

**VASTINE**
**UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI**  
**KINNALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3**

Uudenkaupungin Kinnalan ranta-asemakaavan muutos 3 on ollut luonnoksena nähtävillä 13.5.-12.6.2025. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen lausuntoon.

| Lausunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kaavan laatijan vastine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (11.6.2025):</b></p> <p><b>Kaavaratkaisu ja rakentaminen</b><br/>Kaavamuutoksella suunnittelualueella voimassa olevan <i>Vohdensaari Kinnalan ranta-asemakaavan (1994) loma-asutuksen aluetta</i> (RA) ja vähäisesti <i>maa- ja metsätalousaluetta</i> (M) on tarkoitus muuttaa vakituiseen asumiseen <i>erillispientalojen korttelialueeksi</i> (AO). Ranta-asemakaavoitusta ohjaavassa <i>Uudenkaupungin yleiskaavassa</i> (hyväksytty 1992, voimaan 1994) suunnittelualue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA).</p> <p>ELY-keskus toteaa, että ranta-asemakaava on tarkoitettu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseen ranta-alueelle. Vakituisen asumisen kaavoittamiseen sopiva kaavamuoto olisi asemakaava. Mikäli muutos tehdään ranta-asemakaavana, tulisi tarkastella laajempaa aluetta.</p> <p>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-m<sup>2</sup>:llä 300 k-m<sup>2</sup>: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-m<sup>2</sup> rakennusjärjestyksen ohjeellista 200 k-m<sup>2</sup>:ä enemmän.</p> <p>Ranta-asemakaavamuutoksen mahdollistaman lisärakentamisen sijoittumista suunnittelualueelle ei ole täsmennetty tai sen vaikutuksia arvioitu kavaselistuksessa. Rakennusalat asuinrakennukselle ja saunarakennukselle on osoitettu laajoina, liki koko tontin levyisinä alueina. Asemakaavatasoisessa suunnittelussa rakennusalat ovat tarpeen osoittaa tarkemmin. Tämä edistäisi kaavalla</p> | <p>Uudenkaupungin vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitettujen rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksella. Kaupunki ei pääsääntöisesti ole myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta.</p> <p>Kaavamuutosalue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaisen rakennuspaikan. Uudessa kaupungissa on lähivuosina hyväksytty vireillä olevaa kaavaa vastaavia kaavamuutoksia. Kaavamuutosalue täyttää alueella voimassa olevia laadittuja ranta-asemakaavamuutoksia vastaavat edellytykset ja noudattaa täten maanomistajien tasapuolista kohtelua.</p> <p>Rakentamislain 17 §:n 4 momentti huomioon ottaen rakennusjärjestyksessä annetaan kaavoittamattomia alueita koskevia määräyksiä sekä yleis- ja asemakaava-alueille kaavoja tarkentavia määräyksiä. Ranta-asemakaava on alueidenkäyttölain 73 §:n 3 momentin mukaan lain tarkoittama asemakaava. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät ole näin ollen ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa. Kaavamuutoksessa osoitetun rakennuspaikan rakennusoikeudet ja rakennusalat on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla ja alueella jo olemassa olevat rakennukset huomioiden. Rakentaminen on sopeutettavissa ympäristöön ja maisemaan.</p> <p>Viitaten edelliseen kappaleeseen; Kaavamuutoksessa osoitetun rakennuspaikan rakennusalat on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla ja alueella jo olemassa olevat rakennukset huomioiden.</p> |

| Lausunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kaavan laatijan vastine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>mahdollistettavan rakentamisen soveltumista maise-<br/>maan ja mahdollistaisi vaikutusten täsmällisemmän ar-<br/>vioinnin. Kaavaluonnoksen yleismääräyksissä ohjataan<br/>kuitenkin asianmukaisesti, uuden rakentamisen maise-<br/>maan sopimista edistävästi esimerkiksi rakennuksen<br/>muodosta, väriyksestä, materiaaleista ja mittasuh-<br/>teista.</p> <p>Kaavamääräysten viittaus rakennuslupa on tarpeen<br/>päivittää ajantasaisen lainsäädännön mukaisesti raken-<br/>tamisluvaksi. Kaavamerkinnöissä on myös hyvä huomi-<br/>oida ympäristöministeriön asetus 311/2024 <i>maakunta-,<br/>yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakoh-<br/>teiden esitystavasta</i>.</p> <p><b>Luonnonsuojelu</b><br/>Ei kommentoitavaa kaavaluonnokseen.</p> <p><b>Rakentamiskorkeudet</b><br/>Rakennusalojen maanpinnan korkeus on tulvakorkeuden<br/>yläpuolella. Aallokon vaikutus on vähäinen. Tieyhteys ei<br/>katkea tulvien takia harvinaisissakaan tulvissa.</p> <p><b>Pintavesien tila ja vesienhoito</b><br/>Ei kommentoitavaa kaavaluonnokseen.</p> <p><b>Ilmastokestävyys</b><br/>Ranta-asemakaavan ilmastovaikutukset tulee arvioida<br/>kaavaselostuksessa. Kaavoituksessa on edistettävä il-<br/>mastomuutoksen hillintää ja ilmastomuutokseen so-<br/>peutumista. Ilmastovaikutuksia, joita syntyy mm. ra-<br/>kentamisesta, maanpinnan käsittelystä ja kasvipeittei-<br/>sen alan vähenemisestä sekä energian käytöstä, tulee<br/>lieventää.</p> <p>Ilmastovaikutusten arviointiin voi käyttää esimerkiksi<br/>KILVA-työkalua. Työkalun tuottamia tuloksia ja ehdotuk-<br/>sia voi käyttää apuna kaavan ilmastokestävyys arvioi-<br/>nissa. Kaavamääräyksissä on mahdollista ohjata<br/>rakentamista ilmastokestävämpään suuntaan. Kaava-<br/>määräyksissä jo mainittu puun käyttäminen julkisivuma-<br/>terialina, tontin rakentamattoman osan säilyttäminen<br/>luonnonvaraisena ja maiseman kannalta merkittävän<br/>puuston säilyttäminen on maiseman lisäksi myös ilmas-<br/>tovaikutusten kannalta hyviä ratkaisuja. Määräyksiin<br/>voisi lisätä myös esimerkiksi ohjausta puun käyttöön ra-<br/>kennusten rungossa, uudisrakennusten energiatehok-<br/>kuudesta ja uusiutuvan energian tuottamisesta tai hyö-<br/>dyntämisestä. Myös ohjaamalla rakentamista maastoon<br/>sopivaksi ja maastonmuodot huomioivaksi saadaan kaa-<br/>van ilmastovaikutuksia vähennettyä turhaa maaston-<br/>muokkausta välttämällä.</p> | <p>Rakennusalat on määritelty vireillä olevaan kaavaan ra-<br/>kennusjärjestyksen ohjeellisten etäisyyksien mukaisesti<br/>sekä yhteneväisesti lähivuosina hyväksytyjen vastaa-<br/>vien kaavamuutosten kanssa eikä tällä ranta-asemakaa-<br/>van muutoksella poiketa aiemmasta linjasta. Vireillä ole-<br/>van kaavan mukainen rakennusalojen määräitys siis nou-<br/>dattaa maanomistajien tasapuolista kohtelua.</p> <p>Rakennusalat on laadittu niin, että ne huomioivat jo ole-<br/>massa olevat rakennukset ja niiden sijoittumisen sekä<br/>mahdollisen uuden rakentamisen sijoittelun rakennus-<br/>paikan luonnonolosuhteet, näkymät ja maastonmuodot<br/>paremmin huomioiden.</p> <p>Korjaamistarvetta ei tunnisteta kaava-aineistosta.<br/>Kaava-aineistossa on käytetty ajantasaisen lainsäädän-<br/>nön mukaisesti rakentamislupa -termiä.</p> <p>Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä<br/>asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja<br/>rakennuslain 55 §:ssä (nykyinen alueidenkäyttölaki) en-<br/>nen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta<br/>(23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden ase-<br/>makaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden<br/>2028 loppuun asti.</p> <p>Kaavan ilmastovaikutusten arviointi lisätään kaavaselos-<br/>tukseen ennen ehdotusvaihetta.</p> <p>Lisätään kaavakartan yleisiin määräyksiin kohta:<br/><i>”Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä<br/>tarvitaan mahdollisimman vähän. Mahdolliset penger-<br/>rykset tulee maiseimoida ja istuttaa siten, että rakenne-<br/>tut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa.”</i></p> <p>Kaavamääräykset ovat muilta osin riittävät.</p> |

| Lausunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kaavan laatijan vastine |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <p>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.</p> <p><b>Liikenne</b><br/>Ei kommentoitavaa kaavaluonnokseen.</p> |                         |

Turussa 21.8.2025

**Nosto Consulting Oy**



Pasi Lappalainen  
dipl.ins. YKS 742