

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
PAMRINNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



17.3.2026

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	8
Rakennettu ympäristö	10
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	11
Vanha rakennuskanta	11
Maanomistus	11
2.2. Suunnittelutilanne	12
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
Maakuntakaava	12
Yleiskaava	15
Ranta-asemakaava	17
Rakennusjärjestys	18
Luontoselvitys	19
Arkeologinen selvitys	20
Emätilaselvitys/mitoituslaskelma	24
Kaavan pohjakartta	27
Rakennuskiellot	28
3. Suunnittelun vaiheet	29
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	29
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	29
Viranomaisyhteistyö	29
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	29
Osalliset ja vireille tulo	29
Kaavaluonnos	30

	Kaavaehdotus	32
	Kaavan hyväksyminen.....	32
4.	Ranta-asemakaavan kuvaus.....	33
4.1.	Kaavan rakenne	33
	Mitoitus.....	33
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	34
4.2.	Aluevaraukset	34
	Korttelialueet	34
	Suojelualueet.....	34
	Erityisalueet.....	34
	Maa- ja metsätalousalueet	34
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	35
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	35
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	36
	Vaikutukset Natura 2000-alueeseen.....	36
	Taloudelliset vaikutukset.....	38
	Ilmastovaikutukset	38
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	43
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	43
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	43
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	43

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.3.2026
- 3) Asemakaavakartan pienennös selityksineen
- 4) Muistio viranomaisneuvottelusta 31.1.2014
- 5) Luontoselvitys (Varsinais-Suomen Luonto- ja ympäristöpalvelut 2010)
- 6) Arkeologinen tarkastus/selvitys (Heiskanen & Luoto 2018)
- 7) Päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta ja luonnonsuojelualueen rajaus
- 8) Mitoitustarkastelu 29.10.2009 / 8.1.2004 / 25.9.2015 / 28.2.2019 ja arviokirjoitus 7.11.2009
- 9) Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

10) Lausunnot kaavaluonnoksesta

11) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	17.3.2016	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 27.11.2017 § 519
1.0	Kaavaehdotus	17.3.2026	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa _____.____.2026 § ____

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI PAMPRINNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Osaa kiinteistöä 895-481-5-0 Eerola.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 1-3, erityis- ja suojelualueita sekä maa- ja metsätalous-
aluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Tmi KaavaKe/dipl.ins. Juha Erjanti vuoden 2014 loppuun ja vuoden 2015 alusta lähtien Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	28.2.2013
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	28.2. – 28.3.2013
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	14.12.2017 – 15.1.2018
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. – ___.__.2026
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2026

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

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 luonnonsuojelualueita (SL) alueella toteutuneen suojelupäätöksen (VARELY/973/07.01/2010) aluerajauksen mukaisesti sekä osoittaa kaava-alueella sijaitseva muuntamon alue energiahuollon alueeksi (EN).

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

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä (nykyinen alueidenkäyttölaki) ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

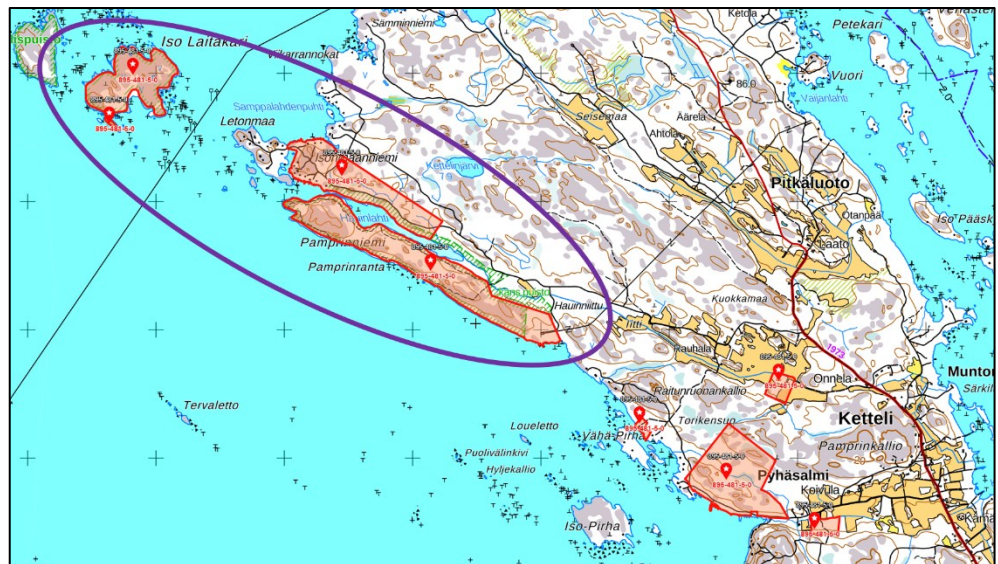
2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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 Laitakarin saarella, sen eteläpuolella sekä Isonmaanniemen ja Pamprinniemen alueilla.

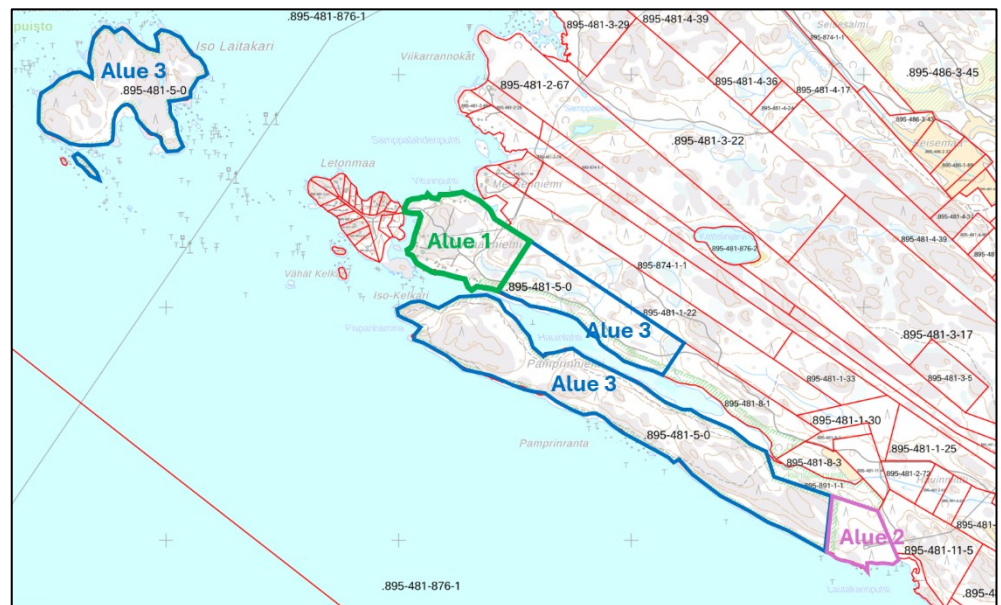
Kuvassa suunnittelualueen ohjeellinen rajausta eli neljä kiinteistön 895-481-5-0 Eerola palstaa:



Lähde: Maanmittauslaitos, Karttapaikka.

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 suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 106 hehtaaria. Suunnittelualan kiinteistö 895-481-5-0 Eerola on Uudenkaupungin seurakunnan omistuksessa.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on maastoltaan saariston kallioista metsämaata. Rannat ovat pääosin kallioisia ja kivikkoisia, ja osittain ruovikkooisia. Suunnittelualan maaperä on pääosin kalliomaata ja vähäisemmiltä osin hiekkamoreenia.



Suunnittelualan maasto on paikoin kallioista.

Suunnittelualue ei sijaitse maiseman arvoalueella eikä pohjavesi-alueella.

Pääosa suunnittelualueesta eli Iso Laitakarin saari, Isonmaanniemen Haintien ja Haukkalahden 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). Uudenkaupungin saariston saaristovyöhykkeillä on monimuotoisia luontotyyppisiä, edustavaa kasvistoa ja eläimistöä sekä harvinaisuuksia ja uhanalaisia lajeja. Alue on erityisen merkittävä saaristolinnuston pesimäalue sekä muutonaikainen levähdys- ja kerääntymisalue.

Suunnittelualueelle on perustettu yksityismaiden luonnonsuojelualue vuonna 2010 (YSA205950 *Pamprinniemen ja Laitakarien luonnonsuojelualue*), joka on kooltaan noin 74,8 hehtaaria. Päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta (VARELY/973/07.01/2010) on kaavaselostuksen liitteenä 7.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys/kartoitus vuonna 2010, joka on kaavaselostuksen liitteenä 5. Selvityksen mukaan selvitysalue voidaan luontoarvojensa perusteella jakaa kolmeen erilliseen osaan, jotka ovat Pamprinniemi, Isonmaanniemi sekä Pyhäsalmen alue. Selvityksen mukaan Pamprinniemen arvo perustuu laajaan, yhtenäiseen ja varsin koskemattomaan ranta-aluekokonaisuuteen, joka pitää sisällään monimuotoisen elinympäristö- ja lajikirjon. Isonmaanniemen rakentamattomat ranta-alueet täydentävät osaltaan Pamprinniemen kokonaisuutta varsinkin Hauinlahden osalta mahdollistaen mm. kurjen pesinnän. Luontoselvitystä käsitellään tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 2.2. *Suunnittelutilanne – Laaditut selvitykset – Luontoselvitys*.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle on Isonmaanniemen luoteispäähän rakentunut vuokratuille rakennuspaikoille yhteensä 11 lomarakennusta sauna- ja talousrakennuksineen:



Pamprinniemen kaakkoisosassa sijaitsee Fingridin 20 kV Torna-Lautakari voimajohto (elektrodijohto), aidattu muuntamo sekä mereen johtava maakaapeli:



Suunnittelualueen lähiympäristössä Letonmaan ja Pirhanperän alueilla sijaitsee pääosin loma-asutusta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai maiseman arvoalueita.

Suunnittelualueelta on laadittu ranta-asemakaavatyön yhteydessä arkeologinen tarkastus/selvitys vuonna 2018, joka on kaavaselostuksen liitteenä 6. Selvityksen tuloksena paikallistettiin suunnittelualueella voimassa olevaan Uudenkaupungin yleiskaavaan merkityt kaksi suojelukohdetta (sm), joista molemmat tulkittiin muinaisjäännöksiksi. Selvityksen yhteydessä havaittiin lisäksi ennestään tuntematon kohde Pamprinniemen kivikompassi, joka myös tulkittiin muinaisjäännökseksi sekä Pamprinniemen kärjen kiviröykkiö, joka luokiteltiin muuksi kulttuuriympäristökohteeksi. Arkeologista selvitystä käsitellään tarkemmin kohdassa 2.2 *Suunnittelutilanne – Laaditut selvitykset – Arkeologinen selvitys*.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

Maanomistus

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

2.2. Suunnittelutilanne

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 vaihemaakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

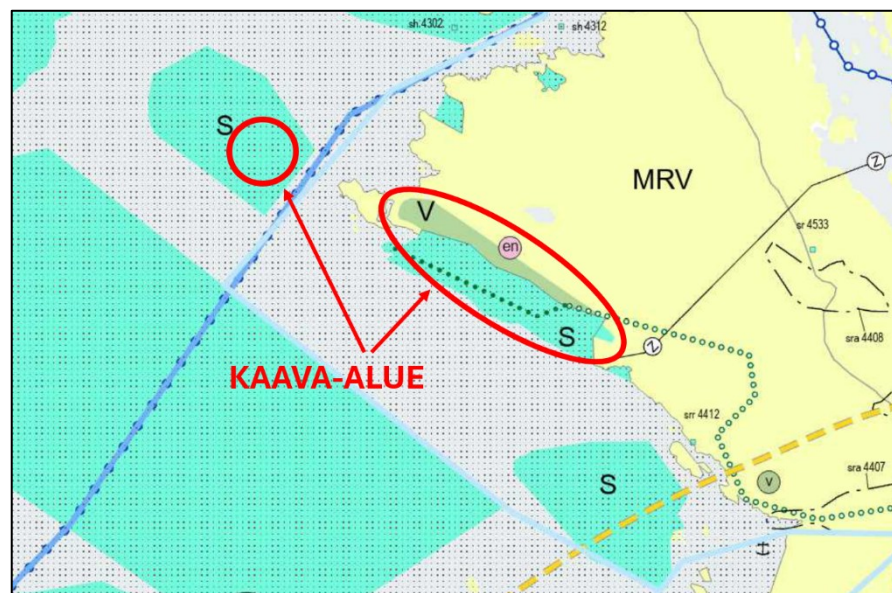
Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n (nykyinen alueidenkäyttölaki) nojalla. Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa 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 virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV), suojelualuetta (S) sekä virkistysaluetta (V). Suunnittelualue kuuluu osaksi Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykettä ja osa suunnittelualueesta on

osoitettu Natura-alueeksi. Suunnittelualueelle sijoittuu energianhuollon kohde (en), suurjännitelinja (z) sekä ulkoilureitti.

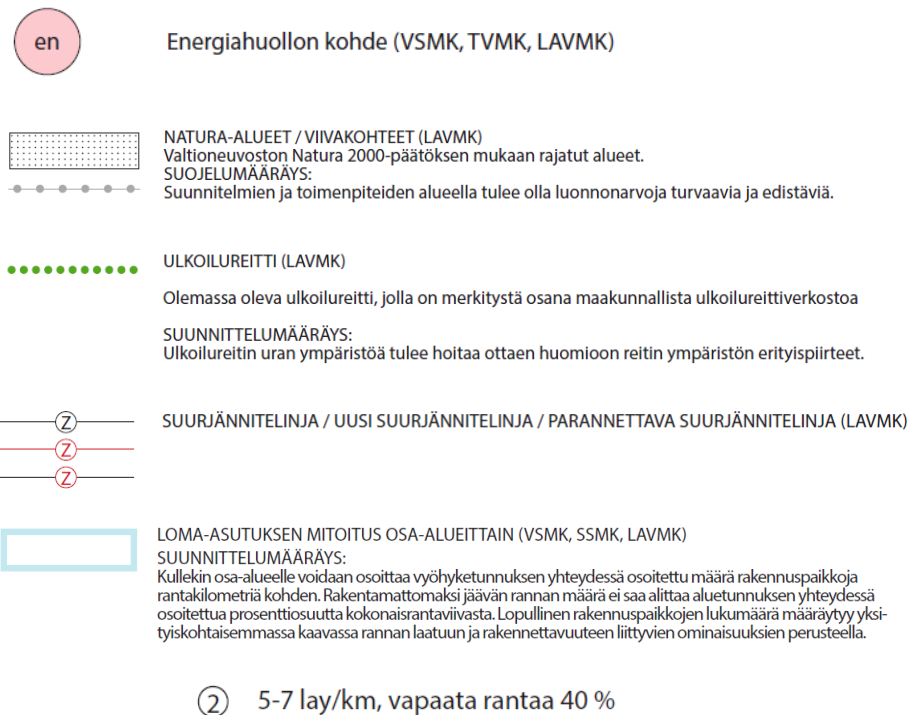
Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

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



Suunnittelualueetta koskevat maakuntamääräykset

MRV	<p>MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (LAVMK) Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysalueiden kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyväan asutukseen.</p> <p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.</p>
S	<p>SUOJELUALUE / -KOHDE (LAVMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnonsuojelualueet ja luontoarvoiltaan erityiset alueet. Muiden kuin luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen taistuvaksi tarkoitettujen alueiden osalta ratkaistaan alueen suojelun toteuttamistarve ja -tapa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.</p> <p>SUOJELUMÄÄRÄYS: Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.</p>
V	<p>VIRKISTYSALUE JA -KOHDE (LAVMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet</p>
v	<p>SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE (VSMK) SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia.</p> <p>Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovitettava kehittämissuunnitelma.</p>



Maakuntakaavan yleismääräykset:

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava ekologiaa yhteyksiä ja yhtenäisiä jatkuvia luontovyöhykkeitä turvaavia. Toimenpiteiden on oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään ja vähennetään luonnonalaisten alueiden pirstoutumista.

Virkistys- tai suojelualueilla taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n (nykyinen alueidenkäyttölaki) mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Rakentamisrajoitus ei koske ohjeellisia- eikä yhteystarvemerkintöjä.

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Natura-alueisiin suoraan tai välillisesti kohdistuvien hankkeiden ja suunnitelmien vaikutukset on luonnonsuojelulain 65 §:n (nyk. LSL 9/2023 35 §) mukaisesti arvioitava, jos hanke tai suunnitelma todennäköisesti heikentää niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

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

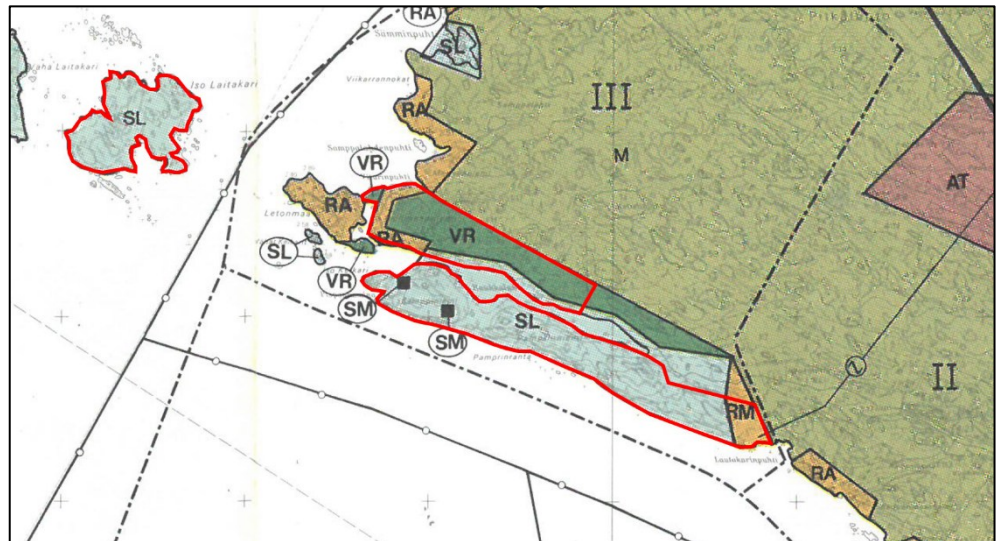
maakuntakaavan lisäksi kohdistu merkittävästi päällekkäistä ohjausta. Vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 22.2.–23.3.2025.

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 alueidenkäyttölaisissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kaavassa ei ole mm. ranta-alueilla tehty ns. kantatilakoh- taista mitoitustarkastelua. Esimerkiksi RA-kaavamääräyksen mu- kaan alueelle voidaan sijoittaa loma-asuntoja siten, että rakennus- oikeus määräytyy tilan pinta-alan ja rantaviivan pituuden perus- teella oheisten mitoitushjeiden mukaisesti.

- Pamprinniemen palsta kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen III, jonka alueella mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantaki- lometriä kohti tai 1 las 3 ha maa- aluetta kohti siten, että pie- nempi lukumäärä on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantavii- vasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Palstan kaakkois- päässä on yleiskaavan mukaista matkailupalvelujen aluetta (RM), joka on varattu lomakylä ja muita matkailua palvelevia toimintoja varten. Muu osa on luonnonsuojelualuetta (SL), jo- hon on lisäksi osoitettu kaksi suojelukohteeksi merkittyä mui- naismuistoa (sm).
- Isonmaanniemen palsta kuuluu myös yleiskaavan osa-aluee- seen III. Palstan luoteisosan ranta-alue on yleiskaavan mu- kaista loma-asuntoaluetta (RA), muu osa on retkeily- ja ulkoi- lualuetta (VR). Haintien ja Hauinlahden välinen rantakaistale on luonnonsuojelualuetta (SL).
- Iso Laitakarin saari ja sen eteläpuolella oleva ”pikkusaari” kuu- luvat yleiskaavan osa-alueeseen V, joka säilytetään pääosin ra- kentamattomana. Iso Laitakarin saari on yleiskaavassa luon- nonsuojelualuetta (SL), ”pikkusaarella” ei ole yleiskaavassa maankäyttömerkintää.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus punaisella:



Suunnittelualueella voimassa olevat yleiskaavamääräykset:

- | | |
|--|--|
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #f4a460; padding: 5px; width: 40px; text-align: center; margin-bottom: 20px;">RA</div> | <p>LOMA-ASUNTOALUE.</p> <p>LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOJITTA A LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTY Y TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVII-VAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOJITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKEN-NUSTEN SIVURÄYSTÄÄ T OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIOJITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄ VÄ.</p> |
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #f4a460; padding: 5px; width: 40px; text-align: center; margin-bottom: 20px;">RM</div> | <p>MATKAILUPALVELUJEN ALUE.</p> <p>ALUE ON VÄRATTU LOMAKYLIÄ JA MUITA MATKAILUA PALVELEVIA TOIMINTOJA VAR-TEN.</p> |
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #66a666; padding: 5px; width: 40px; text-align: center; margin-bottom: 20px;">VR</div> | <p>RETKEILY- JA ULKOILUALUE.</p> <p>RETKEILYÄ JA ULKOILUA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOJITTA A ULKOI-LUPOLKUJA SEKÄ ULKOILUUN LIITTYVIÄ RAKENNUKSIA JA LAITTEITA. ALUEEN KAS-VILLISUUS ON HOIDETTAVA LUONNONTILASSA.</p> |
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #a6d8c8; padding: 5px; width: 40px; text-align: center; margin-bottom: 20px;">SL</div> | <p>LUONNONSUOJELUALUE.</p> <p>ALUE ON LUONNONSUOJELULAIN NOJALLA SUOJELTU TAI SUOJELTAVAKSI TARKOI-TETTU. ALUEELLE EI SAA RAKENTAA RAKENNUKSIA JOTKA SAA TAVAT TURMELLA ALUEEN LUONTOA JA VAIKEUTTAA ALUEEN MUODOSTAMISTA LUONNONSUOJELU-ALUEEKSI.</p> |
| <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 20px;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: black; margin-right: 5px;"></div> </div> | <p>SUOJELUKOHDE.</p> |

III

4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, TAI 1 LAS / 3 HA VESIALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIVASTA VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI.

V

SÄILYTETÄÄN PÄÄOSIN RAKENTAMATTOMANA.

85
80

YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOITTAVA MERKINTÄ ILMAISEE VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITETTÄESSÄ.

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. Kaavan määräystä kantatilavuodesta käytettiin kaavan voimaantulon jälkeen hyvin lyhyen aikaa. Kaavoitusta valvovan viranomaisen kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen Uudenkaupungin kaupungissa ryhdyttiin noudattamaan vuotta 1969 kantatilalaskelman leikkausajankohtana, kuten on käytäntö suurella osalla muitakin Suomen kuntia. Määräys kantatilavuodesta aiheuttaa sekaannusta ranta-asemakaavojen laatimisen yhteydessä, joten se on tarpeen kumota. Muilta osin kaava säilyy ennallaan.

Pyhämaan Kettelin kyläyleiskaava

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Pyhämaan Kettelin kyläyleiskaavan 26.5.2025 § 38 ja kaava on tullut voimaan 28.10.2025. Suunnittelualue ei kuulu osaksi hyväksytyyn 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 astunut voimaan 14.8.2018.

Rakennusjärjestyksen mukaan:

Rantaan rajoittuvalla loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla kerrosala saa olla enintään 200 m². Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja. Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennettaessa rantavyöhykkeelle on rakennusten harjan oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen.

Rakennusten vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

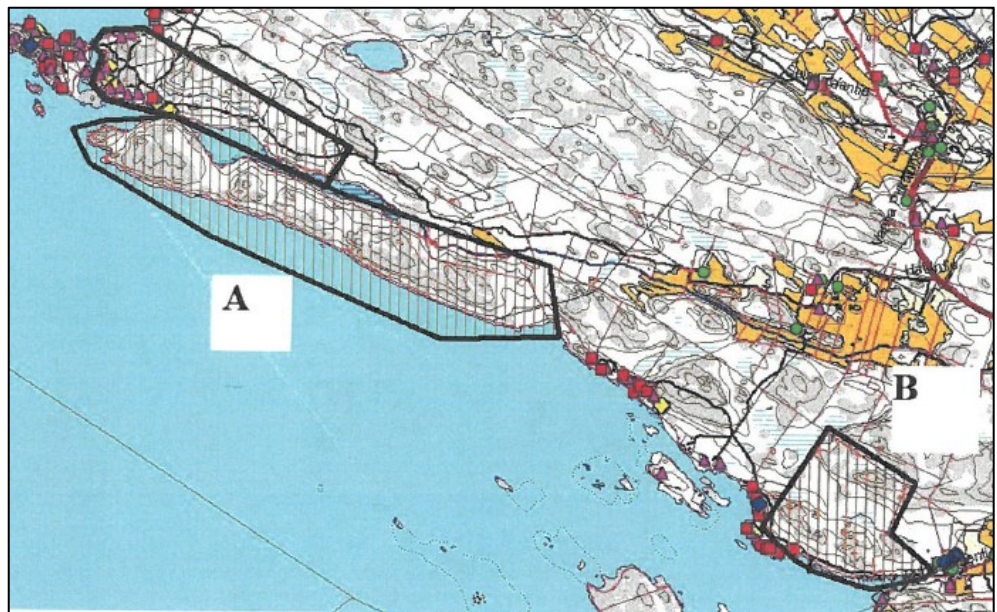
Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

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

Luontoselvitys

Varsinais-Suomen luonto- ja ympäristöpalvelut on laatinut kaava-alueelta luontoselvityksen (liite 5) Pyhämaan seurakunnan toimesta. Kartoitusta toteutettiin touko-heinäkuussa 2010. Kartoitusalue koostui kahdesta erillisestä osa-alueesta Uudenkaupungin Pyhämaan luoteisosissa, joista tässä selostuksessa käsitellään vain Pamprinniemen - Isonmaanniemen aluetta, koska toinen kartoitusalue Pyhäsalmen alueella sijaitsee käsillä olevan ranta-asemakaava-alueen ulkopuolelle.



Luontoselvityksen selvitys/kartoitusalueet, joista kaava-alueelle sijoittuu ainoastaan alue A (Varsinais-Suomen luonto- ja ympäristöpalvelut 2010).

Kartoitusalue (A) voidaan jakaa luontoarvojensa puolesta arvokkaaseen Pamprinniemen - Hauinlahden kokonaisuuteen sekä Pamprinniemeä täydentäviä luontoarvoja sisältävään Isonmaanniemen osaan. Pamprinniemi on kokonaan rakentamaton kokonaisuus ja siten melko ainutlaatuinen alueella. Isonmaanniemen länsiosan rannat ovat sitä vastoin mökkiasutuksen piirissä. Pamprinniemi ja alueen rannat laajemminkin kuuluvat Natura 2000 alueeseen Uudenkaupungin saaristo (F10200072).

Pamprinniemen lounaisen rantaviivan edusta on monien saaristolintujen suosimaa levähdys- ja ruokailualueita. Selvityksen perus-

teella kartoitusalueella ei tavattu äärimmäisen eikä erittäin uhanalaisia lintulajeja, mutta alueella tavattiin useita vaarantuneeksi tai silmälläpidettäväksi luokiteltuja lintulajeja. EU:n lintudirektiivin suojeltavista lajeista tavattiin vain merikotka, joka ei pesi varsinaisen kartoitusrajauksen sisällä, mutta pesii lähialueella ja hyödynnä muutoin Pamprinniemeä.

Pamprinniemi - Sämpkiniemi on yksi maisemallisesti merkittävimmistä kohteista Pyhämaassa. Kasvillisuuteen ja luontotyyppeihin liittyen mainittakoon, että Pamprinniemellä Sämpkiniemen kannaksen kohdalla rantaniitty on n. 30 m leveä, ja sitä luonnehtivat ruohokanukan suurkasvustot, jollaisia ei muualla eteläisellä Selkämerellä tavata ennen kuin Rauman pohjoispuolella.

Isonmaanniemen kaava-alueella Hauinlahti on makeutunut, koska suu-uoma on kapea ja matala ruoppauksesta huolimatta, ja koska Kettelin pelloilta tulee valtaosaa pitkin runsaasti makeata vettä. Siksi merenrantaniittyjen lajisto on kaikonnut, ja vain merisuolake, meriluikka sekä niityn valtalaji ruokonata ovat jäljellä.

Isonmaaniemellä Hauinlahden pohjoispuolinen alue on paitsi runkotien (Haintien) myös kesämökeille johtavien teiden pirstoma. Alueen länsiosassa teiden väliin jäävät maastokohdat ovat menettäneet alkuperäistä luonnettaan, kun penkereiden väliin on jäänyt pintavesipatoumia ja maanotto on luonut sekundaarista korpi-suutta. Alueen itäosa on pääosin hyvälaatuista talousmetsää.

Luontoselvityksessä suositellaan Pamprinniemi jätettäväksi luonnontilaan ja nykyiseen käyttöön seurakunnan luontopolkuna. Pamprinniemen arvo perustuu ensisijaisesti laajaan, yhtenäiseen ja varsin koskemattomaan ranta-aluekokonaisuuteen, joka pitää sisällään monimuotoisen elinympäristö- ja lajikirjon, sekä arvokkaan maisemakokonaisuuden.

Isonmaanniemen osalta sen rakentamattomat ranta-alueet täydentävät osaltaan Pamprinniemen kokonaisuutta. Varsinkin Hauinlahden rakentamaton ranta-alue on aivan oleellinen osa Pamprin alueen koskemattomaan kokonaisuutta, mahdollistaen mm. kurjen pesinnän.

Arkeologinen selvitys

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen selvitys/tarkastus 31.7.2018 (liite 6). Selvityksen on laatinut Kalle Luoto Heiskanen & Luoto Oy:stä (nykyinen Heilu Oy). Selvityksen kohteet sijaitsevat

Pamprinniemessä kallioisella metsämaalla, eikä alueelta ole ennestään merkitty tunnettuja muinaismuistoja Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin. Työ alkoi arkistoseelvityksellä, jossa selvitettiin yleiskaavan muinaisjäännösmerkintöjen alkuperä. Arkistoseelvityksen jälkeen tehtiin maastotarkastus kohteiden luonteen, säilyneisyyden ja sijainnin varmistamiseksi. Selvityksessä tarkasteltiin ainoastaan kahta Pamprinniemen yleiskaavaan merkittyä kohdetta lähiympäristöineen eikä laajempia maastotöitä alueella tehty. Tarkastuksen maastotyöt tehtiin 4.7.2018 ja jälkityöt tämän jälkeen heinäkuun lopussa.

Historiallisissa kartoissa on Pamprinniemeä kuvattu tarkemmin 1700-luvun lopulta alkaen, joissa niemi on merkitty pitkänä kallioisena asumattomana niemenä. Nimistöstä mainittakoon niemen kärjessä sijaitseva Pispanhamina niminen paikka, mikä viitanee vanhaan satamapaikkaan. Peruskartassa vuodelta 1968 niemen kärkeen on merkitty Pispanhaminan lisäksi paikka nimellä Sämppi-niemi, mitä nimeä ei enää nykykarttaan ole merkitty. Nykyisin Pamprinniemi on seurakunnan omistuksessa oleva luonnonsuojelualue, joka on säilynyt melko luonnontilaisena.

Tarkastuksen tuloksena voitiin paikallistaa Uudenkaupungin yleiskaavaan merkityt kohteet, jotka olivat todennäköisesti merkitty kaavaan Turun yliopiston vuonna 1992 laatiman julkaisun *Karhunhammas 14, Luettelo Suomen rannikon hautaraunioista* mukaan. Luettelossa kohteet on nimetty Ketteli 1 ja Ketteli 2. Röykkiöistä erityisesti Ketteli 1 vaikutti selvityksen mukaan mielenkiintoiselta ja se saattaa ajoittua esihistorialliselle ajalle. Röykkiöistä Ketteli 2 vaikutti nuoremmalta, todennäköisesti historiallisella ajalla rakennetulta kivirauniolta. Samantapaisia raunioita kuin Ketteli 2 on käytetty rajamerkkeinä, mutta kyseisellä paikalla ei tiedetä sijainneen tilus- tai kylänrajaa, joka olisi merkitty kivipyykillä. Molemmat kohteet tulkittiin kuitenkin muinaisjäännöksiksi.



Ote arkeologisen selvityksen kuvasta 1, jossa röykkiö Ketteli 1 on sammalen peittävä (Heiskanen & Luoto 2018).



Ote arkeologisen selvityksen kuvasta 4, jossa kuvattuna röykkiö Ketteli 2 (Heiskanen & Luoto 2018).

Tarkastuksen yhteydessä havaittiin ennestään tuntematon kohde *Pamprinniemi*, joka on kivikompassi, ja joka selvityksessä tulkittiin muinaisjäännökseksi. Kivikompassit liittyvät useimmiten vanhoihin kalastus- ja rantautumispaikkoihin, joka sopii hyvin kohteeseen, sillä niemen kärjessä on arveltu sijainneen muinainen satama- paikka Pispanhamina. Toinen Pamprinniemen kärjessä havaittu kiviröykkiö ja todennäköisesti kivirakenteista nuorin, nimettiin vuoden 1968 peruskartasta löytyvän nimen perusteella Sämppinimeksi. Kohde luokiteltiin muuksi kulttuuriympäristökohteeksi.



Ote arkeologisen selvityksen kuvasta 5, jossa kuvattuna muinaisjännökseksi tulkittu kompassiruusu Pamprinniemi (Heiskanen & Luoto 2018).



Ote arkeologisen selvityksen kuvasta 5, jossa kuvattuna muuksi kulttuuriympäristökohteeksi tulkittu kiviröykkiö Sämpkiniemi (Heiskanen & Luoto 2018).

Selvityksen mukaan Pamprinniemi lähialueineen olisi hyvä tutkia arkeologisesta näkökulmasta tarkemmin, sillä alueella saattaa sijaita ennestään tuntemattomia esihistoriallisen tai historiallisen ajan kohteita. Erityisen kiinnostavana alueena voidaan pitää Pispanshaminan ympäristöä niemen kärjessä, jonne liittyy piispa Henrikkiin liittyvää perimätietoa. Myös kalaisana lahtena tunnetun Hauinlahden rannoilla saattaa olla vanhoja elinkeinohistoriallisia jäänteitä, kuten pyyntilaitteita. Kokonaisuudessaan niemi muodostaa luonnonkauniin ympäristön, joka on säilynyt lähes luonnontilaisena. Tämä on varmasti osaltaan edistänyt alueen arkeologisten arvojen säilymistä.

Emätilaselvitys/mitoituslaskelma

Mitoitusrantaviiva, rakennuspaikkojen lukumäärä ja rakentamattoman rannan määrä kaava-alueella

Kiinteistön Eerola 895-481-5-0 suunnittelualueeseen kuuluville palstoille on suunniteltavien rakennuspaikkojen määrän eli mitoituksen selvittämiseksi tehty laskelma mitoitusrantaviivasta kahdella menetelmällä.

1. Uudenkaupungin yleiskaavan mukaisesti laskettava mitoitusrantaviiva ja rakennuspaikkojen lukumäärä

Uudenkaupungin yleiskaavan mukainen mitoitustarkastelu on laadittu 27.10.2009 (Eero Katina) ja laskelma on kaavaselostuksen liitteenä 8. Laskelma on laadittu koko Eerolan tilan alueelta ja laskelmaa on päivitetty 8.1.2014 (Juha Erjanti) sekä uudelleen 25.9.2015 ja 28.2.2019 (Pasi Lappalainen).

Yleiskaavan mukaisen mitoituslaskelman perusteella Eerolan kiinteistön alueella on kokonaisrakennusoikeutta yhteensä noin 21,6 lay. Ranta-asemakaavassa tästä käytetään 14 lay.

2. Varsinais-Suomen maakuntakaavan mukaisesti laskettava mitoitusrantaviiva ja rakennuspaikkojen lukumäärä

Maakuntakaavan selostuksen mukaan *”Suunnittelun kohteena olevan alueen rannan pituus mitataan karttarantaviivana 1:20 000 maastokartasta 50 m:n (0,25 cm:n) murtoviivana. Pienten saarten ja erityisen kapeiden maa- ja vesijättöalueiden kohdalla tulee rantaviivan laskennallista pituutta pienentää siten, että mitoitukseen otettavan rannan määrä vastaa alueen keskimääräistä rakentamismahdollisuutta. Saarille, joiden pinta-ala on alle 10 ha, voidaan yleiskaavaan määrittää pinta-alaan perustuva mitoitusnormi.”* Yleisiä ns. vastarannan läheisyyskertoimia ei siis käytetä. Edelleen maakuntakaavan selostuksen mukaan *”Tilakohtaista rakennusoikeutta laskettaessa tulee soveltaa ns. emätilaperiaatetta. Emätilan rakennusoikeus määritetään poikkileikkausajankohtana 19.9.1969 tai aikaisempaan ajankohtana, kun rakentaminen on alkanut merkittävästi lisääntyä suunnittelualueella. Rakennetut rakennuspaikat tai poikkileikkausajankohdan jälkeen maanmittaustoimituksella muodostetut kiinteistöt luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi.”*

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

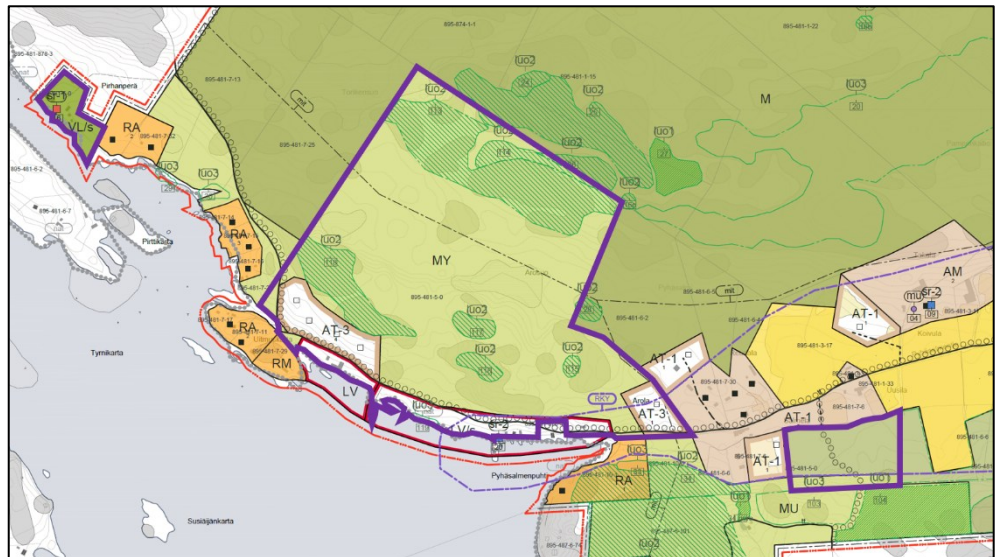
Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella maakuntakaavan mukaisella mitoituksella ei ole oikeusvaikutusta.

Ranta-asemakaavassa on osoitettu 14 omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA), joista 12 on osoitettu Isonmaanniemen palstalle ja kaksi Pamprinniemen palstalle.

Pyhämaan Kettelin kylän yleiskaava – emätilaselvitys

Uudenkaupungin kaupunginvaltuuston 26.5.2025 hyväksymässä ja 28.10.2025 voimaan tullessa Pyhämaan Kettelin kylän kyläyleiskaavassa rakennuspaikkojen määrä ja sijainti on osoitettu kiinteistökohtaisesti. Käsillä olevan ranta-asemakaavan kiinteistön 895-481-5-0 Eerola palstoista yhteensä kolme sijoittuu kyseisen kyläyleiskaavan alueelle. Kiinteistön alueelle on yleiskaavassa osoitettu viisi vakituisen asumisen rakennuspaikkaa (AT-3), jotka eivät rajoitu rantaan, mutta tukeutuvat rannan olemassaoloon, maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M, MY, MU), lähivirkistysaluetta (VL) sekä venevalkama-aluetta (LV).

Ote Kettelin kylän yleiskaavasta, jossa kiinteistön 895-481-5-0 Eerola palstat rajattu violetilla:



Rakennuspaikkojen määrä on kyläyleiskaavassa sidottu kaavan laadintahetken kiinteistöjakoon siten, että tiedetään täsmällisesti kunkin kiinteistön olemassa olevat ja uudet rakennuspaikat. Yleiskaavaselostuksen mukaan emätilapohjainen rakennusoikeuksien tarkastelu ei ole kyläalueella tarkoituksenmukaista, sillä vuotuinen rakentaminen huomioon ottaen emätilatarkastelu on ylimitoitettu saatavaan hyötyyn nähden ja alueen kiinteistöjaotus on pirstalei-

nen ja kiinteistöjen muodot epämääräisiä. Rakennuspaikat on jaettu tiloille pinta-alan perusteella ja pinta-alan muuntokertoimet on määritelty sen mukaan, kuinka edullisia ja käyttökelpoisia ne ovat rakentamisen kannalta. Rakentamiselle edullisten alueiden pinta-alan muuntokertoimena on käytetty 1 rakennuspaikka/2 ha maa-alueetta.

Sen sijaan ranta-alueilla rakennusoikeuden määrittämisessä on kyläyleiskaavassa noudatettu emätilaperiaatetta, ja kaavatyön yhteydessä kiinteistölle 895-481-5-0 Eerola on laadittu emätilalaskelma. Uudenkaupungin yleiskaavassa Ketteli kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen II, 5 las/rantakm tai 1 las/2 ha maa-alueetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus.

Kettelin kylän yleiskaavan kaavaselostuksen kohdassa 5.2.1 Mitoitus (sivu 26) todetaan seuraavasti:

(Pamprinniemen) ranta-asemakaavassa on kiinteistölle 895-481-5-0 Eerola osoitettu 14 lomarakennuspaikkaa. Osalle kiinteistön Eerola 895-481-5-0 tiluksista on perustettu luonnonsuojelualue (Pamprinniemen ja Laitakarien luonnonsuojelualue). Luonnonsuojelualueen perustamisen yhteydessä ovat maanomistaja ja Varsinais-Suomen ELY-keskus sopineet myös aluetta koskevista korvauksista. Korvausta on maksettu sopimuksen mukaisesti 175.000 €. Osapuolet ovat päätyneet sopimuksessa määriteltyyn korvaukseen omien arvioidensa perusteilla.

Uudenkaupungin seurakunta on tilannut Eero Katinalta v. 2009 arviolausunnon. Katinan laskelman perusteella Eerolan tilalla on yhteensä 19,9 lomarakennuspaikkaa. Eerolan tilalla oli tuolloin jo rakennettuja lomarakennuspaikkoja 13 kpl, niiden lisäksi jäljellä olisi 7 paikkaa. Em. arviolausunnossa ei ole laskettu mukaan ollenkaan Iso-Laitakarin saarta.

Metsänhoitaja Lasse Finer on laatinut arviokirjan täydeksi korvaukseksi 7.12.2009. Arviokirjoituksen perusteella alueen metsätaloudellinen arvo on 175.000 €. Omarantaisten rakennuspaikkojen osalta viitataan konsultin laskelmaan; 7 jäljellä olevaan paikkaan, jotka voidaan sijoittaa suojelualueen ulkopuolelle.

Arviolausunnossa todetaan vielä, että "L-S ympäristökeskus on tutustunut konsultin laskelmiin ja päätyneet omassa, eri perusteilla laaditussa laskelmassa myös lukuun 7 RA-paikkaa, jotka vielä ovat jäljellä. ... edellä esitetyt käyttämättömät rakennusoikeudet sijoitetaan muille tilan rannoille."

Lopputuloksena on korvattu metsätaloudellinen arvo 175.000 €, rakentumisen estymisestä ei ole maksettu korvausta, koska jäljellä olevat rakennuspaikat voidaan sijoittaa tilan muille rannoille. ELY-keskus on esittänyt Pamprinniemen ranta-asemakaavaa koskevassa lausunnossaan 6.2.2018 VARELY/3746/2017, että arviokirjan 7.12.2009 luonnonsuojelualueilta (SL) siirretään 7 loma-asuntoyksikköä tilan muille rannoille eli että mitoituslaskelmaan on otettava vain SL-alueiden ulkopuoliset tilan ranta-alueet.

Katinnan laskelmasta v. 2009 voidaan todeta, että SL-alueiksi otettujen rantojen antama rakennusoikeus on ollut enemmän kuin tuo laskelmassa esitetty 7 jäljellä olevaa paikkaa eli osa näiden, jo rakennettujen 13 rakennuspaikan rakennusoikeudesta tulee myös SL-alueilta. Näin ollen mitoituslaskelmaa ei voi tehdä pelkästään SL-alueiden ulkopuolisilta alueilta, vaan lähtökohtana tulee käyttää alustavien laskelmien 20 rakennuspaikkaa sekä lisäksi kokonaan aiemmista laskelmista puuttunutta Iso-Laitakarin saarta.

Laskelman perusteella Pamprinniemen ranta-asemakaavan vahvistumisen jälkeen käyttämättä jää vielä 8 rantarakennuspaikkaa. Nämä osoitetaan Pyhäsalmen alueelle vakituisen asumisen paikkoina. Vakituisen asumisen paikat eivät rajoitu rantaan, mutta ne tukeutuvat rannan olemassaoloon. Ranta-alue on selkeästi jokamiehenoikeudella käytössä oleva alue. Rakennuspaikkojen ja rannan välillä kulkee yksityistie, lisäksi rantaa käytetään kyläläisten yhteisenä venevalkama-alueena.

Kyläyleiskaavassa ei osoiteta muita uusia, rantaan rajoittuvia rakennuspaikkoja.

Edellä Kettelin kyläyleiskaavan kaavaselostuksessa mainittu metsänhoitaja Lasse Finerin laatima arviokirja on tämän kaavaselostuksen liitteenä 8.

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.

Rakennuskiellot

Maakuntakaavamääräyksen mukaan virkistys- tai suojelualueilla taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n (nykyinen alueidenkäyttölaki) mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksessa (ELY-keskus) 31.1.2014. Läsnä neuvottelussa ovat alueen maanomistajan, kaavan laatijan ja ELY-keskuksen lisäksi olleet Uudenkaupungin kaupunki, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen maakuntamuseo sekä Fingrid Oy. Muistio neuvottelusta on kaavaselostuksen liitteenä 4.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 5.12.2012 ja päivitetty 30.9.2013, 24.9.2015 ja 17.3.2026.

Osalliset ja vireille tulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta 11.2.2013. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 28.2.2013 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.2.–28.3.2013 Uudenkaupungin virastotalolla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävillä olon aikana yksi mielipide osallisilta sekä Hauin yksityistien hoitokunnan, Metsähallituksen ja Fingrid Oyj:n lausunnot. Lausunnot ovat kaavaselostuksen liitteenä 9.

Osallisen mielipiteessä esitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman korjaamista siten, että vuokraoikeuden haltijat lisättäisiin

osallisiin. Lisäksi huomautuksessa esitettiin OAS:n kansikuvan muuttamista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on korjattu siten, että vuokraoikeuden haltijat on lisätty osallisiin ja kansikuva on muutettu.

Metsähallituksen lausunnossa pyydettiin korjaamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa yhden osallisen osalta, ja Hauin yksityistien hoitokunnan huomautuksessa esitettiin tiealueen sekä valtaojan huomioimista ranta-asemakaavassa. Lausunnot on otettu huomioon OAS:ssa ja kaavaluonnoksessa.

Fingrid Oyj, joka omistaa kaava-alueella sijaitsevan elektrodijohdon, antoi OAS:sta ennakkolausunnon sekä varsinaisen lausunnon. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on korjattu Metsähallituksen lausunnon mukaisesti. Fingrid Oyj:n lausunnot on otettu huomioon kaavaluonnoksessa. Fingrid Oyj:n ennakkolausunnon perusteella ranta-asemakaavan laadinnassa on otettava huomioon Fingrid Oyj:n omistamaa elektrodijohtoa varten varattu johtoalue, joka on yhteensä 15 metriä leveä. Johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoituvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen ristämälausunto. Johtoalue on merkitty kaavakartassa johtoa varten varatuksi alueen osaksi. Lisäksi maa-alue, jossa maakaapeli nousee maanpinnalle avojohdoksi, on merkitty energiahuollon alueeksi (EN). Uudet rantarakentamiskaavat on sijoitettu kaavaluonnoksessa lunastetun johtoalueen ulkopuolelle.

Kaavaluonnos

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 17.3.2016 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 27.11.2017 § 519.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 14.12.2017–15.1.2018.

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kolme mielipidettä osallisilta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen maakuntamuseon sekä Fingrid Oyj:n lausunnot. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ovat kaavaselostuksen liitteenä 10 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 11.

Kaavaehdotuksen laadinta on viivästynyt, koska on odotettu, että Pyhämaan Kettelin kyläyleiskaava tulee voimaan.

17.3.2016 päivättyyn kaavaluonnokseen on saatujen lausuntojen perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- RA-rakennuspaikkojen määrää on vähennetty siten, että aiemman 20 sijaan kaavaehdotuksessa osoitetaan yhteensä 14 omarantaista RA-rakennuspaikkaa. Rakennuspaikoista 12 osoitetaan Isonmaanniemen alueelle ja 2 Pamprinniemen palstalle kaava-alueen kaakkoisosaan. Pirhanperän alue on kokonaisuudessaan jätetty ranta-asemakaava-alueen ulkopuolelle (osoitettu 26.5.2025 hyväksytyssä Pyhämaan Kettelin kylän yleiskaavassa VL-alueeksi).
- Korttelista 1 on poistettu rakennuspaikka 1 ja samalla rakennuspaikkanumerointia muutettu.
- Korttelista 2 on poistettu rakennuspaikka 1 ja samalla rakennuspaikkanumerointia on muutettu
- RA-kortteli 4 on osoitettu RA-kortteliksi 3
- RA-kaavamääräystä on tarkistettu rakennuspaikkakohtaisen kokonaisrakennusoikeuden osalta. Kaavaehdotuksessa kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan luonnosvaiheen 150 k-m² sijaan 200 k-m²
- MU-kaavamääräykseen on lisätty määräys "Vaatimus luonnontilaisena säilyttämisestä ei koske johtoalueita."
- SL-alueen rajausta on tarkistettu Isonmaanniemen palstalla korttelin 2 itäpuolella
- Johtoalueen leveydeksi on osoitettu 15 metriä
- Korttelin 1 rakennuspaikan 1 (luonnoksessa rakennuspaikka 2) kerrosluvuksi on osoitettu I sijaan ½rII
- Saunarakennuksen rakennusala on siirretty hieman itään korttelin 2 rakennuspaikalla 9 (luonnoksessa rakennuspaikka 10)
- Kaavakartalla on osoitettu Natura 2000-alueen rajausmerkintä ja yleisiin määräyksiin on lisätty Natura-alueen arvojen huomioimiseen liittyvä määräys
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys maisematyöluvan tarpeesta
- Lisäksi korttelialueiden, rakennuspaikkojen sekä rakennusalojen rajauksia on vähäisesti tarkistettu koko kaava-alueella
- Lisäksi kaavamääräysten sanamuotoja on kauttaaltaan tarkistettu

Muutokset ovat vähäisiä, ja 17.3.2026 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 17.3.2026 päivätyn kaavaehdotuksen __.__.2026 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2026.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.2026 päivätyn Pamprinniemen ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.____ § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 14 omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA) alueella toteutuneen rakentamisen mukaisesti ja alueelta laadittuun mitoitusarkkitehtuurin tukeutuen. Rakennuspaikoilla ajo on osoitettu ohjeellisin ajoyhteyksin, ja kaavassa on huomioitu alueelle sijoittuvat luontoarvot sekä arkeologisen kulttuuriperinnön arvokohteet. Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Kaava-alueella sijaitseva suojelualue (SL) *Pamprinniemen ja Laitakarien luonnonsuojelualue* on osoitettu kaavakartalla suojelupäätöksen rajausten mukaisesti ja kaava-alueen sijoittuminen osaksi Natura 2000-verkostoa (Uudenkaupungin saaristo) on huomioitu asianmukaisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Kaava-alueella Pamprinniemen kaakkoisosassa sijaitseva muuntamo on osoitettu energianhuollon alueeksi (EN) ja alueella sijaitseva 20 kV elektrodijohto (sekä maanalainen osuus että avojohtosuus) on osoitettu 15 metriä leveänä johtoa varten varattuna alueen osana.

Kaavamuutoksessa osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA), luonnonsuojelualuetta (SL), energianhuollon aluetta (EN) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 105,70 ha.

Loma-asuntojen korttelialuetta on osoitettu yhteensä noin 4,63 ha, luonnonsuojelualuetta on osoitettu yhteensä noin 74,58 ha, energianhuollon aluetta on osoitettu yhteensä noin 0,04 ha ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta on osoitettu yhteensä noin 26,45 ha.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Kerrosalat

Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 800 k-m² (14 x 200 k-m²).

Luonnonsuojelualueilla sekä maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta.

Kaava-alueelle on rakennusoikeutta osoitettu yhteensä 2 800 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaava ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määryksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä on asemakaavakartan pienennös selityksineen (liite 3).

Korttelialueet

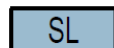
Korttelit 1-3



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

Korttelin rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, erillisen vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m², vierasmajan enintään 25 m² ja saunarakennuksen enintään 25 m². Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m².

Suojelualueet

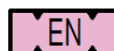


Luonnonsuojelualue.

Alue kuuluu Natura 2000 -verkoston suojelukohteeseen Uudenkaupungin saaristo (SAC/SPA FI0200072) ja valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan (RS0020019). Alueella ei ole rakennusoikeutta.

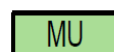
Alueelle on osoitettu kolme muinaismuistolailalla rauhoitettua kiinteää muinaisjäännöstä (sm).

Erytisalueet



Energiahuollon alue.

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Alueella ei ole rakennusoikeutta. Alue on säilytettävä luonnontilaisena suojellen kasvillisuutta ja eliöstöä. Vaatimus luonnontilaisena säilyttämisestä ei koske johtoalueita.

Alueelle on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa (z) sekä ohjeellinen ajoyhteys (ajo)

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa pääosin vahvistetaan kaava-alueella jo toteutunut rakentaminen. Kaavalla ei arvioida olevan vähäistä suurempaa vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueen lähiympäristöön sijoittuu pääosin loma-asumista.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla ei arvioida olevan välittömiä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden/katujen rakentamista. Alueelle on tontille ajoon osoitettu ohjeellinen yhteiskäyttöinen ajoyhteys, jonka hallinnoiminen, rakentaminen, ylläpito ja huoltaminen ovat maanomistajien vastuulla.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Pyhämaalla noin 5 km kaava-alueesta kaakkoon. Uudenkaupungin keskustan palvelut sijaitsevat kaava-alueesta noin 20 km linnuntietä kaakkoon.

Liikenne

Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen maantietäi vesiliikenteeseen. Kaava ei juurikaan lisää alueen loma-asutuksen määrää. Kaava-alueelle on olemassa oleva ajoyhteys.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Kaavassa on huomioitu alueelta laaditun arkeologisen selvityksen/tarkastuksen mukaiset kiinteät muinaisjäännökset, jotka sijaitsevat rauhoitetulla luonnonsuojelualueella. Muinaisjäännökset on kaavakartalla osoitettu merkinnällä sm.

Virkistys

Kaavalla voidaan arvioida olevan merkittävää positiivista vaikutusta yleiseen virkistykseen, kun kaavassa osoitetaan luonnonsuojelualuetta ja virkistykseen soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta yhteensä yli 100 ha. Luonnonsuojelualueella on virkistyskäytössä on otettava huomioon luonnonsuojelualuetta koskevat rauhoitusmääräykset.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai ympäristöön eikä kaava-alue sijaitse erityisellä maiseman arvoalueella. Kaavassa pääosin vahvistetaan kaava-alueella jo toteutunut rakentaminen. Rakennusalojen sijoittamisessa on huomioitu rakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja rakennuspaikan kerrosluvaksi on osoitettu maltillisesti I (lukuun ottamatta korttelin 1 rakennuspaikkaa 1).

Yleisissä kaavamääräyksissä on lisäksi ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi mahdollisimman hyvin maisemaan. Rakennusten on kaavamääräyksen mukaan sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan lisäksi rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Kaavamääräyksillä varmistetaan, että kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset Natura 2000-alueeseen

Iso Laitakarin saari, Isonmaanniemen Hauintien ja Hauinlahden välinen osa, Pamprinniemi lukuun ottamatta sen kaakkoisosaa sekä

Lautakaripuhti kuuluvat Natura 2000 -verkoston kohteeseen *Uudenkaupungin saaristo SAC/SPA FI0200072*. Alueen pinta-ala on 56 992 hehtaaria. Luonnonsuojelulain (9/2023) 5. luvun 34 § määrätään, että Natura 2000-verkoston kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää. Luonnonsuojelulain (9/2023) 5. luvun 35 § määrätään, että jos hanke tai suunnitelma joko yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää valtioneuvoston Natura 2000 -verkoston ehdottaman tai verkoston sisällytetyn alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkoston, hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset. Sama koskee sellaista hanketta tai suunnitelmaa alueen ulkopuolella, jolla todennäköisesti on alueelle ulottuvia merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Tiivistelmässä Natura 2000 -alueen suojeluperusteista (Valtioneuvoston päätös 2018 tietojen tarkistamisesta ja verkoston täydentämisestä) Uudenkaupungin saariston (alueen tunnus FI0200072) suojelutavoitteen määrittelyssä todetaan, että kaikki tietolomakkeella kohdissa 3.1 ja 3.2 mainitut luontotyypit ja lajit kuuluvat alueen suojeluperusteisiin ja kaikkien niiden suojelutavoitteena on vähintään alueen merkityksen säilyttäminen osana verkostoa. Lisäksi alueen suojelussa painotetaan muun muassa seuraavia asioita:

- Alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään turvaamalla luonnon omien prosessien mukainen kehitys
- Alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään alueen käyttöä ohjaamalla sekä hoitotoimenpiteillä
- Luontotyyppin, lajin elinympäristön tai populaation määrää lisätään ennallistamis- ja hoitotoimenpitein
- Luontotyyppin laatua tai lajin elinympäristön laatua tai lajin populaation elinvoimaisuutta parannetaan

Kaavalla ei arvioida toteutuessaan olevan sellaisia Natura 2000 -alueen luonnonarvoja vähentäviä vaikutuksia, jotka edellyttäisivät erillistä luonnonsuojelulain (9/2023) 35 §:n mukaista Natura-vaikutusten arviointia. Iso Laitakarin saari, Isonmaanniemen Hauintien ja Hauinlahden välinen osa sekä Pamprinniemi lukuun otta-

matta sen kaakkoisosaa on merkitty ranta-asemakaavassa luonnonsuojelualueeksi. Ranta-asemakaavassa osoitetut luonnonsuojelualan rajat ovat lähes identtiset Pamprinniemen ja Laitakarien luonnonsuojelualan rajojen kanssa.

Suunnittelualaue rajautuu Pamprinniemen kaakkoisosassa Lautakarinpuhtiin, joka myös kuuluu Natura-alueeseen Uudenkaupungin saaristo FI0200072. Ranta-asemakaavalla ei voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia myöskään Natura-alueeseen kuuluvaan vesistöön, sillä välittömälle rantavyöhykkeelle ei jatkossakaan sijoitu vesistön olosuhteita muuttavia, rehevöittäviä tai muuten vaarantavia toimintoja.

Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että Natura-alueen arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen ja maa- ja vesirakentaminen). Toimenpiteestä vastaavalla on luonnonsuojelulain (9/2023) 37 §:n nojalla velvollisuus ilmoittaa Lupa- ja valvontavirastolle, jos toimenpiteestä saattaa aiheutua Natura 2000-verkoston kuuluvan alueen suojeluperusteena olevien luonnonarvojen merkittävä heikentäminen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

Ilmastovaikutukset

EU on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 1990 tasosta ja Euroopan unionin ilmasto- ja energialainsäädännön velvoitteet ja poliittiset päätökset sitovat myös Suomea. Suomen ilmastolaissa asetetaan kansallisia ilmastotavoitteita, jonka mukaan Suomen tavoite on lain mukaan olla hiilineutraali viimeistään vuonna 2035. Vuonna 2008 perustettu ilmastonmuutoksen hillinnän edelläkävijäverkosto HINKU kattaa jo yli 80 kuntaa sekä viisi maakuntaa, joiden tavoitteena 80 % päästövähennys vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Uudenkaupungin kaupunki on osa HINKU-verkosta.

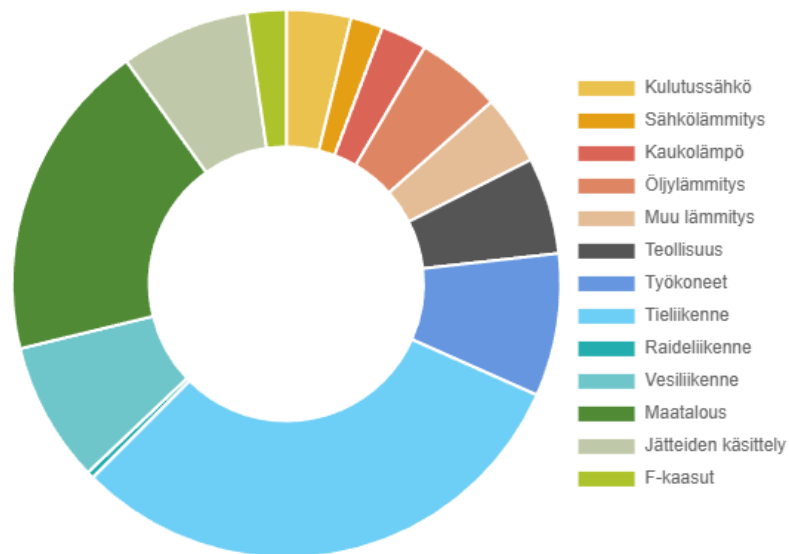
Kaavassa luonnonsuojelualan ja maa- ja metsätalousalueen osoittamisen lisäksi pääosin vahvistetaan alueella jo toteutunut rakentaminen. Kaavassa osoitetaan yhteensä 14 lomarakennuspaikkaa, joista 11 on jo rakentuneita. Luonnonsuojelualueella eikä maa- ja metsätalousalueella ole rakennusoikeutta. Kaavassa lomarakennuspaikoille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2 800 k-

m². Kokonaisrakennusoikeuden yhteydessä on kuitenkin hyvä tuoda esille, että pääosa kaava-alueen rakennuspaikoista on jo rakentuneita, jolloin näiden rakennuspaikkojen kohdalla kyse on enemminkin lisä- ja täydennysrakentamisesta kuin rakennuspaikka-kohtaisen kokonaisrakennusoikeuden käyttämisestä kokonaan uudisrakentamiseen.

Kaavan ilmastovaikutukset liittyvät ennen kaikkea uudis- ja täydennysrakentamiseen sekä olemassa olevien rakennusten päästöihin (esim. lämmitys, kulutussähkö). Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisun (2022:53) *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia* mukaan rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Osa näistä päästöistä syntyy päästökauppasektorilla (mm. energia ja osa rakennustuotteista) ja osa taakanjakosektorilla (mm. valtaosa rakennustuotteista sekä kuljetuksen, työkoneiden sekä rakennus- ja purkujätteen käsittelyn ja kierrätyksen valmistelun päästöt). Olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren vähähiilisyiden kannalta keskeinen toimenpide on energiatehokkuuden parantaminen, kun taas uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta.

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämän *Hiilineutraali Suomi – kuntien ja alueiden khk-päästöt* mukaan Uudenkaupungin kaupungissa suurin osa päästöistä syntyy tieliikenteestä (30,9 %), maataloudesta (18,9 %), työkoneista (8,4 %) sekä vesiliikenteestä (8,2 %). Uudenkaupungin kaupungin kokonaispäästöt vuoden 2024 ennakkotietojen (E2024) mukaan olivat yhteensä 73,6 ktCO₂, josta esimerkiksi sähkölämmityksen osuus oli 1,9 % ja kulutussähkön osuus 3,8 %. Vuoden 2024 ennakkotietojen mukaan päästöjen määrä asukasta kohden on ollut 5,0 tCO₂e, mikä on korkeampi, kuin koko maan keskiarvo (4,7 tCO₂e/asukas). Kokonaispäästöjen muutos vuodesta 2005 vuoteen 2024 on Uudenkaupungin kaupungissa ollut -45 % ja muutos per asukas -40 %.

PÄÄSTÖJEN JAKAUMA E2024 — UUSIKAUPUNKI



Maa- ja metsätalousministeriön julkaisun (2024:3) *Mökkeilyn hiilijalanjälki Suomessa* mukaan kesämökkien ja vapaa-ajan asuntojen kesikoot ovat kasvaneet ja varustelutaso parantunut, ja yhä useampaa vapaa-ajan asuntoa pidetään peruslämmöllä myös talvisin. Vapaa-ajan asunnon lämmittäminen tapahtuu pääosin puulla ja sähköllä, mutta enenevässä määrin lämpöpumppuenergialla, jolla tuotetun lämmitysenergian kulutus on viime vuosikymmenen aikana yli kaksinkertaistunut. Myös aurinkopaneelit ja -keräimet ovat kasvattaneet suosiotaan mökeillä. Julkaisussa esitetyn mukaan yli puolet (58 %) hiilijalanjäljestä muodostuu mökkimatkoista ja mökiltä käsin tehtävistä asiointimatkoista. Julkaisun mukaan veneily, eli arvioitu veneiden valmistuksen hiilijalanjälki sekä käytönaikainen polttoainekulutus, muodostavat hiilijalanjäljestä noin viisi prosenttia, eikä veneilyn katsota olevan merkittävä tekijä verrattuna kokonaisuudessaan mökkimatkojen hiilijalanjälkeen. Liikenteen jälkeen seuraavaksi suurin osatekijä on mökkien lämmitys ja sähkönkäyttö, jotka muodostavat 19 % hiilijalanjäljestä.

Julkaisussa esitetyn mukaan mökkeilyn hiilijalanjälki Suomessa on noin 1 177 miljoonaa kg CO₂-ekv. eli noin 2 313 kg CO₂-ekv. mökkiä kohden:

Taulukko 8. Mökkeilyn hiilijalanjälki osatekijöittäin.

Osatekijä	Kg CO ₂ - ekv. / mökki keskimäärin	Milj. kg CO ₂ - ekv. koko mökkikannassa
Lämmitys ja sähkönkäyttö	441	224
Mökkimatkat ja asiointimatkat mökeiltä	1 352	688
Veneily	106	54
Ylläpito ja muut tavarat ja palvelut	414	211
Yhteensä	2 313	1 177

Julkaisun mukaan mökkeilyn ja vapaa-ajan asumisen päästöjä voidaan vähentää esimerkiksi siirtymällä vähäpäästöisempiin ajoneuvoihin, pienentämällä matkasuoritteita, parantamalla mökin energiatehokkuutta sekä siirtymällä energiaa säästäviin lämmitysratkaisuihin. Käsillä olevan kaavan toteuttamisen ilmastovaikutuksia ja hiilijalanjälkeä voitaisiin siis edellä mainitun perusteella vähentää jonkin verran esimerkiksi suosimalla uudisrakentamisessa vähäpäästöisiä materiaaleja sekä kiinnittämällä huomiota olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuteen. Venematkojen ilmastovaikutuksia voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla vähäpäästöisiä kulkuneuvoja sekä vähentämällä liikennöinnin kokonaissuoritteita, vaikkakin edellä on mainittu, ettei veneilyn katsota olevan merkittävä tekijä verrattuna kokonaisuudessaan mökkimatkojen hiilijalanjälkeen. Veneliikenne on kuitenkin kuntien khk-päästöjen tarkastelussa (SYKE) Uudenkaupungin kaupungissa neljänneksi suurin päästölähde tieliikenteen, maatalouden ja työkoneiden jälkeen.

Lisärakentaminen vaatii myös osittaista puuston ja kasvillisuuden poistamista, jolla on suoraan vaikutusta hiilinielujen määrään. Hiilipäästöjä voidaan näin ollen vähentää esimerkiksi säästämällä rakennuspaikalla kasvavaa puustoa ja kasvillisuutta mahdollisimman paljon.

Kaavan ilmastovaikutuksia on pyritty lisäksi hillitsemään antamalla kaavassa yleisiä määräyksiä liittyen esimerkiksi maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämiseen. Äärisääolosuhteisiin on pyritty varautumaan osoittamalla rakentamiselle sallitut alueet tarpeeksi etäälle rantaviivasta sekä osoittamalla kaavassa alin sallittu

rakentamiskorkeus +2,00 m (korkeusjärjestelmä N60) ja +2,30 m (korkeusjärjestelmä N2000), jonka alle ei saa sijoittaa asuinrakennusten kosteudelle alttiita rakennusosia.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa 17.3.2026

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742