kaava-alueella 1,8 loma-asuntoyksikköä. Ylitystä on perusteltu vuoden 1995 ranta-asemakaavan kaavaselostuksessa sillä, että huomattava osa rannoista on jätetty rakentamatta ja että rakentaminen on keskitetty pääasiassa Kaukalonperän alueelle, jossa yleiskaavan mukaan on mahdollista rakennusoikeutta lisätä vähäisessä määrin.

”5 las/rantakm tai 1 las/ 2 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50% tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisissä määrin suurentaa perusmitoitusta.”

Koska kaavamuutoksessa tavoitteena ei ole rakennuspaikkojen lisääminen voimassa olevaan ranta-asemakaavaan nähden, suunnittelualueelle ei ole tarpeellista laatia uutta, erillistä emätilaselvitystä. Lisäksi kaavatyön tavoitteena on poistaa kolme yhteisrantaista vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa, mikä osaltaan vähentää voimassa olevan kaavan rakennusoikeuden ylitystä.

Uusikaupunki

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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Kittilän ranta-asemakaavan muutoksen laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutos luonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

_____

Kaupunginhallitus 09.11.2026 § 219
3591/10.02.03/2025

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

Kittilän ranta-asemakaavan muutos luonnos on ollut nähtävillä 5.5.-4.6.2026. Lisäksi pydettiin viranomaisilta lausunnot 10.6.2026 mennessä. Määräaikaan mennessä ei saatu yhtään mielipidettä. Varsinais-Suomen liitto on ilmoittanut, ettei se annan lausuntoa. Lupa- ja Valvontavirasto sekä Elinvoimakeskus ovat antaneet lausunnon, joihin kaavoittaja on antanut vastineen.

Lupa- ja valvontaviraston lausunto

<u>Kaavaratkaisu ja mitoitus</u>

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että ranta-asemakaavan muutosehdotusta ei ole kaikilta osin laadittu alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavaluonnoksessa osoitetuista tonteista kaksi on sijoitettu yleiskaavan MU-alueelle. Poikkeaminen tulee riittävästi perustella kaavaselostuksessa. Perustelut on syytä pohtia yleiskaavan periaatteiden näkökulmasta ja yleiskaavan sisältö-vaatimusten kautta AKL:n tarkoittamalla tavalla.

Uusikaupunki

Kaavaselostuksen mukaan kolme muutettavan kaavan ei-omarantaista loma-asunnon tonttia yhdistetään yhdeksi omarantaiseksi tontiksi (erillispientalojen kortteli-alue, AO). Muutettavassa kaavassa em. ei-omarantaisten tonttien rakennusoikeus tonttia kohden on ollut vain 60 m2. Kaavan M-alueelle on kuitenkin osoitettu kaksi rakennusalaa, jolle saa sijoittaa majoitus- ja saunarakennuksia (max 30), jotka tulee myös mitoituksen kannalta huomioida ja perustella. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että vakituisen asumisen paikat lasketaan emätilamitoituksessa vastaavan enemmän kuin yhtä rantarakennuspaikkaa. Vaikkei rakennuspaikkojen määrä kasvaisi, alueen kerrosalan määrä kuitenkin kasvaa kaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavakartalle on hyvä selvyyden vuoksi merkitä minkä tontin/tonttien käytössä LV-alue ja M-alueella sijaitsevat rakennusalat ovat.

Rakennusalat asuin- ja saunarakennuksille on osoitettu laajoina, liki koko tontin levyisinä alueina. Asemakaava-tasoisessa hyvässä suunnittelussa rakennusalat on 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.

Kaavanlaatijan vastine:

Täydennetään kaavaselostusta yleiskaavasta poikkeamisen osalta.

Mitoituksessa on huomioitu M-alueelle osoitetut kaksi rakennusalaa, joille saa sijoittaa enintään 30 k-m²:n suuruiset majoitus- ja saunarakennukset. Kaavaselostuksessa on esitetty sekä kaavamuutoksen myötä kasvava kokonaisrakennusoikeuden määrä että rakennusoikeuden jakautuminen eri alueille.

Selostuksessa emätilaselvitystä koskevassa kappaleessa todetaan, että voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset neljä rakentamatonta RA-rakennuspaikkaa osoitetaan kaavamuutoksessa yhdeksi AO-rakennuspaikaksi. Alueelle osoitetaan muutoksessa vain kuusi rakennuspaikkaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen yhdeksän sijaan. Kaavamuutoksen mitoitus ja rakennus-oikeuden kasvu on näin ollen esitetty ja perusteltu kaa-vaselostuksessa.

LV-alue on varattu ranta-asemakaava-alueen kiinteistöjen käyttöön. M-alueella olevat rakennusalat on varattu kantakiinteistön käyttöön,

eikä niitä erikseen kohdenneta millekään korttelialueen rakennuspaikalle.

Kaavamuutoksessa osoitetut rakennuspaikkojen rakennusalat on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla ja alueella jo olemassa olevat rakennukset huomioiden sekä mahdollistaen uuden rakentamisen sekä lisärakentamisen sijoittelun rakennuspaikan luonnonolosuhteet, näkymät ja maastonmuodot huomioiden.

Rakennusalat on määritelty vireillä olevaan kaavaan rakennusjärjestyksen ohjeellisten etäisyyksien mukaisesti sekä yhteneväisesti lähivuosina hyväksyttyjen vastaavien kaavamuutosten kanssa. Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole tarkoitus poiketa aiemmasta linjasta. Vireillä olevan kaavan mukainen rakennusalojen määritys siis noudattaa maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Luonnonsuojelu

Ranta-asemakaavaa varten laadittu luontoselvitys antaa pääosin kattavan kuvan kaava-alueen luonnonympäristöstä. Myös selvityksen johtopäätökset ja suositukset ovat pääosin asianmukaisia.

Selvityksessä todetaan kuitenkin yleisellä tasolla, että tavanomaisena talousmetsänä käsitelty voimakkaasti harvennushakattu, lahopuustoltaan niukka, varttunut kuiva kangasmetsä kuuluu uhanalaisluokkaan vaarantunut. Tätä tulkintaa ei ole perusteltu aineistoviittauksilla, eikä Lupa- ja valvontavirasto tunnista tulkintaa. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että voimakkaasti käsiteltyä kangasmetsää ei lähtökohtaisesti tule luokitella uhanalaiseksi. Mikäli käsittely on ollut vähäistä ja metsällä on säilynyt luonnonkaltaisia piirteitä, voidaan kangasmetsä tapauskohtaisesti luokitella uhanalaiseksi. Lisäksi on huomioitava, että myös talousmetsä voi pitkällä aikavälillä kehittyä luonnontilaisemmaksi, kuten osittain selvityksessä on tunnistettukin. Tällöin maankäytön suunnittelussa voi tapauskohtaisesti olla tarpeen arvioida, tulisiko tällaiset luonnonarvot säilyttää, jotta niiden kehittyminen luon-nontilaiseksi mahdollistuisi. Joidenkin muiden luontotyyppien osalta talousmetsät voivat kuitenkin sisältyä uhanalaisluokitukseen.

Luontoselvitys ei kata kaava-alueen metsäistä pohjoisosaa, jolloin kaavan vaikutuksia kyseiselle alueelle ei voida asianmukaisesti arvioida. Luonnonympäristön kuvausta on siten tarpeen täydentää kaavaprosessin edetessä.

Uusikaupunki

Selvityksessä tunnistetut luonnonarvot on pääosin huomioitu asianmukaisesti ranta-asemakaavassa. Rannikon lehtomainen lehtimetsä (kuvio 11) ei luontoselvityksen perusteella ole talousmetsäkäytössä, ja se voidaan luokitella uhanalaiseksi (vaarantunut). Kaavoituksessa tulee huomioida myös uhanalaisten luontotyyppien muut esiin-tymät, vaikka niiden edustavuus olisi heikompi. Näin ollen rannikon lehtomainen lehtimetsä tulee turvata ranta-asemakaavassa asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto suosittelee turvaamaan nykyistä paremmin alueellisesti vaarantuneet varttuneet havupuuvaltaiset tuoreet kankaat (kuviot 1, 9 ja 22). Kyseiset alueet voivat suhteellisen helposti kehittyä luon-nontilaisemmiksi ja siten tukea tavoitetta luonnon moni-muotoisuuden heikkenemisen pysäyttämisestä.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa lisäksi, että kaavaehdotuksen yleistä määräystä, jonka mukaan rakennuspaikan rakentamaton osa tulee hoitaa luonnonvaraisena, suositellaan muutettavaksi muotoon säilytettävä ja luonnontilaisena. Tämä vastaa paremmin määräyksen tarkoitusta ja tukee paremmin tavoitetta luonnon monimuotoisuuden heikkenemisen pysäyttämisestä.

Kaavanlaatijan vastine:
Kaava-alueen metsäinen pohjoisosa on osoitettu myös kaavamuutoksessa maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta muualla kuin erikseen osoitetuilla rakennusaloilla. Kyseiselle alueelle ei ole osoitettu rakennusaloja eikä kaavamuutos siten lähtökohtaisesti muuta alueen maankäyttöä tai luonnonoloja.

Luontoselvityksen tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa osoittamalla kaavaan ne kohteet, joiden osalta luontoselvityksessä on esitetty selkeä maankäyttösuositus tai jotka edellyttävät erityistä huomioon ottamista. Lausunnossa mainittuja kuvioita 1, 9, 11 ja 22 ei ole katsottu tarpeelliseksi osoittaa erillisinä luo-alueina.

Kuviot 1 ja 22 osoitetaan kaavamuutoksessa maa- ja metsätalousalueeksi kuten voimassa olevassakin ranta-asemakaavassa. Alueille ei osoiteta rakennusoikeutta. Kuviolla 9 sijaitsee kaksi rakentunutta loma-asunnon pihapiiriä sekä kaksi metsäautotietä, joten kuvion alue ei ole kokonaisuutena luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen. Osa alueesta osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi ja osa maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta. Kuvion 11 alueelle osoitetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti venevalkama sekä loma-asuntojen korttelialueen osa, jolle ei

osoiteta rakennusalaa. Muutoin kuvion 11 alueelle osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta, jolla ei ole rakennus-oikeutta.

Edellä mainituilla ratkaisuilla sekä kaavan yleisillä määräyksillä luontoselvityksessä tunnistetut luonnonarvot turvataan kaavan tarkoitukseen ja ohjausvaikutukseen nähden riittävällä tavalla ilman, että alueita osoitetaan erillisinä luoalueina.

Muutetaan yleisen määräyksen sanamuodot lausunnon mukaisiksi.

Vesien- ja merenhoito

Ranta-asemakaavoissa on syytä määrätä kielto puhdistamattomien jätevesien johtamisesta mereen tai vesistöön, mikä on huomioitu Kittilän ranta-asemakaavaluonnoksessa. Jos ranta-asemakaavan vaikutukset ulottuvat vesialueisiin, on vesien- ja merenhoidon hyvän tilan tavoitteiden kannalta suotavaa, että kaavamääräysten kautta ohjataan ehkäisemään ruoppaus- ja läjitystoiminnan kielteisiä ympäristövaikutuksia. Alueen vedenalaiset elinympäristöt tulisi huomioida merenpohjaan vaikuttavassa toiminnassa. Esimerkiksi tämän kaavan meriympäristö on laguuni meriluontotyyppiä, jossa saattaa esiintyä näkin-partaispohjaa kuten kaavan pohjoispuolella olevassa laguunissa.

Kaavoittajan vastine:
Kaavamuutosalueeseen ei sisälly vesialuetta, joten kaa-vassa ei voida antaa vesialueen käyttöä, kuten ruop-pausta tai läjitystä, suoraan koskevia määräyksiä. Kaa-vassa on kuitenkin pyritty ohjaamaan kaava-alueen maankäyttöä ja rakentamista siten, että vesistöön koh-distuvat vaikutukset jäisivät mahdollisimman vähäisiksi.

Ilmastovaikutukset

Kaavaselostuksessa on arvioitu kaavan ilmastovaikutuksia lyhyesti ja nähty vaikutukset pääosin positiivisina, joskin on tunnistettu, että uudisrakentaminen aiheuttaa aina hiilipiikin. Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia ei kuitenkaan tule arvioida muutoksena suhteessa voimassa olevaan kaavaan, vaan rakentamisen päästöt tulee kokonaisuudessaan kohdistaa nyt vireillä olevalle kaavamuu-tokselle. Kaavaehdotuksen ilmastoarviointia on tarpeen näiltä osin korjata. Ranta-asemakaavan ilmastovaikutusten arviointiin voi käyttää esimerkiksi KILVA-työkalua. Työkalun tuottamia tuloksia ja ehdotuksia voi käyttää apuna kaavan ilmastokestävyyden parantamisessa.

Uusikaupunki

Kaavamääräyksissä on edellytetty mm. kasvillisuuden säilyttämistä ja julkisivujen puuverhouksesta. Kielteisiä vaikutuksia voidaan lieventää esimerkiksi kaavamääräyksin rajoittamalla terassien alaa ja maanpinnan käsittelyä, jolloin voidaan varmistaa, että mahdollisimman suuri osa rakennuspaikan kasvillisuudesta ja maaperästä säilyy luonnontilaisena. Osaltaan myös rakennusalojen sijoittaminen riittävän etäälle rantaviivasta rakentamiskorkeus huomioiden tukee maanpinnan käsittelyn ja pengertämisen tarpeen minimoimista. Kaavaluonnoksessa alavalle rannalle osoitettu AO-tontti on haastava toteuttaa ja edellyttää melko mittavaa maanmuokkausta. Määräyksiin on lisäksi hyvä täydentää esimerkiksi ohjausta puun käytöstä myös runkomateriaalina, uudisrakennusten energiatehokkuudesta ja uusiutuvan energian tuottamisesta tai hyödyntämisestä.

Jotta voitaisiin varmistua siitä, että kaava täyttää AKL 54 § ja 73 §:n mukaiset sisältövaatimukset, Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavaa on tarpeen vielä tarkentaa edellä kuvatusti.

Kaavanlaatijan vastine:
Kuten selostuksessa todetaan, kaavamuutoksen ilmasto-vaikutukset liittyvät pääosin kokonaisrakennusoikeuden kasvun mahdollistamaan lisärakentamiseen.

Suunnittelualueen loma-asuntojen rakennuspaikat ovat kuitenkin jo pääosin rakentuneet, ja voimassa olevassa kaavassa osoitetut rakentamattomat loma-asuntojen rakennuspaikat ovat kaavamuutoksessa osoitettu erillispientalojen rakennuspaikaksi. Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu suhteessa sekä suunnittelualueen nykyiseen rakennettuun tilanteeseen että voimassa olevaan kaavatilanteeseen. Arviointitapa on kaavamuutoksen luonne huomioon ottaen perusteltu, koska alueella on jo voimassa oleva ranta-asemakaava ja rakentamista koskeva maankäytöllinen lähtökohta.

Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen lukumäärä vähenee yhdeksästä kuuteen.
Lisäksi selostuksessa osoitetaan, että kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia on pyritty hillitsemään antamalla yleisiä määräyksiä.

Kaavassa osoitettu AO-rakennuspaikka on hyvin saavutettavissa, eikä sen rakentaminen ole mitenkään erityisen haastavaa.

Uusikaupunki

Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen vesitalousosaston lausunto:

Ranta-asemakaavan muutosluonnoksen rakennuspaikoilta avautuu noin 1..2 kilometrin pituinen ulappa lännen ja luoteen välisestä suunnasta. Valokuvien ja ilmakuvien perusteella aallokkoa suojaavaa kasvillisuutta on niukasti. Rannan kaltevuus on korkeusmallin perusteella keskimäärin 1:10. Rakennusalojen ranta on altis aallo-kolle ja jään työntymiselle, johon on varauduttava 0,3 m:n lisäkorkeudella.

Ilmatieteenlaitos on määrittänyt mareografeittain alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet ilman aaltoiluvaraa. Kaava-alue sijaitsee Turun ja Rauman mareografien välissä ja kaava-alueen kohdalle interpoloitu suositus on N2000+2,20 m.

Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vahingoittuvia rakenteita on N2000+2,50 m (Ympäristöopas 2014).

Kaavanlaatijan vastine:
Korjataan alin rakentamiskorkeus kaavan yleisiin määräyksiin lausunnon mukaiseksi.

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

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

_____