



Uudenkaupungin kaupunki  
kirjaamo@uusikaupunki.fi  
markus.gerke@uusikaupunki.fi  
leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi  
saila.wilenius@uusikaupunki.fi

Viite: Lausuntopyyntö 1.9.2023

## **Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Mäntylän ranta-asemakaavan muutosluonnos, Uusikaupunki**

Uudenkaupungin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausuntoa Mäntylän ranta-asemakaavan valmisteluaineistosta.

Lausuntopyyntö koskee 22.3.2023 päivättyä kaavaluonnosta.

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Kamminkarilla, linnuntietä noin 12 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen. Tietä pitkin matkaa Uudenkaupungin keskustaan on reilu 25 kilometriä. Selostuksen mukaan kaavam muutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä yksi erillispientalon rakennuspaikka. Toinen loma-asunnon rakennuspaikka sekä erillispientalon rakennuspaikka osoitetaan alueelle toteutuneen lomarakentamisen mukaan.

### **SUUNNITTELUTILANNE**

Uudenkaupungin yleiskaavassa (vahv. 25.8.1994) suunnittelualueeseen kohdistuu merkinnät RA (loma-asuntoalue) ja M (maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen I/MV (4 las/rantakm tai 1 las/3 ha maa-alue), jolla loma-asutuksen mitoituksena käytetään neljää loma-asuntoa rantakilometriä kohden tai yhtä loma-asuntoa kolmea hehtaaria maa-alueella kohden siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaava-alueeseen, jossa vuoden 1985 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määritettäessä. Uudessakaupungissa on vireillä ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen, minkä tarkoituksena on poistaa kyseinen merkintä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan ”*Ranta-alueiden osayleiskaavan määräystä kantatilavuodesta on sovellettu kaavan voimaantulon jälkeen hyvin lyhyen aikaa. Kaavoitusta valvovan viranomaisen kanssa käytyjen keskustelujen*

23.10.2023

*jälkeen on Uudessakaupungissa ryhdytty noudattamaan vuotta 1969 kantatilalaskelman leikkausajankohtana, kuten muissakin Suomen kunnissa. Ja näin on toimittu viimeisen parinkymmenen vuoden ajan.”*

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

## ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

### **Kantatilamitoitus ja muunnetun rantaviivan laskeminen**

Uudenkaupungin yleiskaavassa on osoitettu luonnoksesta poiketen RA (loma-asuntoalue) ainoastaan suunnittelualueen itäosaan. Poikkeaminen yleiskaavasta edellyttää perusteluja.

Kaavaselostuksen liitteenä olevasta kantatilaselvityksestä (emätilaselvitys) ilmenee, että kiinteistö Hylkykari II (895-480-0015-0001) kuuluu nykyisin osaksi Selkämeren kansallispuistoa, valtion omistuksessa olevaa, Metsähallituksen hallinnoimaa luonnonsuojelualueutta. Tästä huolimatta Hylkykarin rantaviiva on otettu mukaan vapaan rannan laskelmaan, kyseisen kiinteistön rannan osuuden ollessa 550 metriä laskelmassa mitoitetusta 960 metristä. Hylkkarin saari on kokonaisuudessaan liitetty osaksi Selkämeren kansallispuistoa vuonna 2011, kun kansallispuisto perustettiin.

Uudenkaupungin yleiskaavassa Hylkykarin koko saarelle on osoitettu merkintä SL (luonnonsuojelualue). Merkinnän määräyksen mukaan *”Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia, jotka saattavat turmella alueen luontoa ja vaikeuttaa alueen muodostamista luonnonsuojelualueeksi.”* Koska saarella ei ole rakennusoikeutta, ei sitä myöskään ole mahdollista siirtää toisaalle hyödyntämällä saaren rantaviivaa rantamitoituksessa.

Yleisesti, jos rantaviivamitoitusta hyödyntäen rakennusoikeutta siirretään kiinteistöltä toiselle, tulee kaavamuutosalueeseen sisältyä molemmat kiinteistöt, ja kaavoituksessa mukana ovat molempien kiinteistöjen omistajat.

Kantatilaselvityksestä (liite 4) käy ilmi, että muunnetun rantaviivan laskemisessa on käytetty läheisyyskertoimia, jotka eivät ole yleisesti käytössä olevan Etelä-Savon mallin mukaisia. Kerrointen ollessa huomattavasti lievempiä, on laskennallisen muunnetun rantaviivan pituus selvästi pidempi, ja siten myös tietyissä tilanteissa ns. väärän mitoituksen käyttäminen mahdollistaa tiiviimpää ranta-asutusta kuin mitä alueelle on alun perin mitoitussuunnitelma laadittaessa suunniteltu. Lisäksi uusi kiinteistö on sijoitettu siten, että vapaata rantaa jää alueelle hyvin vähän. Kiinteistöjen väliin jäävää aluetta ei voi vapaan rannan mitoitukseen laskea, sillä rakennusten lähellä sijaitsevat ranta-alueet eivät juurikaan mahdollista yleistä virkistyskäyttöä.

Edelle todetusta johtuen, ja kaavaluonnoksen selostuksessa esitettyjen laskelmien perusteella, ei uuden loma-asuntojen korttelialueen

23.10.2023

osoittamiselle voida katsoa olevan perusteita. K.o. rakennuspaikka tulee poistaa.

### **Luonnonsuojelu**

Koska luontoselvitystä ei vielä ole tehty, ELY-keskus lausuu tarkemmin luonnonsuojelun osalta, sen valmistuttua.

Yleisesti voidaan kuitenkin luonnonsuojelun osalta todeta, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Euroopan komissio julkaisi viime vuonna ehdotuksen ennallistamisasetukseksi, eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskevaksi asetukseksi. EU:n ennallistamisasetus tähtää osaltaan EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Ennallistamisasetusehdotuksen tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella.

Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa, tulee esim. pyrkiä säilyttämään luonnontilaista kasvillisuutta. Luontoarvoja on myös tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontoselvityksen laatijoilta laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin kaavaluonnokseen lausuttavaa.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Riikka Elo ja ratkaissut yksikönpäällikkö Risto Rauhala.

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto

23.10.2023

VARELY/5238/2023

Tämä asiakirja VARELY/5238/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/5238/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Elo Riikka 23.10.2023 11:17

Ratkaisija Rauhala Risto 23.10.2023 11:56



---

§ 88

**Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aihetta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen**

Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. Auran kunta: Aurajokirannan tarkistettu asemakaavamuutosehdotus (524/29.9.2023)
2. ELY-keskus: Loimaan Mökkösten sillan maantie 12603 tiesuunnitelma (481/6.9.2023)
3. Kaarinan kaupunki: Raadelman liittymän asemakaavan S23100 kaavaehdotus (472/1.9.2023)
4. Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavan ja Västanfjärdin rantayleiskaavanmuutosluonnos Grånas-Grundvik (466/31.8.2023)
5. Kemiönsaaren kunta: Bindasin ranta-asemakaava (467/31.8.2023)
6. Kemiönsaaren kunta: Mäntykallion ranta-asemakaava (530/4.10.2023)
7. Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin itäisen saariston rantaosayleiskaavanmuutosluonnoksesta Lundö (531/4.10.2023)
8. Kemiönsaaren kunta: Taalintehtaan senioriasumisen asemakaava (532/4.10.2023)
9. Laitilan kaupunki: Laitilan Kotoharjun asemakaavamuutos sekä laajennuksen luonnos (462/24.8.2023)
10. Loimaan kaupunki: Lamminkadun ympäristön asemakaavaluonnos (548/6.10.2023)
11. Nousiaisten kunta: Kirkonkylän korttelin 20 asemakaavamuutos (503/15.9.2023)
12. Paraisten kaupunki: Lamison ranta-asemakaavan ja Bånholmin ranta-asemakaavanmuutos Nauvon Nötössä (504/15.9.2023)
13. Raision kaupunki: Tasalantahun asemakaavamuutosluonnos (463/28.8.2023)
14. Turun kaupunki: Turun kaupungin rakennusjärjestys (509/20.9.2023)
15. Uudenkaupungin kaupunki: Mäntylän ranta-asemakaavan muutosluonnos (471/1.9.2023)
16. Uudenkaupungin kaupunki: Metsähallituksen ranta-asemakaavamuutos 3 (457/22.8.2023)
17. Uudenkaupungin kaupunki: Kuusiston ranta-asemakaavanmuutosluonnos 3 (458/22.8.2023)
18. Uudenkaupungin kaupunki: Autotehtaan liittymän asemakaavan muutosehdotus (470/1.9.2023)
19. Uudenkaupungin kaupunki: Iso-Pirkholman ranta-asemakaava (523/27.9.2023)
20. Uudenkaupungin kaupunki: Savikkaan ranta-asemakaavamuutos 4 luonnoksesta (555/6.10.2023)
21. Ympäristöministeriö: Työryhmän mietintö Vesienhoidon ympäristötavoitteista ja poikkeamista (528/3.10.2023)

**Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja