Uusikaupunki

Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos

Kaupunkisuunnittelujaosto 13.02.2025 § 8

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

Kiinteistön 895-874-1-1 ja 895-486-1-105 omistajat ovat hakeneet alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät Arkkitehti SAFA Thomas Hagström, Arkkitehtuuritoimisto Thomas Hagström tmi.

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 20.11.2024. Kaavaluonnosaineisto valmistui 20.11.2024.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Kaavoitettavan alueen koko on noin 5,2 ha. Alue osoitetaan AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue) sekä M-alueeksi (Metsätalousalue).

Suunnittelualue sijaitsee Pyhämaalla n. 20 km Uudenkaupungin keskustasta pohjoiseen (linnuntietä).

Kaavanmuutosalueella oleva pieni luoto osoitetaan voimassa olevan kaavan mukaisesti suojelualueeksi (luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi määrättävä alue). Määräystä tarkennetaan tarvittavin osin ehdotusvaiheessa luontoselvityksen valmistuttua.

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 260 metriä. Muutosalueen kiinteistöt ovat rakentamattomat.

Uusikaupunki

Muutosalue on suurilta osin harvennettua talousmetsää. Ranta nousee melko jyrkästi n. 10 metrin korkeuteen. Kaakossa ranta on selvästi jyrkempi kuin koillisessa. Metsän aluskasvusto koostuu pääosin mustikka- ja puolukkapensaista, muutamassa kohdassa avokalliot ovat näkyvissä. Rantavyöhyke on melko tiheää metsää.

Alueella tehdään luontoselvitys ehdotusvaiheessa (keväällä 2025).

Lähialueella on jonkin verran loma- ja ympärivuotista asumista. Kettelintien varrella on vanhoja maatiloja sekä omakotitaloja. Lähistöllä sijaitsee myös Pyhämaan kirkonkylä, jossa sijaitsee mm kirkko, seurakuntatalo, Pyhämaan koulu, vierasvenesatama ja museo.

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu MRV-alueeksi. Loma-asutuksen mitoitus 5-7 LAS, vapaata rantaa 40 %.

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA-alueeksi:

Loma-asutuksen mitoituksessa muutosalue kuuluu II-alueeseen, 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 vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Pieni luoto joka kuuluu muutosalueeseen ei ole huomioitu erillismerkinnällä yleiskaavassa.

Kaavanmuutos ei aiheuta kunnalle kuluja, ranta-asemakaavan aiheuttamat kustannukset tulevat maanomistajan maksettavaksi, kuten myös mahdolliset kiinteistötoimitukset alueella.

Alueella ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä.

Kaupunkisuunnittelu pyytää kaavanlaatijalta luontoselvityksen ja ilmastovaikutusten arvioinnin, mutta katsoo että kaavatyö voidaan kaavaluonnoksella ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla käynnistää.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Uusikaupunki

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Pitkäluodon ranta-asemaava muutoksen, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

_____

Kaupunginhallitus 25.08.2025 § 199

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

Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutoksen kaavaluonnos on ollut virallisesti nähtävillä 27.2.-31.3.2025. Määaikaan mennessä ei saapunut yhtään huomautusta.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavaehdotus voidaan asettaa nähtäville sekä pyytää viranomaisilta lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Pitkäluodon ranta-asemakaavamuutoksen ehdotuksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

_____

Kaupunginhallitus 01.12.2025 § 293

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

Uusikaupunki

Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos ehdotus oli nähtävillä 16.9.-16.10.2025 lisäksi pyydettiin viranomaisilta lausunnot. Kaavaehdotuksesta ei saatu määräaikaan mennessä yhtään muistutusta. Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei anna lausuntoa. Varsinais- Suomen ELY- Keskus antoi lausunnon kaavaehdotuksesta, johon kaavanlaatija on antanut vastineen.

ELY- Keskuksen lausunto:

Kaavaratkaisu ja rakentaminen
Suunnittelualueen kaavatilanteen käsittelyyn kaavaselostuksessa tulee täsmentää voimassa olevan ranta-asemakaavan nimi ja voimaantulovuosi.

Ranta-asemakaavamuutoksen suunnittelualueen rajaus on myös hyvä osoittaa selostuksen kaavaotteilla likimääräistä sijaintia täsmällisemmin.

Alueidenkäyttölain (AKL) mukaan ranta-asemakaava on kaavamuotona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Mikäli rakennuspaikkoja osoitetaan ranta-asemakaavassa 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 kaavamuutosalue on tällaiseen muutokseen liian suppea. Pysyvän asumisen osoittaminen suunnittelualueelle ei ole Uudenkaupungin yleiskaavan (vahvistettu 1994) mukaista, yleiskaavan ratkaisun mukaan aluetta ei ole tarkoitettu laajasti ympärivuotiseen asumiseen. 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 käyttötarkoitusmuutosten osalta silloin, kun se johtaa alueen muiden vastaavien lomarakennuspaikojen käyttötarkoitusten muutoksiin.

Ranta-asemakaavamuutoksessa siirrettävä rakennuspaikka on osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa, mutta on rakentumaton. Kaavaehdotuksessa paikka on siirretty yhden lomarakennuspaikan vierestä toisen lomarakennuspaikan viereen. Kaavaehdotuksessa osoitettu AO-paikka on hieman laajempi kuin vastaava RA-paikka voimassa olevassa ranta-asemakaavassa,

mutta ELY-keskus pitää kuitenkin hyvänä, ettei siirto juuri vähennä yhtenäisen vapaan rannan määrää alueella.

Kaavaselostuksessa viitattu rakennusjärjestys ei ole oikeusvaikutteinen, vaan ohjeellinen ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Rakennusjärjestyksessä on säädetty asuinrakentamisen enimmäiskerrosalan ei voi tulkita soveltuvan kaikkiin sijainteihin, vaan tarvitaan tapauskohtaista harkintaa. Rakentamisen sijoittumista ja soveltuvaa rakentamisen määrää tuleekin vielä tutkia tarkemmin kaavaselostuksessa, esimerkiksi suunnittelualueen olosuhteita kuvin havainnollistaen.

Rakennusalat on tarpeen osoittaa kaavakartalla tarkemmin, ja vaikutusten arvioinnin avulla on syytä pohtia esitettyjen ratkaisujen toteuttamiskelpoisuutta. Näin rakentamisen sijoittuminen maisemaan sopeutuvasti ja luontoarvot huomioiden on taatumpaa. Kaavaehdotuksessa annetut yleismääräykset rakennusten sijoittelusta ja ulkonäöstä ovat hyviä edistäen rakennusten maisemaan sopeutumista. Yleismääräyksiä on vielä tarpeen täydentää määräyksellä rakentamisen vähimmäisetäisyydestä rantaan. Yleismääräyksessä myös viitataan lomarakentamiseen, vaikka kaavakartalla ei ole osoitettu lomarakentamista.

Rakennuspaikan muuttaminen pysyvään asumiseen lisää todennäköisesti liikennettä rakennuspaikan kulkuyhteydeksi kaavaehdotuksessa osoitetulle Otanpääntielle. Muutoksen vaikutukset liikenteen kannalta tulee arvioida ja huomioida suunnittelussa, huomioiden, että tie kulkee suunnittelualueen eteläpuolella kiinteistöjen pihapiirien lävitse tai aivan niiden läheisyydessä.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu M-1-alueelle rakennuspaikka kooltaan enintään 100 k-m2 :n talousrakennukselle. Asuinrakennuspaikan ulkopuolelle sijoitetun talousrakennuksen käyttötarkoituksesta on hyvä ohjata kaavamääräyksessä tarkemmin. On kuitenkin hyvä, että kaavaehdotuksen yleismääräykset on ulotettu koskemaan kaikkea uudisrakentamista.

Kaavamääräyksen viittaus rakennus- ja toimenpidelupaan on tarpeen päivittää ajantasaisen lainsäädännön mukaisesti rakentamisluvaksi. Kaavamerkinnöissä on myös hyvä huomioida ympäristöministeriön asetus 311/2024 maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta.

Uusikaupunki

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema
Suunnittelualue tai sen lähiympäristö eivät kuulu maiseman tai rakennetun kulttuuriympäristön maakunnallisiin tai valtakunnallisiin arvoalueisiin. Suunnittelualueen tuntumassa etelässä on kuitenkin paikallisesti arvokkaaksi rakennusinventoinnissa arvotettu kohde Lehtola I, joka on tarpeen huomioida kaavaselostukseen täydennettävän suunnittelualueen kuvauksen yhteydessä. Myös kaavamuutoksen maisemavaikutukset on tarpeen arvioida selostuksessa.

Luonnonsuojelu
Luontoarvot on selvitetty kaavamuutoksen kannalta riittävällä tasolla. Selvityksen johtopäätökset ja suositukset ovat pääosin asianmukaisia. Varttuneen kuivan kankaan (kuvio 5) osalta ELY-keskus kuitenkin katsoo, että koska kyseessä on vaarantunut luontotyyppi ja luontokadon hidastamisessa on tärkeä huomioida myös pieniä kohteita, on luontotyyppi syytä huomioida kaavoituksessa, vaikka kohde on pieni ja edustavuudeltaan kohtalainen.

Uhanalaisten luontotyyppien osalta ei tule ainoastaan huomioida edustavuudeltaan erinomaiset tai hyvät kohteet, vaan myös uhanalaisten luontotyyppien muut esiintymät. Varttuneen havupuuvaltaisen tuoreen kankaan (kuvio 3) osalta ELYkeskus toteaa, että kyseessä ei ole valtakunnallisesti uhanalainen luontotyyppi, mutta Etelä-Suomessa se on vaarantunut. Suomen ympäristökeskuksen ja ympäristöministeriön luontoselvitysoppaan Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle (2024) mukaisesti kyseessä on luonnon monimuotoisuutta tukeva kohde.

Luontoselvityksen perusteella luontotyyppi vaikuttaa luonnontilaisen kaltaiselta ja tavanomista luontoa paremmalta. Se on jossain määrin huomioitava luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta, vaikka ei ole valtakunnallisesti uhanalainen. ELY-keskus nostaa erikseen esiin, että luontoselvityksessä todetaan yleisellä tasolla, että tavanomaisena talousmetsänä käsitelty voimakkaasti harvennushakattu, lahopuustoltaan niukka, varttunut kuiva kangasmetsä kuuluu uhanalaisluokkaan vaarantunut. Tätä tulkintaa ei ole perusteltu aineistoviittauksilla, eikä ELY-keskus tunnista tulkintaa. ELY-keskus 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. Luontoselvityksen kuvio 1 ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ole uhanalainen luontotyyppi. Joidenkin

muiden luontotyyppien osalta talousmetsät voi kuitenkin sisältyä uhanalaisluokitukseen.

Suunnittelualueella tunnistetut luontoarvot on osittain otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Edellä esitetyn perusteella kuvio 5 tulee turvata kaavoituksessa esimerkiksi luo-alueena. Kuvio 3 on osittain huomioitu kaavaehdotuksessa, jossa yleisessä määräyksessä todetaan, että kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa luonnontilainen maisema on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Tämä määräys ei kuitenkaan koske M-1-alueella suoritettavia hakkuita, eikä rakentamiseen liittyvä määräys ole kovin velvoittava.

ELY-keskus katsoo, että M-1-alueelle kuvion 3 osalta tulee merkitä alue, joka säilytetään luonnonkaltaisena. Myös kuvion 3 alueelle ulottuva osa rakennuspaikan rantaa on hyvä merkitä luonnonkaltaisena säilytettäväksi alueeksi.

Rakentamiskorkeudet
Rakennusalan korkeusasema on selvästi tulvavaaratasoa korkeammalla. Rakennuskorkeuksien osalta kaavaehdotukseen ei kommentoitavaa.

Ilmastokestävyys
Kaavaehdotuksen ilmastovaikutukset on tarpeen arvioida kaavaselostuksessa. Kaavoituksessa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillintää ja ilmastonmuutokseen sopeutumista. Ilmastovaikutuksia, joita syntyy mm. rakentamisesta, maanpinnan käsittelystä ja kasvipeitteisen alan vähenemisestä sekä energian käytöstä, on syytä pyrkiä lieventämään. 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.

Kaavanlaatijan vastine:

Selostukseen lisätään voimassa olevan kaavan nimi ja voimaantulovuosi. Kaava-alueen rajausta täsmennetään asemakaavaotteessa.

Maastokäynnin yhteydessä on todettu alueella olevan monta eri rakennusryhmälle soveltuvaa sijoittamispaikkaa. Maanomistajan

Uusikaupunki

tavoitteena on ollut tutustua huolellisesti eri vaihtoehtoisille paikoille eri vuodenaikoina ennen lopullista sijoittamispäätöstä. Päätökseen vaikuttaa paikan pienilmasto (tuulisuus, aurinkoisuus, näköalat, saavutettavuus ym).
Kaavanlaatijan mielestä tämä on ehdottomasti parempi tapa kuin rajoittaa rakennusala kaavassa yhden tai kahden maastokäynnin jälkeen. Rakennusala on siksi osoitettu mahdollisimman väljäksi. Yleismääräyksillä varmistetaan että rakennukset toteutetaan yhtenä rakennusryhmänä.

Erillisen talousrakennuksen rakennusalan rakennusoikeus on pienennetty 100 k-m2 > 30 k-m2.

Yleismääräysten viittaus lomarakentamiseen on korjattu muotoon: Vaja- ja saunarakennukset on sijoitettava asuinrakennuksen lähelle ja ne on suunniteltava yhtenäisesti.

Kaavamääräyksen viittaus rakennus- ja toimenpidelupaan päivitetään ajantasaisen lainsäädännön mukaisesti rakentamisluvaksi.

Luontoselvityksen osa-alueet 3 ja 5 huomioidaan kaavamääräyksissä ja -kartassa. Ilmastovaikutusten arviointiin on käytetty KILVA-työkalua.

Paikallisesti arvokas kohde Lehtola I huomioidaan kaavaselostukseen täydennettävän suunnittelualueen kuvauksen yhteydessä. Myös kaavamuutoksen maisemavaikutukset on arvioitu selostuksessa.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos on hyväksyttävissä.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutoksen ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

_____

Uusikaupunki

Kaupunginvaltuusto 08.12.2025 § 102

Esittelijä: Kaupunginhallitus

Päätösehdotus:
Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutoksen.

Päätös:
Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

_____

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 234
2954/10.02.03/2024

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

Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos on hyväksytty 8.12.2025 ja saanut lainvoiman 27.1.2026. Kaavoitusprosessissa on konsultin toimittama kaavakartta ollut virheellinen rakennuspaikan rajauksen suhteen. Rakennuspaikan rajaus oli neuvottelussa hyväksytty, mutta kaavakartta oli jäänyt virheelliseksi.

Laaditaan Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 2, jolla kumotaan aiemmin lainvoiman saanut Pitkäluodon ranta-asemakaava. Kaavamuutos on pieni, mutta sitä ei voida muuttaa ilman aikaisemman kaavan kumoamista ja uuden kaavan hyväksymistä. Kaavan luonnosvaiheen kuulemista ei tarvita, vaan se voidaan laittaa suoraan ehdotuksena nähtäville.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on ainoastaan korjata virheellinen korttelialueen rajaus Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 1:ssä.

Kaavoitettavan alueen koko on noin 5,2 ha. Alue osoitetaan edelleen AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue) sekä M-alueeksi

Uusikaupunki

(Metsätalousalue). Kaavanmuutosalueella oleva pieni luoto osoitetaan voimassa olevan kaavan mukaisesti suojelualueeksi (luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi määrättävä alue). Ainoa muutos kaavassa on että AO-korttelialueen rajaa siirretään n. 10 m itään ja erillisen talousrakennuksen rakennusalaa hieman rakennetun metsätien varteen päin.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ranta-asemakaavan muutos voidaan nykymuodossa 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. Merkittiin pöytäkirjaan, että henkilöstöjohtaja Maaru Seikola saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19:24.

_____