



Uudenkaupungin kaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi

Viite: Lausuntopyyntö 6.5.2025

Lausunto kaavaluonnoksesta, Kinnalan ranta-asemakaavan muutos 3, Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaos on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Kinnalan ranta-asemakaavamuuotos 3:n valmisteluaineistosta. Lausuntopyyntö koskee 4.3.2025 päivättyä kaavakarttaa ja selostusta liitteineen.

Suunnittelualue sijaitsee Uudessakaupungissa Tammion saaren koillisrannalla. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,4 hehtaaria.

Asemakaavan tarkoituksena on selostuksen mukaan muuttaa suunnittelualueen kiinteistölle (895-472-3-25 Pytinki) sijoittuvan korttelin 5 rakennuspaikan 7 ja kiinteistöön kuuluvan maa- ja metsätalousvaltaisen alueen käyttötarkoitukset erillispientalojen korttelialueeksi ja päivittää rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus käyttötarkoitusta vastaavaksi.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Kaavamuutoksella suunnittelualueella voimassa olevan *Vohdensaari Kinnalan ranta-asemakaavan* (1994) *loma-asutuksen aluetta* (RA) ja vähäisesti *maa- ja metsätalousaluetta* (M) on tarkoitus muuttaa vakituiseen asumiseen *erillispientalojen korttelialueeksi* (AO). Ranta-asemakaavoitusta ohjaavassa *Uudenkaupungin yleiskaavassa* (hyväksytty 1992, voimaan 1994) suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA).

ELY-keskus toteaa, että ranta-asemakaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseen ranta-alueelle. Vakituiseen asumisen kaavoittamiseen sopiva kaavamuoto olisi asemakaava. Mikäli muutos tehdään ranta-asemakaavana, tulisi tarkastella laajempaa aluetta.

Suunnittelualueella on jo rakennettu loma-asunto ja sen talousrakennuksia. Kaavaluonnoksessa rakennuspaikkojen määrä ei muutu tai vapaan rannan pituus supistu, mutta osoitetun rakennusoikeuden määrää on kasvatettu 180 k-m²:llä 300 k-m²:iin. Rakennusoikeuden kasvattamisella mahdollistettava lisärakentaminen lisää kaavan vaikutuksia, ja kaavamuutos edellyttää niiden arviointia.

Kokonaisrakennusoikeus kasvaisi kaavaselostuksessa viitatusti samansuuruiseksi kuin mitä Uudenkaupungin rakennusjärjestyksessä ohjataan rantaan rajoittuvien vakituisen asumisen rakennuspaikkojen enimmäisrakennusoikeudeksi, mutta asuinrakennuksen kerrosala olisi 50 k-m² rakennusjärjestyksen ohjeellista 200 k-m²:ä enemmän.

Ranta-asemakaavamuutoksen mahdollistaman lisärakentamisen sijoittumista suunnittelualueelle ei ole täsmennetty tai sen vaikutuksia arvioitu kaavaselostuksessa. Rakennusalat asuinrakennukselle ja saunarakennukselle on osoitettu laajoina, liki koko tontin levyisinä alueina. Asemakaavatasoisessa suunnittelussa rakennusalat on tarpeen osoittaa tarkemmin. Tämä edistäisi kaavalla mahdollistettavan rakentamisen soveltumista maisemaan ja mahdollistaisi vaikutusten täsmällisemmän arvioinnin. Kaavaluonnoksen yleismääräyksissä ohjataan kuitenkin asianmukaisesti, uuden rakentamisen maisemaan sopimista edistävästi esimerkiksi rakennuksen muodosta, väriyksestä, materiaaleista ja mittasuhteista.

Kaavamääräysten viittaus rakennuslupaan on tarpeen päivittää ajantasaisen lainsäädännön mukaisesti rakentamisluvaksi. Kaavamerkinnoissa on myös hyvä huomioida ympäristöministeriön asetus 311/2024 *maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta*.

Luonnonsuojelu

Ei kommentoitavaa kaavaluonnokseen.

Rakentamiskorkeudet

Rakennusalojen maanpinnan korkeus on tulvakorkeuden yläpuolella. Aallokon vaikutus on vähäinen. Tieyhteys ei katkea tulvien takia harvinaisissakaan tulvissa.

Pintavesien tila ja vesienhoito

Ei kommentoitavaa kaavaluonnokseen.

Ilmastokestävyys

Ranta-asemakaavan ilmastovaikutukset tulee arvioida kaavaselostuksessa. Kaavoituksessa on edistettävä ilmastomuutoksen hillintää ja ilmastomuutokseen sopeutumista. Ilmastovaikutuksia, joita syntyy mm. rakentamisesta, maanpinnan käsittelystä ja kasvipeitteisen alan vähenemisestä sekä energian käytöstä, tulee lieventää.

Ilmastovaikutusten arviointiin voi käyttää esimerkiksi KILVA-työkalua. Työkalun tuottamia tuloksia ja ehdotuksia voi käyttää apuna kaavan ilmastokestävyysparantamisessa. Kaavamääräyksissä on mahdollista ohjata rakentamista ilmastokestävämpään suuntaan. Kaavamääräyksissä

jo mainittu puun käyttäminen julkisivumateriaalina, tontin rakentamattoman osan säilyttäminen luonnonvaraisena ja maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttäminen on maiseman lisäksi myös ilmastovaikutusten kannalta hyviä ratkaisuja. Määräyksiin voisi lisätä myös esimerkiksi ohjausta puun käyttöön rakennusten rungossa, uudisrakennusten energiatehokkuudesta ja uusiutuvan energian tuottamisesta tai hyödyntämisestä. Myös ohjaamalla rakentamista maastoon sopivaksi ja maastonmuodot huomioivaksi saadaan kaavan ilmastovaikutuksia vähennettyä turhaa maastonmuokkausta välttämällä.

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.

Liikenne

Ei kommentoitavaa kaavaluonnokseen.

Lausunto on laadittu ELY-keskuksen Ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueella alueidenkäytön yksikössä yhteistyössä luonnonsuojelu- ja vesiyksikön sekä Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin kaavaluonnokseen lausuttavaa.

Yksikönpäällikön sijaisena, ylitarkastaja

Kirsti Virkki

Ylitarkastaja

Johanna Junnila

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
Varsinais-Suomen liitto
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/3469/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/3469/2025 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Junnila Johanna 12.06.2025 09:03

Ratkaisija Virkki Kirsti 12.06.2025 11:54



§ 31

Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheutta 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. Kaarinan kaupunki: Kaarinan rakennusjärjestysehdotus (229/23.4.2025)
2. Kemiönsaaren kunta: Ekniemen Ryyngerintien asemakaavamuutos (207/10.4.2025)
3. Liikenne- ja viestintäministeriö: Väylälakien muutostarpeiden arviomuistio (225/17.6.2025)
4. Maa- ja metsätalousministeriö: Suomen karhukannan hoitosuunnitelma (203/9.4.2025)
5. Marttilan kunta: Marttilan kunnan rakennusjärjestysehdotus (256/2.5.2025)
6. Nousiaisten kunta: Nousiaisten kunnan rakennusjärjestyksen uudistaminen (258/2.5.2025)
7. Paimion kaupunki: Iso-livarintien asemakaavanmuutos (252/29.4.2025)
8. Ruskon kunta: Lähteenmäen asemakaavan laajennus- ja muutosluonnos (267/7.5.2025)
9. Salon kaupunki: Lahnajärven soranottoalueen maa-aineslupahakemus (206/10.4.2025)
10. Taivassalon kunta: Taivassalon rakennusjärjestelyehdotus (232/24.4.2025)
11. Taivassalon kunta: Tammelan ranta-asemakaavanmuutosluonnos (181/3.4.2025)
12. Taivassalon kunta: Aasamaan ranta-asemakaavanmuutosluonnos (182/3.4.2025)
13. Uudenkaupungin kaupunki: Teollisuustien ja Yrittäjätien ympäristön asemakaavanluonnos (259/6.5.2025)
14. Uudenkaupungin kaupunki: Kinnalan ranta-asemakaavan muutos 3:n luonnos (265/7.5.2025)
15. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Paraisten Atun kartanon suojelupäätöksen muutos (260/6.5.2025)
16. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Fertilex Oy:n Laitilan kanalan laajennushankkeen YVA-ohjelma (264/7.5.2025)
17. Väylävirasto: Turku-Uusikaupunki tasoristeykset ja perusparantamisen ratasuunnitelma (230/24.4.2025)
18. Ympäristöministeriö: Kansallisen ennallistamissuunnitelman ympäristöarviointia koskeva suunnitelma (241/29.4.2025)

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille listauksen mukaisesti, ettei liitto anna asioista lausuntoa.

Päätös

Ehdotuksen mukaisesti.