

**Lähetäjä:** Elo Riikka (ELY) <riikka.elo@ely-keskus.fi>  
**Lähetetty:** tiistai 15. marraskuuta 2022 12.31  
**Vastaanottaja:** Markus Gerke; Leena Arvela-Hellen; Saila Wilenius; Kirjaamo Uusikaupunki  
**Aihe:** Itälän ranta-asemakaavaluonnos, Uusikaupunki

Viite: Lausuntopyyntö 19.10.2022

ELY-keskus ei anna lausuntoa Itälän ranta-asemakaavan luonnoksesta, mutta toteaa luonnoksesta seuraavaa:

Hanke poikkeaa yleiskaavasta käyttötarkoituksen osalta. Poikkeaminen tulee perustella asemakaavan selostuksessa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan selostusta tulee täydentää Kammelan osayleiskaavan tietojen osalta.

Kaavamuutosalue ei täytä MRL:n vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asemakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Vähintään puolet ranta-asemakaavalla osoitettavista rakennuspaikoista on täten osoitettava RA-rakennuspaikoiksi. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset.

Rannanpuoleisen, suuremman majoitus/talusrakennuksen osalta olisi hyvä vielä selvittää suojelumerkinnän mahdollista tarvetta.

Kaavamääräyksiä on hyvä tarkentaa rakennusoikeuden ja venevajan sijoittelun osalta. Yleismääräyksissä venevajan sijoittelua ohjataan maisemaan sopivaksi, mutta kaavakartalla venevajalle on osoitettu rakennusala. Epäselväksi jää, mahdollistaako kaava toisen venevajan rakentamisen, jonka sijoittumista kaavan yleismääräyksillä pyritään ohjaamaan. Epäselväksi jää myös, miten venevaja suhteutuu rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen.

Rakennuskorkeutta ohjaavaa määräystä on hyvä täydentää Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaiseksi myös aaltoiluvaran huomioimisen osalta. Rakennusjärjestyksessä asiasta on määrätty seuraavasti: *Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.*

Kaavaselostusta on hyvä täydentää kaavan ilmastovaikutuksilla. Esimerkiksi AO-korttelialueen osoittaminen tiiviin kaupunkirakenteen ulkopuolelle hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja kuormittaa ilmastoa RA-korttelialuetta enemmän.

Koska kaavan valmisteluaineiston yhteydessä ei ole toimitettu luontoselvitystä, ei ELY-keskuksen luonnonsuojelun kannanottoa voida antaa. Luontoselvitys tulee sisällyttää ehdotusaineistoon. ELY-keskukselta tulee pyytää lausunto kaavan ehdotusvaiheessa.

**Riikka Elo**  
ylitarkastaja  
puh. +358 295 022 021  
[riikka.elo@ely-keskus.fi](mailto:riikka.elo@ely-keskus.fi)

**Alueidenkäytön yksikkö**  
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Itsenäisyydenaukio 2, 20800 Turku  
PL 523, 20101 Turku

*Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.*

*Detta meddelande är endast avsett för den person eller sammanslutning som meddelandet hör till. Meddelandet kan innehålla konfidentiell information. Du har inte rätt att läsa meddelandet om det har skickats till dig av misstag. Meddela avsändaren och radera meddelandet från din brevlåda i detta fall.*

# MIELIPIDE A

ASIANAJOTOIMISTO  
*Sinikka Kelhä*

Uudenkaupungin kaupunki  
[kirjaamo@uusikaupunki.fi](mailto:kirjaamo@uusikaupunki.fi)

28.11.2022



## Huomautus

Asia Huomautus kaavaluonnoksesta

Huomautuksen esittäjät

## Osallinen kiinteistö

## Valittajan asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Sinikka Kelhä  
Asianajotoimisto Sinikka Kelhä  
Isoraastuvankatu 3, 26100 Rauma  
Puh. 02 823 6800, [sinikka.kelha@sinikkakelha.fi](mailto:sinikka.kelha@sinikkakelha.fi)

## HUOMAUTUS

vastustavat esitettyä suunnitelmaa, jonka mukaan kiinteistölle 895-480-6-5, Itälä muodostettaisiin erillispientalojen rakennuspaikka,

---

ASIANAJOTOIMISTO SINIKKA KELHÄ  
ISORAASTUVANKATU 3, 26100 RAUMA • PUH. (02) 823 6800  
TOIMISTO@SINIKKAKELHA.FI • WWW.SINIKKAKELHA.FI • Y-TUNNUS 1590063-4  
OPUSLEX-ASIANAJOTOIMISTO • WWW.OPUSLEX.FI  
SUOMEN ASIANAJAJALIITON JÄSEN

Sinikka Kelhä, asianajaja, varatuomari  
[etunimi.sukunimi@sinikkakelha.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sinikkakelha.fi)  
p. 050 63889

Laura Turto, varatuomari  
luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja  
[etunimi.sukunimi@sinikkakelha.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sinikkakelha.fi)  
p. 044 493 6326

4825 Kaanelä huomautus

johon olisi mahdollista sijoittaa lisäksi loma-asuntokäyttöön soveltuvia majoitustiloja. Lisäosan rakentamista ei vastusteta, koska lisäosan tarkoituksena on mahdollistaa mm. pesutilojen rakentaminen päärakennukseen.

omistavat Itälän kiinteistön naapurikiinteistön, joka on heillä loma-asuntokäytössä. Suunniteltu kaavamuutos mahdollistaisi lomakylän rakentamisen alueelle, joka vaikuttaisi olennaisesti heidän naapurikiinteistönsä käyttöön, koska se mahdollistaisi mm. lomamökkien vuokraustoiminnan, joka on omiaan aiheuttamaan haittaa naapurikiinteistölle.

Alue on jo runsaasti rakennettu ja Kammelan lahti on suhteellisen kapea, jolloin mahdollisen lomakylän tai vuokraustoiminnan aiheuttamat haitat voivat muodostua varsin suuriksi.

Kysymys on yhden maanomistajan kaavahankkeesta, jolloin käytännössä korostuu muiden maanomistajien asema. Ottaen huomioon jo rakennettu tilanne Kammelan lahdella, esitetty muutos on ylimitoitettu, mikä saattaa vaikuttaa myös saman alueen muiden rannanomistajien rakentamismahdollisuuksiin heikentävästi tulevaisuudessa.

Koska alue on jo tähän mennessä suhteellisen tiiviisti rakennettu, ranta-asemakaavan muutoksella on olennainen merkitys kaavalähtökohtien ja tavoitteiden kannalta.

Raumalla 28.11.2022

Laati

*Sinikka Kelhä*  
Sinikka Kelhä  
asianajaja, varatuomari