

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto

Aika 22.05.2025 klo 16:00 - 16:52

Paikka Monitoimijatalo Wintteri, Sanni-tila

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 22	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 23	Pöytäkirjan tarkastajien valinta	4
§ 24	Humalkarin ranta-asemakaava ja Hepoluodon ranta-asemakaavan muutos	5
§ 25	Ora-aukon ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos	9
§ 26	Vähäluodon ranta-asemakaava	13
§ 27	Iso-Hylkimyksen ranta-asemakaavan muutos ja laajennus	16
§ 28	Muut asiat	20

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto

Aika 22.05.2025 klo 16:00 - 16:52

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Kontu Laura	16:00 - 16:52	puheenjohtaja	
	Koski Merja	16:00 - 16:52	varapuheenjohtaja	
	Runola Birgitta	16:00 - 16:52	jäsen	
	Sjölund Janne	16:00 - 16:52	jäsen	
Muu	Löfstedt Raimo	16:00 - 16:52	kh:n pj	
	Arvela-Hellén	16:00 - 16:52	kaupunginarkkitehti,	
	Leena		esittelijä	
	Jokinen Katri	16:00 - 16:52	suunnitteluavustaja,	
Poissa	Valkonen Jari	16:00 - 16:52	jäsen	
	Vainio Atso	16:00 - 16:52	kaupunginjohtaja	

Allekirjoitukset

	Laura Kontu puheenjohtaja	Katri Jokinen pöytäkirjanpitäjä
--	------------------------------	------------------------------------

Käsitellyt asiat 22 - 28

Pöytäkirjan tarkastus Uudessakaupungissa (pvm)

	Janne Sjölund pöytäkirjantarkastaja	Birgitta Runola pöytäkirjantarkastaja
--	--	--

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Kaupungin verkkosivuilla

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto § 22 22.05.2025

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkisuunnittelujaosto 22.05.2025 § 22

Kuntalain 103 §:n mukaan:

”Muu toimielin kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.”

Päätösehdotus: Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto § 23

22.05.2025

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Kaupunkisuunnittelujaosto 22.05.2025 § 23

Päätösehdotus: Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Janne Sjölund ja Jari Valkonen.
Pöytäkirja tarkastetaan ja allekirjoitetaan sähköisesti.

Päätös: Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Janne Sjölund ja Birgitta Runola.

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 24

22.05.2025

Humalkarin ranta-asemakaava ja Hepoluodon ranta-asemakaavan muutos

Kaupunkisuunnittelujaosto 22.05.2025 § 24
3392/10.02.03/2025

Valmistelija:

kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistöjen 895-533-4-3, 895-533-4-15, 895-533-4-16, 895-533-4-30, 895-533-4-37, 895-533-4-38, 895-533-4-39 ja 895-496-1-153 omistajat ovat hakeneet alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät Arkkitehti SAFA Thomas Hagströmiä, Arkkitehtuuri-toimisto Thomas Hagström tmi.

Alueidenkäyttölain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista ranta-asemakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asemakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 5.5.2025
Kaavaluonnosaineisto valmistui 5.5.2025

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Kaavoitettava alue koostuu kahdesta osasta; Humalkarin osa-alue (n. 29,7 ha) ja Hepoluodon osa-alue (n. 0,4 ha). Suunnittelualue sijaitsee Lokalahdella n. 10 km Uudenkaupungin keskustasta etelään (linnuntietä).

Kaavan tavoitteena on osoittaa erilliset rakennuspaikat sekä kiinteistöllä 895-533-4-30 oleville vuokramökeille että niille aiemmin erotetuille kiinteistöille jotka haluavat osallistua tähän kaavaan. Lisäksi tavoitteena on osoittaa vanha päärakennus talousrakennuksineen maatilan pääkeskukseksi.

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 2700 metriä (Humalkari 2600 m, Hepoluoto 100 m). Humalkarin muutosalueella sijaitsee



Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 24

22.05.2025

maatilakeskus asuin- ja talousrakennuksineen. Alueen rannat on suurilta osin rakennettu (lomarakennuksia). Lisäksi alueella on pieni venevalkama. Hepoluodon rakennuspaikat ovat rakentamattomia. Humalkari

Muutosalueen ja sen lähiympäristön rantavyöhykkeellä on melko paljon loma-asuntoja. Muutosalueen ”sisäosat” ovat pääosin rakentamatonta maa- ja metsätalousaluetta josta osa on peltoa, osa metsää. Alueen keskiosassa sijaitsee vanha maatilakeskus talousrakennuksineen.

Hepoluoto

Muutosalueella on muutama lomarakennus, muilta osin alue on rakentamatonta.

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Muutosalueelle johtava, Humalakarin pienvenesataman pysäköintialueelle päättyvä Humalkari-niminen tie on pieni soratie jossa ei ole läpiajoliikennettä. Maatilakeskuksen jälkeen tie jakautuu kahtia, josta länteen menevä haara, Takaperäntie, vie Hahtemaan länsiosan mökkitonteille. Liikenne alueella on kuitenkin hyvin vähäistä.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu MRV-alueeksi. Humalkari kuuluu loma-asutuksen mitoitusalueeseen 1 (Loma-asutuksen mitoitus 7-10 LAS, vapaata rantaa 40 %), Hepoluoto alueeseen 2 (Loma-asutuksen mitoitus 5-7 LAS, vapaata rantaa 40 %).

Yleiskaavassa muutosalueet ovat pääosin osoitettuja RA- ja MU-alueeksi. Lisäksi Humalakarin länsiosassa on osoitettu venesatama, vesiliikenteen alue LV.

Humalakarin eteläosan läpi on osoitettu kaasulinjavaraus.

Mitoituksellisesti Humalkari kuuluu II-vyöhykkeeseen, Hepokari IV-vyöhykkeeseen.

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

1 erillispientalojen rakennuspaikka, yhteensä 300 k-m²
7 lomarakennusten rakennuspaikkaa, yhteensä 1400 k-m².

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 24

22.05.2025

1 maatilakeskuksen korttelialue, yhteensä 900 k-m².
(rakennusoikeus perustuu nykyisten rakennusten pinta-aloihin)
Yhteensä alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 2600 k-m².

Ranta-asetmakaava muutoksella siirretään kaksi rakennuspaikkaa Hepoluodolta Humalkarille, jotta Humalkarilla voidaan osoittaa tarpeeksi rakennuspaikoja olemassaoleville rakennuksille.

895-533-4-17 muodostuneista kiinteistöjen mitoitusrantaviiva on n. 1150 m ja rakennuspaikkojen määrä 5,7, jonka voi pyöristää 6 rakennuspaikaksi. Näistä 3 on jo rakennettu, myyty ja erotettu omiksi kiinteistöiksi, joten 4-30 alueelle käytettäväksi jää 3 rakennuspaikkaa.

895-533-4-15 kiinteistön mitoitusrantaviiva on n. 225 m ja rakennuspaikkojen määrä 1,1, joka pyöristetään 1 rakennuspaikaksi.

895-533-4-16 kiinteistön mitoitusrantaviiva on n. 150 m ja rakennuspaikkojen määrä 0,75, joka pyöristetään 1 rakennuspaikaksi.

Muutoksella järjestetään rakentaminen alueella maastollisesti järkevästi. Kaavamääräyksillä sopeutetaan rakentaminen alueen maisemaan. Jätevesi- ja jätehuolto toteutetaan tonteilla voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

Kaavanmuutos ei aiheuta kunnalle kuluja, ranta-asetmakaavan aiheuttamat kustannukset tulevat maanomistajan maksettavaksi, kuten myös mahdolliset kiinteistötoimitukset alueella.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ranta-asetmakaavan muutos ja laajennus voidaan nykymuodossa asettaa luonnoksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausnot.

Esittelijä:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Humalkarin ranta-asetmakaavan ja Hepoluodon ranta-asetmakaava muutoksen laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 24

22.05.2025

osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen
nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 25

22.05.2025

Ora-aukon ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos

Kaupunkisuunnittelujaosto 22.05.2025 § 25
3438/10.02.03/2025

Valmistelija:

kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistöjen 895-431-1-140, 1-142, 1-135 ja -1-94 omistajat ovat hakeneet alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

Kiinteistön 895-431-1-142 kohdalla kaavamuutos koskee Yli-Lassilan, Katavainen, Koikauksen ja Tärtönpuhdin ranta-asemakavaa.

Kiinteistön 895-431-1-140 kohdalla kaavamuutos koskee Lepäisten, Kalakari-Suomelan ranta-asemakaavaa.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät Arkkitehti SAFA Thomas Hagström, Arkkitehtuuritoimisto Thomas Hagström tmi.

Alueidenkäyttölain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista ranta-asemakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asemakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.3.2025
Kaavaluonnosaineisto valmistui 15.3.2025

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa rakennuspaikkojen käyttötarkoitusta RA-alueesta AO-alueeksi ja nostaa rakennusoikeus rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle. Venesataman osalta tavoite on osoittaa venesatama-alue toteutetun laajuuden mukaisesti. Kaavoittamattoman alueen osalta alue osoitetaan varastorakennusten korttelialueeksi sen nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti.



Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 25

22.05.2025

Kaavoitettavan alueen koko on noin 1,9 ha. Alue osoitetaan AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue), LV-1-alueeksi (venesatama-alue), TV-alueeksi (varastorakennusten korttelialue) sekä M-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 300 metriä. Muutosalueella sijaitsee kaksi lomarakennusta sivurakennuksineen sekä venevalkama.

Muutosalueen pohjoisosa on miltei kokonaan rakennettua ympäristöä. Alueella sijaitsee pienvenesatama laitureineen ja pysäköintialueineen. Eteläosassa sijaitsee kaksi loma-asuntoa sivurakennuksineen. Niiden pihapiirit ovat siististi rakennettuja, nurmikko- tai sorapintaisia. Loma-asuntojen välissä sijaitsee pieni metsäalue, joka on ainoa ns koskematon alue.

Lepäistentien pohjoispuolella sijaitsee varastokäytössä oleva, ennestään kaavoittamaton alue.

Alueella tehdään luontoselvitys ehdotusvaiheessa (keväällä 2025).

Lähialueella on melko paljon sekä loma- että ympärivuotista asumista. Muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee useampi maatilakeskus. Kyseinen alue on yleiskaavassa osoitettu kyläkeskukseksi.

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA-alueeksi:

Loma-asutusta varten varattu alue, jolle voidaan sijoittaa loma-asuntoja siten, että rakennusoikeus määräytyy pinta-alan ja rantaviivan pituuden perusteella oheisten mitoitusohjeiden mukaisesti. Rakentaminen on sijoitettava puuston suojaamana ja siten, että rakennusten sivuräystäät ovat pääsääntöisesti rannan suuntaiset. Vaja- ja saunarakennukset on sijoitettava loma-asuntojen lähelle ja ne on suunniteltava yhtenäisesti. Kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnontilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Loma-asutuksen mitoituksessa muutosalue kuuluu II-alueeseen, 5 LAS / rantakm tai 1 LAS / 2 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.



Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 25

22.05.2025

Muutosalueen pohjoispuolinen alue on osoitettu kyläkeskuksen alueeksi (AT).

Voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa alueelle on osoitettu kaksi RA-korttelialuetta joiden rakennusoikeus on 100 / 150 k-m² sekä LV-alue (venevalkama). Korttelialueiden väliin on osoitettu M-alueita. Osa on kaavoittamatonta aluetta.

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on AO-korttelialueen osalta osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti. TV-alueen osalta mahdollistetaan pieni lisärakennusoikeus nykytilanteeseen verrattuna.

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Rakennuspaikkojen rakennusoikeus nostetaan rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle mikä nostaa rakentamisen määrän nykyisestä.

Rakentamattoman rannan osuus vähenee jonkin verran kun venesataman osalta kaavaa päivitetään vastaamaan nykytilannetta. Alueelle on rakennettu laitureita ja pysäköintialue voimassa olevan kaavan LV-1 ja M-2-alueelle. Kaavalla ei laajenneta aluetta nykyisestä.

Kaavanmuutos muuttaa kaksi lomarakennuspaikkaa ympärivuotiseen käyttöön. Varastokäytössä oleva tontti osoitetaan kaavassa varastorakennusten korttelialueeksi.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista.

Kaavanmuutos ei aiheuta kunnalle kuluja, ranta-asemakaavan aiheuttamat kustannukset tulevat maanomistajan maksettavaksi, kuten myös mahdolliset kiinteistötoimitukset alueella.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ranta-asemakaavan muutos ja laajennus voidaan käynnistää nykymuodossa ja asettaa luonnoksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Esittelijä:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 25

22.05.2025

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Ora-aukon ranta-
asemakaavan ja asemakaava muutoksen laadinnan, ilmoittaa
kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja
arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja
pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 26

22.05.2025

Vähäluodon ranta-asetmakaava

Kaupunkisuunnittelujaosto 22.05.2025 § 26

3444/10.02.03/2025

Valmistelija:

kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistön 895-472-2-100 ja 895-472-2-108 omistajat ovat hakeneet alueelleen ranta-asetmakaavan muutosta.

Ranta-asetmakaava koskee:

Osaa kiinteistöä 895-472-2-100 Ahonlaita ja osaa kiinteistöä 895-472-2-108 Ahonranta.

Kaavan laatijaksi maanomistaja esittää Nosto Consulting Oy, dipl.ins. YSK 742 Pasi Lappalaista.

Alueidenkäyttölain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajan oikeudesta ranta-asetmakaavan laatimiseen.

Maanomistaja voi huolehtia ranta-asetmakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle alueidenkäyttölain 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 30.4.2025
Kaavaluonnosaineisto valmistui 30.4.2025

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Vähäluodon länsirannalla noin 3,5 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen.

Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 895-472-2-100 Ahonlaita ja osasta kiinteistöä 895-472-2-108 Ahonranta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,1 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 29 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 28 metriä.

Ranta-asetmakaavan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle (kiinteistölle 895-472-2-100 Ahonlaita) yksi erillispientalojen rakennuspaikka (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M)



suunnittelualueen muulle osalle. Erillispientalon rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 350 k-m². Lisäksi tavoitteena on osoittaa maa- ja metsätalousalueen rantaan rakennusoikeutta saunarakennukselle (30 k-m²) sekä venevajalle (100 k-m²). Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

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.

Suunnittelualueesta osa on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) ja osa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja. Alueen maisemaa tulee hoitaa niin, että ympäristön arvot säilyvät.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen I/MV, 4 lay/km tai 1lay/ 3 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueelta laaditaan luontoinventointi kevään/kesän 2025 aikana. Luontoinventoinnin tuloksia arvioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Ranta-asemakaavan kuvaus

Ranta-asemakaavassa on osoitettu yksi erillispientalojen rakennuspaikka sekä maa- ja metsätalousaluetta. Maa- ja metsätalousalueen rantaan on osoitettu rakennusoikeutta saunarakennukselle sekä venevajalle. Venevaja saa ulottua enimmillään 20 k-m² vesialueen puolelle.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,1 hehtaaria. Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialuetta noin 0,49 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 1,57 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella.

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 26

22.05.2025

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa erillispientalojen rakennuspaikalle yhteensä 350 k-m² sekä saunarakennukselle 30 k-m² ja venevajalle 100 k-m².

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ranta-asemakaava voidaan käynnistää nykymuodossa asettaa luonnoksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaos päättää käynnistää Vähäluodon ranta-asemakaavan laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 27

22.05.2025

Iso-Hylkimyksen ranta-asetmakaavan muutos ja laajennus

Kaupunkisuunnittelujaosto 22.05.2025 § 27

3467/10.02.03/2025

Valmistelija:

kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistön 895-499-1-25 omistaja on hakenut alueelleen ranta-asetmakaavan muuttosta sekä laajennusta.

Kaavan laatijaksi maanomistaja esittää Nosto Consulting Oy, dipl.ins. YSK 742 Pasi Lappalaista.

Maanomistaja voi huolehtia ranta-asetmakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle alueidenkäyttölain 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Ranta-asetmakaavan muutos koskee:
Voimassa olevan ranta-asetmakaavan osaa korttelia 2.
Osaa kiinteistöä 895-499-1-25 Hylkimys.

Ranta-asetmakaavan laajennus koskee:
Osaa kiinteistöä 895-499-1-25 Hylkimys.

Ranta-asetmakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:
Kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 31.3.2025
Kaavaluonnosaineisto valmistui 31.3.2025.

Laadittavan ranta-asetmakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on poistaa voimassa olevan ranta-asetmakaavan alueelta Iso-Hylkimyksen saaresta loma-asuntojen korttelin 2 itäisin rakennuspaikka ja osoittaa se Kolkinmaan pohjoisrannalle, samaan kiinteistöön (895-499-1-25 Hylkimys) kuuluvalla alueella. Iso-Hylkimys saaren korttelin 2 itäisin rakennuspaikka on tavoitteena muuttaa maa- ja metsätalousalueeksi (M-1). Kolkinmaan pohjoisrannan loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikalle on tarkoitus osoittaa



Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 27

22.05.2025

rakennusjärjestyksen salliman mukaisesti 200 k-m² rakennusoikeutta.

Toteutuessaan ranta-asetakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

Ranta-asetakaavan muutosalue sijaitsee Uudenkaupungin Iso-Hylkimyksen saaren etelärannassa noin 10,5 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen. Muutosalueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

Samaa kiinteistöä oleva ranta-asetakaavan laajennusalue sijaitsee Uudenkaupungin Kolkinmaan pohjoisrannalla noin 9,5 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen. Laajennusalueelle on kiinteä tieyhteys Varanpääntieltä risteävän Humalkarin ja Kolkinmaantien kautta.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 895-499-1-25 Hylkimys. Muutosalueen pinta-ala on noin 0,75 hehtaaria. Muutosalueella on todellista rantaviivaa noin 179 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 115 metriä.

Laajennusalueen pinta-ala on noin 0,75 hehtaaria. Laajennusalueella on todellista rantaviivaa noin 129 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 97 metriä.

Ranta-asetakaava muutos- ja laajennusalueen kokonaispinta-ala on yhteensä noin 1,5 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueilla on yhteensä noin 308 metriä, ja muunnettua rantaviivaa noin 212 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueet ovat rakentamattomat. Alueet ovat tavanomaista saariston metsämaastoa. Alueet eivät sijaitse pohjavesi- tai maiseman arvoalueilla.

Muutosalueen maasto on osin kalliomaata ja osin moreenia. Laajennusalueen maasto on kalliomaata.



Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 27

22.05.2025

Laajennusalueelta laaditaan luontoinventointi kevään/kesän 2025 aikana. Luontoinventoinnin tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueet ovat rakentamattomat. Alueiden lähiympäristössä sijaitsee pääosin loma-asutusta. Laajennusalueen viereisellä kiinteistöllä on yhteiskäytössä oleva venelaituri.

Muinasmuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Yleiskaava

Muutosalue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA). Laajennusalue on osoitettu pääasiassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja. Alueen maisemaa tulee hoitaa niin, että ympäristöarvot säilyvät. Lisäksi laajennusalueen itäiseen reunaan on osoitettu vesiliikenteen aluetta (LV).

Muutosalue kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen IV, 4 lay/km tai 1 lay/ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi.

Laajennusalue kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen II, 5 lay/km tai 1 lay/2 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Ranta-asemakaavan kuvaus

Ranta-asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu loma-asuntojen korttelialutta (RA-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M-1).

Mitoitus

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 27

22.05.2025

Kaava-alueen muutos- ja laajennusalueen pinta-alat ovat yhteensä noin 1,5 hehtaaria.

Muutosalueen pinta-ala on noin 0,75 hehtaaria ja laajennusalueen pinta-ala on noin 0,75 hehtaaria. Laajennusalueen loma-asuntojen korttelialueeksi osoitetaan 0,56 hehtaaria sekä maa- ja metsätalousalueeksi 0,19 hehtaaria.

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

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa loma-asuntojen rakennuspaikalle yhteensä 200 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy alueella 100 k-m².

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ranta-asemakaavan muutos ja laajennus voidaan käynnistää nykymuodossa asettaa luonnoksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Esittelijä:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:

Kaupunkisuunnittelujaos päättää käynnistää Iso-Hylkimyksen ranta-asemakaava muutoksen ja laajennuksen laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

**Uusikaupunki**

Kaupunkisuunnittelujaosto § 28

22.05.2025

Muut asiat

Kaupunkisuunnittelujaosto 22.05.2025 § 28

-

Päätös: Ei kirjattavaa.

**Uusikaupunki**

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 22, § 23, § 28

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.



Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 24, § 25, § 26, § 27

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Uudenkaupungin kaupunginhallitukselle.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Uudenkaupungin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Kirjaamon yhteystiedot:

Osoite: Mörenkatu 2, PL 20, 23501 Uusikaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@uusikaupunki.fi
Puhelinnumero: 02 845 151 (vaihe)
Aukioloaika: ma-pe 9.00–12.00 ja 13.00–15.00



Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava laatijan yhteystiedot.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn maksullisuus

Oikaisuvaatimuksen käsittelystä ei peritä maksua.

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon:

Tiedoksianto asianosaisille

Päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle kirjeellä, joka on lähetetty:

Päätös on annettu tiedoksi asianosaiselle sähköpostilla, joka on lähetetty: