



Kaupunkisuunnittelujaosto

Aika 11.09.2025 klo 16:00 -

Paikka Wintteri, Rauhasalin Parvi

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2	Pöytäkirjan tarkastajien valinta	4
3	Kaavoituskatsaus 2025	5
4	Kittilän ranta-asemakaavan muutos	6
5	Kaupunkisuunnittelujaos kokousaikataulu syyskaudelle 2025	10
6	Muut asiat	11



Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Aaltonen Rauno	puheenjohtaja
	Koski Merja	varapuheenjohtaja
	Ali-Laurila Mirkka	jäsen
	Sjölund Janne	jäsen
	Wallenius Reko	jäsen
Muu	Reijonsaari Jaana	kh:n pj
	Vainio Atso	kaupunginjohtaja
	Arvela-Hellén Leena	kaupunginarkkitehti, esittelijä
	Jokinen Katri	suunnitteluavustaja, sihteeri



Kaupunkisuunnittelujaosto

11.09.2025

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkisuunnittelujaosto 11.09.2025

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:



Kaupunkisuunnittelujaosto

11.09.2025

2

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Kaupunkisuunnittelujaosto 11.09.2025

Päätösehdotus: Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Merja Koski ja Mirkka Ali-Laurila.
Pöytäkirja tarkastetaan ja allekirjoitetaan sähköisesti.

Päätös:



Kaupunkisuunnittelujaosto

11.09.2025

3

Kaavoituskatsaus 2025

Kaupunkisuunnittelujaosto 11.09.2025
3681/10.02.02/2025

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

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus).

Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.

Kaupunkisuunnittelu on valmistelut Uudenkaupungin kaupungin kaavoituskatsauksen 2025.

Kaavoituskatsaus 2025 asetetaan julkisesti nähtäville.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää, että Uudenkaupungin kaavoituskatsaus 2025 asetetaan virallisesti nähtäville.

Päätös:



Kaupunkisuunnittelujaosto

11.09.2025

4

Kittilän ranta-asemakaavan muutos

Kaupunkisuunnittelujaosto 11.09.2025
3591/10.02.03/2025

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistön 895-533-3-36 omistaja on hakenut alueelleen ranta-
asemakaavan muutosta.

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

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 17.6.2025.
Kaavaluonnosaineisto valmistui 17.6.2025.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueen kiinteistölle
(895-533-3-36 Kittilä) sijoittuvat voimassa olevan ranta-asema-
kaavan mukaiset korttelin 3 rakennuspaikat 1 ja 2 ja korttelin 4
rakennuspaikka 1 yhdeksi omarantaiseksi rakennuspaikaksi sekä
järkevöittää alueen muuta maankäyttöä. Lisäksi tavoitteena on
päivittää rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet rakennusjär-
jestyksen mukaisiksi.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan
valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Lokalahden länsirannalla
Kolkinmaan eteläpuolella noin 6,5 kilometrin päässä (linnun-tietä)
Lokalahden kuntakeskuksesta luoteeseen ja noin 10 kilometrin
päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen.



Kaupunkisuunnittelujaosto

11.09.2025

Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 895-533-3-36 Kittilä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14,3 hehtaaria ja suunnittelualueella on todellista rantaviivaa 940 metriä ja muunnettua rantaviivaa 775 metriä.

Suunnittelualueella on viisi rakentunutta loma-asuntojen hoidettua ja paikoin metsäistä pihapiiriä. Suunnittelualue on tavanomaista saariston metsämaastoa ja suunnittelualueen ranta on saariston alueelle tyypillisen kallioista. Alue ei sijaitse pohjavesi- tai maiseman arvoalueella.

Suunnittelualueelta laaditaan luontoinventointi kesän 2025 aikana. Luontoinventoinnin tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

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 voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu osin loma-asuntoalueeksi (RA), osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

Suunnittelualue kuuluu rannan osalta yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen II, 5 lay/rantakm tai 1lay/ 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.

Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO), loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1), maa- ja metsätalous-aluetta (M) ja venevalkama (LV).

Mitoitus



Kaupunkisuunnittelujaosto

11.09.2025

Kaava-alueen pinta-ala on noin 14,3 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta (AO) on osoitettu 0,51 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) 2,81 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) 10,80 hehtaaria ja venevalkamaa (LV) 0,14 hehtaaria.

Kerrosalat: Kaavassa on osoitettu kerrosalaa loma-asuntojen rakennuspaikoille yhteensä 1 200 k-m² ja erillispientalojen rakennuspaikalle 300 k-m². Lisäksi venevalkamalle on osoitettu 25 k-m² rakennusoikeus saunalle ja maa- ja metsätalousalueelle 30 k-m² majoitus- ja saunarakennuksia varten.

Rakennusoikeus lisääntyy alueella yhteensä 655 k-m² voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna.

Kaupunkisuunnittelun näkemys:

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on tehty mitoituslaskelma, jonka mukainen rakennusoikeus on 6,7 loma-asuntoyksikköä.

Kiinteistölle on kaavassa kuitenkin osoitettu 8 omarantaista rakennuspaikkaa ja 3 yhteisrantaista rakennuspaikkaa.

Rakennusoikeus on näin ollen jo reilusti ylitetty, ja ylitys on aikanaan kaavaselostuksessa perusteltu yleiskaavan sallimalla pelivaralla sekä vuokramökkitoimintaan liittyvillä tarpeilla.

Esitetty kaavamuutos, jossa kolme yhteisrantaista rakennuspaikkaa muutettaisiin yhdeksi omarantaiseksi asunnon rakennuspaikaksi, ei ole perusteltavissa voimassa olevien mitoitusperiaatteiden pohjalta. Kaavoituksen näkemyksen mukaan kaavamuutoksen arvioinnissa tulee tukeutua mitoituslaskelmaan, eikä lähtökohtana voida pitää jo valmiiksi ylitettyä rakennusoikeutta.

Yhteisrantaisten rakennuspaikat on voimassa olevan kaavan kaavaselostuksessa kerrottu tarkoitettuksi yritystoiminnan harjoittamiseen (vuokramökit), eikä niitä voida pitää asunnon rakennuspaikkoihin rinnastettavina. Niiden muuttaminen omarantaiseksi rakennuspaikaksi lisäisi kiinteistön yksityistä rakennusoikeutta entisestään ja heikentäisi kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden lainmukaisuutta.



Kaupunkisuunnittelujaosto

11.09.2025

Voimassa olevan kaavan mitoituslaskelma on tehty kaavan laatimishetkellä voimassa olleen kiinteistöjaotuksen mukaan, eikä siinä ole huomioitu esimerkiksi 1987 lohottuja kiinteistöjä. Eli mitoituslaskelma on tehty puutteellisesti.

Edellä mainituilla perusteilla esitetty ranta-asemakaavan muutos ei täytä alueidenkäyttölain 54 §:n sisältövaatimuksia, toteuta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua, eikä ole kunnan maankäytön kokonaisintressien mukainen.

Voimassa olevassa kaavassa on esitetty perustelut rakennusoikeuden ylitykselle, eikä niillä perusteluilla voitaisi nykyistä aiottua kaavamuutosta toteuttaa.

Mikäli maanomistaja haluaa tehdä kaavamuutoksen, on alueen rakennusoikeus tarkastettava tekemällä alueelle rakennusoikeuslaskelma, jossa huomioidaan asianmukaisesti kantatilalaskelmaan kuuluvat kiinteistöt.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää palauttaa Kittilän ranta-asemakaava muutoksen uudelleen valmisteltavaksi. Ranta-asemakaavan muutos tulee perustua todelliseen kantatilalaskelmaan.

Päätös:



Kaupunkisuunnittelujaosto

11.09.2025

5

Kaupunkisuunnittelujaos kokousaikataulu syyskaudelle 2025

Kaupunkisuunnittelujaosto 11.09.2025
3694/00.02.16/2025

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hallintosäännön § 150 mukaan toimielin päättää kokouksensa ajan ja paikan.

Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan.

Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaos päättää, että syyskauden 2025 kokoukset pidetään: 11.9. , 2.10. , 23.10. , 13.11. , 4.12. , 18.12.

Päätös:

Kaupunkisuunnittelujaosto

11.09.2025

6**Muut asiat**

Kaupunkisuunnittelujaosto 11.09.2025

-

Päätös:
