

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

PAMRINNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~5.12.2012~~ ~~30.9.2013~~ ~~24.9.2015~~ 17.3.2026

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue ja sijainti

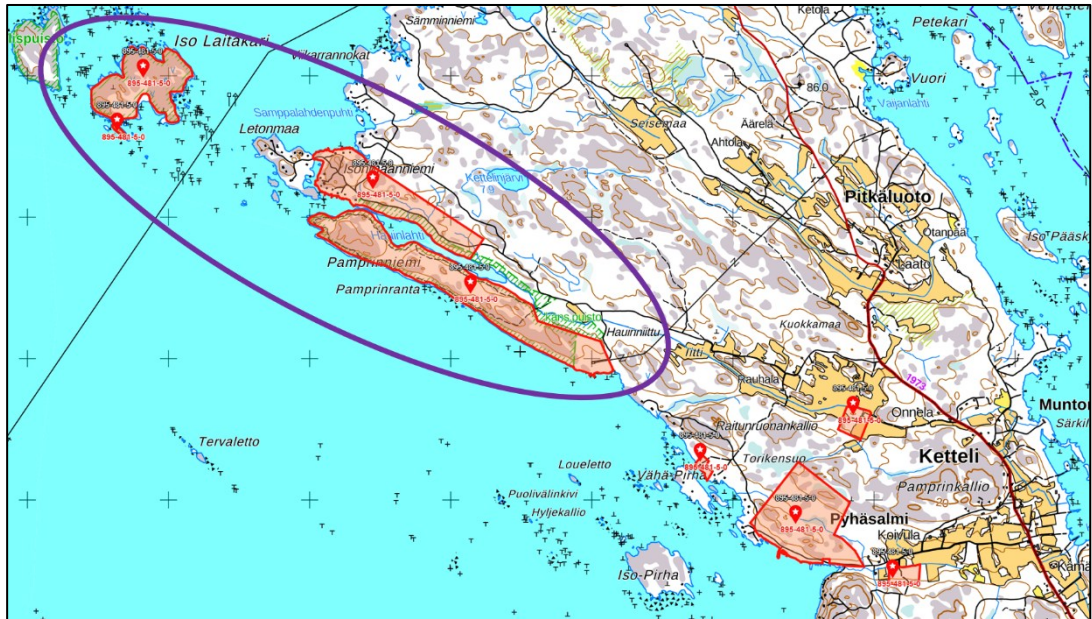
Kaava-alue sijaitsee Uudenkaupungin Pyhämaassa Kettelin kylän länsiosassa noin 20 kilometriä linnuntietä Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti punaisella:



Suunnittelualue muodostuu osasta kiinteistöä 895-481-5-0 Eerola, joka koostuu yhteensä kahdeksasta palstasta. Ranta-asemakaava-alue koskee kiinteistön kahdeksasta palstasta yhteensä neljää palstaa Iso Laitakarinsaarella, sen eteläpuolella sekä Isonmaanniemen ja Pamprinniemen alueilla.

Kuvassa suunnittelualan ohjeellinen rajaus eli neljä kiinteistön 895-481-5-0 Eerola palstaa:

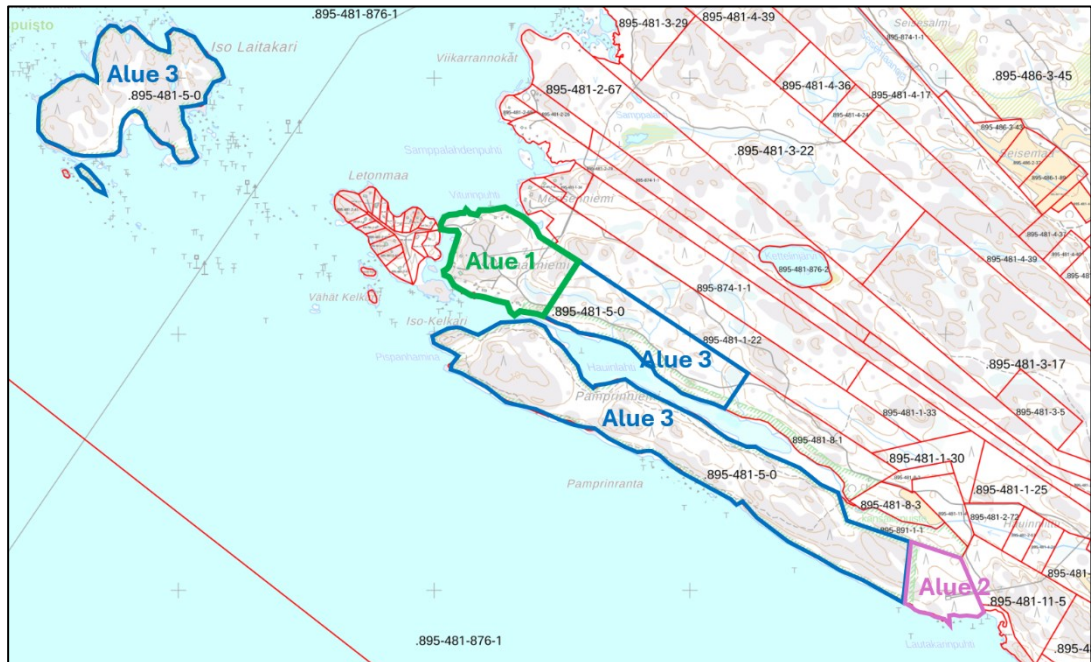


Kaava-alueerajaus ilmakuvassa:



Kaavakartalla suunnittelualue jaetaan yhteensä kolmeen erilliseen alueeseen (alueet 1-3), joista alue 1 käsittää Isonmaanniemen palstan luoteisosan ja alue 2 Pamprinniemen palstan kaakkoisosan. Alue 3 kattaa kokonaisuudessaan suunnittelualueella sijaitsevat suojelualueet sekä osin maa- ja metsätalousaluetta.

Kaava-alueiden 1-3 rajaus:



Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 10 km ja suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 106 hehtaaria.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö 895-481-5-0 Eerola on Uudenkaupungin seurakunnan omistuksessa.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan saariston kallioista metsämaata. Rannat ovat pääosin kallioisia ja kivikkoisia, ja osittain ruovikkoisia. Suunnittelualueen maaperä on pääosin kalliomaata ja vähäisemmiltä osin hiekkamoreenia.

Suunnittelualue ei sijaitse maiseman arvoalueella eikä pohjavesialueella.

Pääosa suunnittelualueesta eli Iso Laitakarin saari, Isonmaanniemen Hauintien ja Haukkalahun välinen osa ja Pamprinniemi, lukuun ottamatta sen kaakkoisosaa, kuuluvat Suomen Natura 2000 -verkoston kohteeseen *Uudenkaupungin saaristo* (SAC/SPA FI0200072). Alue on suojeltu sekä luonto- että lintudirektiivin perusteella. Alue kuuluu myös valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmakohteeseen *Uudenkaupungin saaristo* (RSO020019).

Suunnittelualueelle on perustettu yksityismaiden luonnonsuojelualue vuonna 2010 (YSA205950 *Pamprinniemen ja Laitakarien luonnonsuojelualue*), joka on kooltaan noin 74,8 hehtaaria.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys/kartoitus vuonna 2010, jota käsitellään tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 2.2. *Suunnittelutilanne – Laaditut selvitykset – Luontoselvitys.*

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle on Isonmaanniemen luoteispäähän rakentunut vuokra-tiluille rakennuspaikoille yhteensä 11 lomarakennusta sauna- ja talousrakennuksineen.

Pamprinniemen kaakkoisosassa sijaitsee Fingridin 20 kV Torna-Lautakari voimajohto (elektrodijohto), aidattu muuntamo sekä mereen johtava maa-kaapeli.

Suunnittelualueen rakennettua ympäristöä kuvataan tarkemmin kaavaselostuksessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvo-kohteita.

Suunnittelualueelle on voimassa olevassa Uudenkaupungin yleiskaavassa osoitettu kaksi suojelukohdetta merkinnällä sm.

Suunnittelualueelta on laadittu ranta-asemakaavatyön yhteydessä arkeologinen tarkastus/selvitys vuonna 2018, jota käsitellään tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 2.2 *Suunnittelutilanne – Laaditut selvitykset – Arkeologinen selvitys.*

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

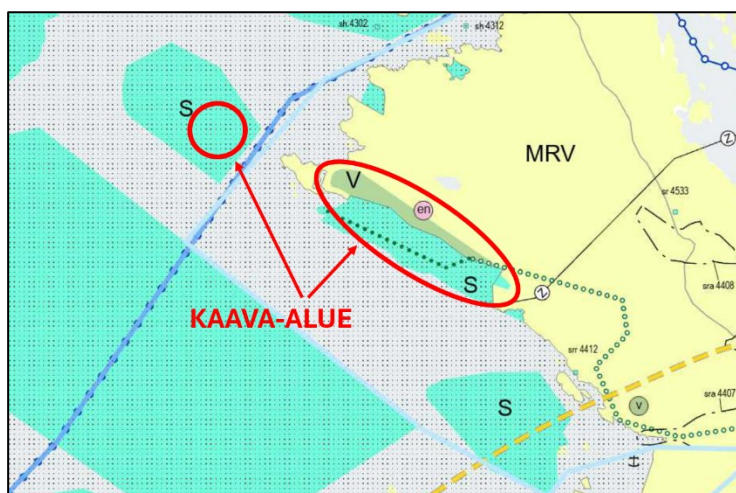
Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n (nykyinen alueidenkäyttölaki) nojalla. Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoo ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV), suojelualuetta (S) sekä virkistysaluetta (V). Suunnittelualue kuuluu osaksi Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykettä ja osa suunnittelualueesta on osoitettu Natura-alueeksi. Suunnittelualueelle sijoituu energianhuollon kohde (en), suurjännitelinja (z) sekä ulkoilureitti.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Ote Varsinais-Suomen epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä, jossa suunnittelualueen ohjeellinen sijainti punaisella:



Vesien ja voimien vaihemaakuntakaava

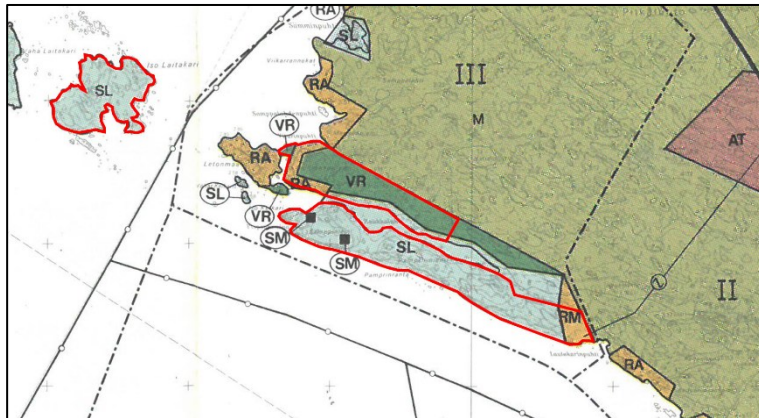
Maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Maakuntakaava tullaan päivittämään vaihemaakuntakaavoina. Ensimmäisen vaiheen päivityksessä keskitytään puhtaan energian ja vesiensuojelun teemoihin. Vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan koko Varsinais-Suomen maakuntaa niiltä osin, missä maankäytön ohjaukseen ei maakuntakaavan lisäksi kohdistu merkittävästi päällekkäistä ohjausta. Vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 22.2.–23.3.2025.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), matkailupalvelujen alueeksi (RM), luonnonsuojelualueeksi (SL) sekä retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Yleiskaava on kuitenkin laadittu ja hyväksytty siten, että sillä ei ole kaikilta osin alueidenkäyttölaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kaavassa ei ole mm. ranta-alueilla tehty ns. kantatilakohtaista mitoitus tarkastelua. Esimerkiksi RA-kaavamääräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa loma-asuntoja siten, että rakennusoikeus määräytyy tilan pinta-alan ja rantaviivan pituuden perusteella oheisten mitoitusohjeiden mukaisesti.

- Pamprinniemen palsta kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen III, jonka alueella mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 las 3 ha maa- aluetta kohti siten, että pienempi lukumäärä on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Palstan kaakkoispäässä on yleiskaavan mukaista matkailupalvelujen aluetta (RM), joka on varattu lomakylä ja muita matkailua palvelevia toimintoja varten. Muu osa on luonnonsuojelu aluetta (SL), johon on lisäksi osoitettu kaksi suojelukohteeksi merkittyä muinaismuistoa (sm).
- Isonmaanniemen palsta kuuluu myös yleiskaavan osa-alueeseen III. Palstan luoteisosan ranta-alue on yleiskaavan mukaista loma-asuntoaluetta (RA), muu osa on retkeily- ja ulkoilu aluetta (VR). Haintien ja Hauinlahden välinen rantakaistale on luonnonsuojelu aluetta (SL).
- Iso Laitakarin saari ja sen eteläpuolella oleva ”pikkusaari” kuuluvat yleiskaavan osa-alueeseen V, joka säilytetään pääosin rakentamattomana. Iso Laitakarin saari on yleiskaavassa luonnonsuojelu aluetta (SL), ”pikkusaarella” ei ole yleiskaavassa maankäyttömerkintää.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja-
rajaus punaisella:



Ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen

Uudenkaupungin kaupungissa on vireillä ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen (OAS ollut nähtävillä 20.5. – 21.6.2021). Uudenkaupungin ranta-alueille 25.8.1994 vahvistettua osayleiskaavaa tarkistetaan kumoamalla kaavan määräys kantatilavuodesta tilojen rakennusoikeuksien laskemisessa koko osayleiskaavan aluetta koskien. Muilta osin kaava säilyy ennallaan.

Pyhämaan Kettelin kyläyleiskaava

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Pyhämaan Kettelin kyläyleiskaavan 26.5.2025 § 38. Suunnittelualue **ei kuulu** osaksi hyväksytyn yleiskaavan aluetta, mutta yleiskaava-alueeseen kuuluu käsillä olevan ranta-asemakaavan kiinteistön 895-481-5-0 Eerola palstoista yhteensä kolme, jotka on huomioitu sekä ranta-asemakaava-alueen että yleiskaava-alueen rantarakennusoikeuden mitoitustarkastelussa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella tai alueen lähiympäristössä ei ole voimassa asema- tai ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Uudenkaupungin rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 ja on tullut voimaan 14.8.2018.

Rakentamislaki, joka tuli voimaan 1.1.2025, edellyttää, että kuntien tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta alueiden 1 ja 2 osalta (karttalehti 1/2, mittakaava 1:2000, mittausluokka 3) täyttää alueidenkäyttölaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset (AKL 54 a §). Ranta-asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 30.1.2013 (Johan Mikola, vs. kiinteistöinsinööri, Uusikaupunki).

Alue 3 (karttalehti 2/2) on esitetty mittakaavassa 1:10 000, ja pohjakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen maastotietokantavektoria.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa kiinteistön Eerola 895-481-5-0 alueelle yhteensä 14 omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA) pääosin alueella toteutuneen rakentamisen mukaisesti. Kaavatyön tavoitteena on lisäksi osoittaa luonnonsuojelualuetta (SL) alueella toteutuneen suojelupäätöksen (VA-RELY/973/07.01/2010) aluerajauksen mukaisesti sekä osoittaa kaava-alueella sijaitseva muuntamon alue energiahuollon alueeksi (EN).

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Kaavalla voidaan arvioida olevan valtakunnallista tai maakunnallista vaikutusta johtuen suunnittelualuetta koskevasta alueidenkäyttölain 33 § mukaisesta rakentamisrajoituksesta. Muilta osin ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan:

- Nykytilanneselvitys
- Luontoselvitys (2010)
- Arkeologinen selvitys/tarkastus (2018)
- Mitoituslaskelma (päiv. 2019)

Lisäselvitysten tarve arvioidaan kaavatyön edetessä.

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset
- Ilmastovaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Uudenkaupungin kaupungin hallintokunnat
- Lupa- ja valvontavirasto
- Lounais-Suomen elinvoimakeskus (vesienhallinta, tulva-asiat)
- Alueellinen vastuumuseo (Turun kaupunginmuseo)
- Varsinais-Suomen liitto
- Fingrid Oyj
- Metsähallitus
- Hauin yksityistien hoitokunta

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireilletulo

Helmikuu 2013:

Ranta-asemakaavan laadinnan *vireille tulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville* kaupunginvirastossa, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Järjestetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Joulukuu 2017:

Kaavaluonnos nähtäville kaupunginvirastossa, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Huhtikuu 2026:

Kaavaehdotus nähtäville. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja il-

moittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Elokuu 2026:

Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnittelija, FM Päivi Leppänen
puh. 050 345 4005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenkatu 7, 20100 Turku

Uudenkaupungin kaupunki:

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
puh. 0500 743 087, leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

kaavasunnittelija Markus Gerke
puh. 040 351 9662, markus.gerke@uusikaupunki.fi

Mörnenkatu 2, 23500 Uusikaupunki

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy