

21.8.2025
UUSIKAUPUNKI
HUMALKARIN RANTA-ASEMAKAAVA JA HEPOLUODON RANTA-
ASEMAKAAVANMUUTOS

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 21.8.2025 laadittua ranta-asemakaavakarttaa

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot	4
Humalkarin ranta-asemakaava ja Hepoluodon ranta-asemakaavanmuutos	4
Uusikaupunki, 895-533-4-3, -533-4-15, -533-4-16, -533-4-30, -533-4-37, -533-4-38, -533-4-39 ja -496-1-153.	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Ranta-asemakaava	5
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1 Osalliset	13
4.3.2 Vireille tulo	13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	13
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	14
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet	16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1 Kaavan rakenne	16
5.1.1 Mitoitus	16
5.1.2 Palvelut	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18

5.3 Aluevaraukset	18
5.4 Kaavan vaikutukset	18
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan	18
5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen	19
5.5 Ympäristön häiriötekijät	19
5.6 Vaikutukset ilmastoon	19
5.7 Kaavamerkinnot ja – määräykset	19
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	20
6.2 Toteutuksen seuranta	20
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4	20

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

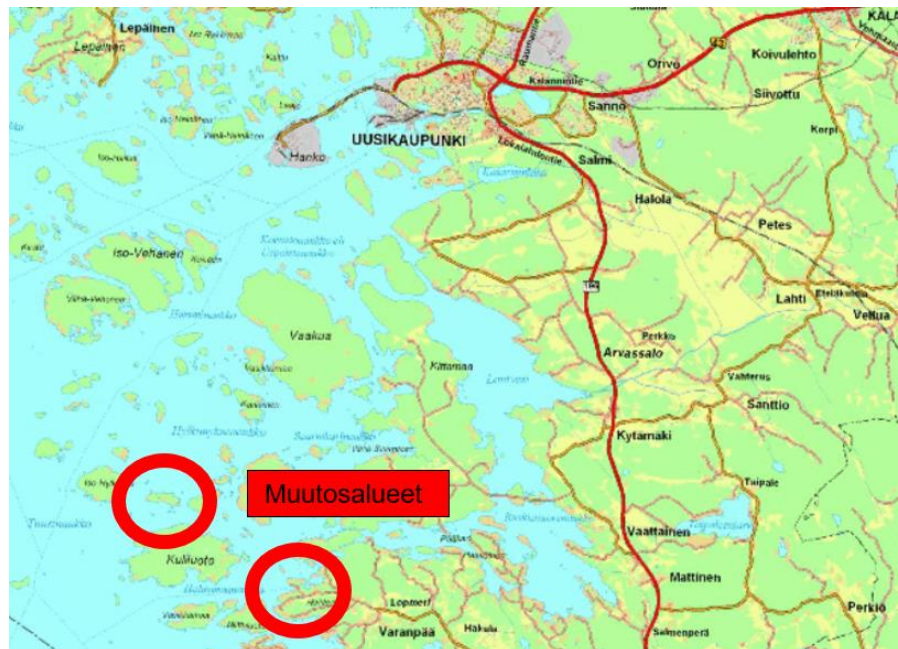
1.1 Tunnistetiedot

Humalkarin ranta-asemakaava ja Hepoluodon ranta-asemakaavanmuutos

Uusikaupunki, 895-533-4-3, -533-4-15, -533-4-16, -533-4-30, -533-4-37, -533-4-38, -533-4-39 ja -496-1-153.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan alueille, joiden koko on yhteensä noin 30 ha. 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).



Ranta-asemakaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Humalkarin ranta-asemakaava ja Hepoluodon ranta-asemakaavanmuutos.

Humalkarin alueella on vanha maatilan päärakennus talousrakennuksineen. Maatilan alueelle on vuosien saatossa rakennettu erilaisia loma- ja saunarakennuksia vuokratäyttöön. Näistä osa on erotettu emäkiinteistöstä ja myyty eteenpäin. Osa on edelleen vuokratäytössä. Maanomistajan tavoitteena on nyt myydä nämä loputkin loma-asunnot eteenpäin.

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.

Alustavissa mitoitusselvittelyissä on todettu että Humalkarin jo toteutuneiden rakennuspaikkojen määrä ylittää yleiskaavan mitoituksellisen enimmäismäärän. Tähän esitetään ratkaisuna että siirretään Hepoluodolta tarvittava määrä rakennuspaikkoja Humalkarille.

Tällä ratkaisulla on monta etua. Humalkarin alueella osoitetaan rakennuspaikat oleville rakennuspaikoille. Kokonaan uusia rakennuspaikkoja osoitetaan vain yksi alueelle. Samalla rakennuspaikkojen määrä Hepoluodolla vähenee nykykaavaan verrattuna. Näin saadaan vähennettyä rakentaminen saarella, samalla kun ovat rakennuspaikat mantereen puolella saadaan kaavallisesti osoitettua.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja –määräykset

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 3. Seurantalomake (Hyväksymisvaiheessa)

Liite 4. Luontoselvitys (Ehdotusvaiheessa)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Uudenkaupungin yleiskaava

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kiinteistön 895-533-4-30 omistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa. Neuvottelujen johdosta päätettiin lisätä kiinteistö -496-1-153 muutosalueeseen. Lisäksi alueen muut maanomistajat on pyydetty mukaan kaavahankkeeseen, jolloin kiinteistöt -533-4-3, -533-4-15, -533-4-16, -533-4-38 ja -533-4-39 on liitetty muutosalueeseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 5.5.2025.

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti kuuluttaa kaavan vireille 22.5.2025 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 10.6.-10.7.2025 väliselle ajalle.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavoitettava alue koostuu kahdesta osasta. Näistä Humalkari on tällä hetkellä kaavoittamaton. Muutosalueiden yhteenlaskettu koko on noin 30 ha.

Humalkari

Alueella osoitetaan rakennuspaikat nykyisille lomarakennuksille sekä maatilakeskukselle. Uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta. Pakkolunastuksella emätilasta eroteltu venevalkama-alue osoitetaan venevalkama-alueeksi. Muuten alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi.

Hepoluoto

Hepoluodosta siirretään 2 rakennuspaikka Humalkarin alueelle. Sen tilalle osoitetaan maatalousaluetta.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Rakennusvalvonta ja kunnanhallitus seuraavat ja valvovat kaavan määräysten toteuttamista sekä teiden, kunnallistekniikan ja laitureiden rakentamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 2700 metriä (Humalkari 2600 m, Hepoluoto 100 m). Humalkarin muutosalueella sijaitsee maatilakeskus asuin- ja talousrakennuksineen. Alueen rannat on suurilta osin rakennettu (lomarakennuksia). Lisäksi alueella on pieni venevalkama. Hepoluodon rakennuspaikat ovat rakentamattomia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella on tehty luontoselvitys kesällä 2025 (Envibio Oy).

Selvitysalue sijaitsee Uudenkaupungin Lokalahdella Varanpäässä. Alue on pääosin tehokkaasti hoidettua mäntyvaltaista metsää, jota pienet kalliot kirjoivat. Humalkarissa on pienvenesatama, joka ei sisälly selvitysalueeseen. Rannoilla sijaitsee useita kesämökkejä, joille johtaa sorapintaisia teitä. Alueen itäosassa on maatilan tilakeskus rakennuksineen. Rannat ovat pääosin kallioisia ja kivikkoisia, mutta Kaukalonperän rannoilla kasvaa ruovikkoa.

Luontoselvityksen yhteydessä löydetty viitasammakon ja idänkirsikorenonn lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa heikentää eikä hävittää. Siten esimerkiksi Kaukalonperän rantoja ei tule ruopata ennen kuin ruoppauksen mahdolliset vaikutukset korentoihin on asianmukaisesti arvioitu.

Valkolehdokin kasvupaikka olisi hyvä pyrkiä säästämään. Takaperäntien suolaikku tulee säilyttää luonnontilaisena. Lepakoiden kannalta on eduksi, jos alueen maisemarakenne säilyy pääpiirteissään ennallaan eikä kolopuita kaadeta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

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.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Tekninen huolto

Rakennuksiin tehdään kiinteistökohtaisia ratkaisuja voimassa olevan lainsäädännön mukaan.

Liikenne

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.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-aineksia taikka muita ympäristön häiriötekijöitä.

3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

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 %).

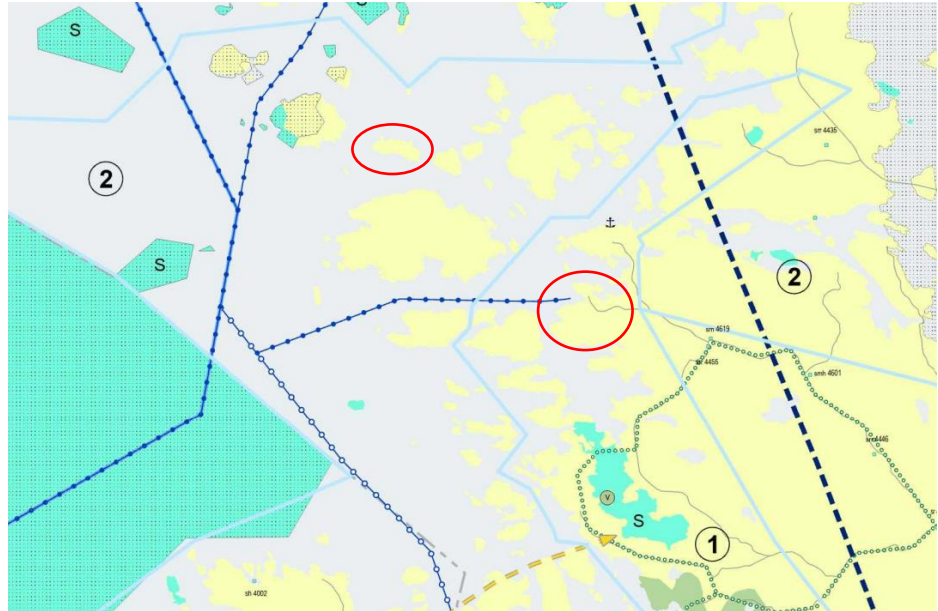
MRV**MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAVUE (LAVMK)**

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

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 asutusta ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

LAIVAVÄYLÄ / VENEVÄYLÄ / UUSI VENEVÄYLÄ (TPLMK, LAVMK)

**Yleiskaava**

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

Humalkarin eteläosan läpi on osoitettu kaasulinjavaraus.

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

RA**LOMA-ASUNTOALUE.**

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOITTA A LOMA-ASUNTOJA SITTEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTY Y TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVII-VAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITTEN, ETTÄ RAKEN-NUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIOITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.

MU**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄ-RISTÖARVOJA.**

ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA A ULKOILUPOLKUJA. ALUEEN MAISEMAA TULEE HOITAA NIIN, ETTÄ YMPÄRISTÖN ARVOT SÄILYVÄT.

LV

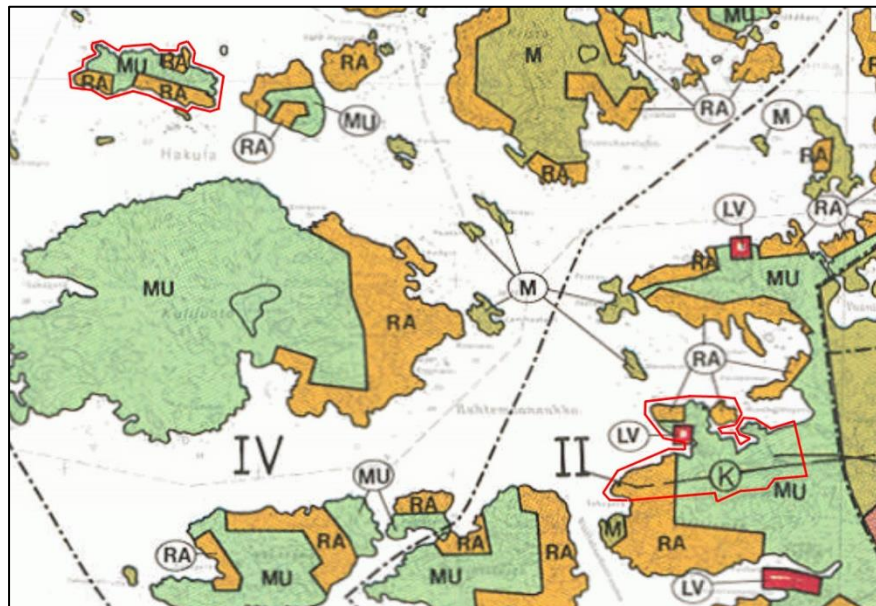
VESILIIKENTTEEN ALUE.

II

5 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 2 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 50% TULEE JÄTTÄÄ VA-PAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RA-KENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.

IV

4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 4 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 75% TULEE JÄTTÄÄ VA-PAAKSI.

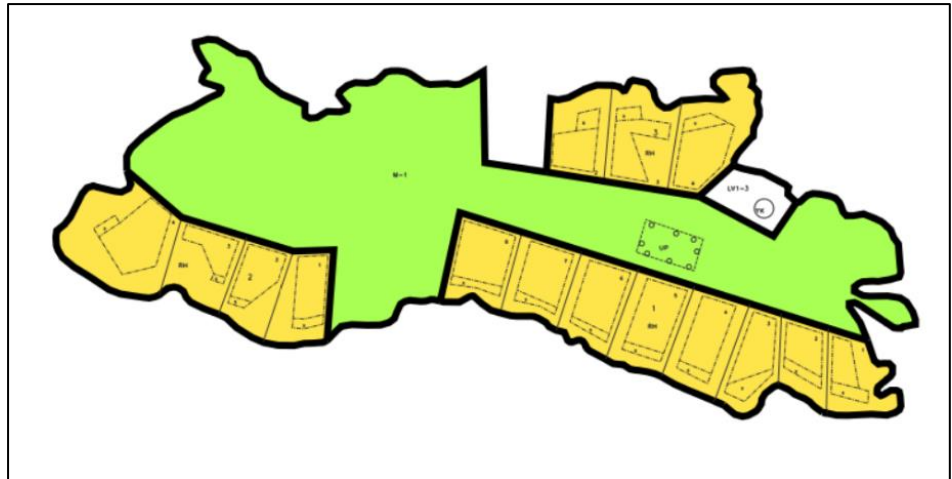


ote yleiskaavasta

Ranta-asemakaava

Hepoluodolla on voimassa Iso-Hyyppiö ja Hepokarin rantakaava vuodelta 1978. Voimassa olevassa rantakaavassa kiinteistö 496-1-153 on osoitettu M-1-alueeksi (Maatalousalue jolle saa rakentaa rantakaava-alueelta palvelevia rantakaavateitä) ja RH-alueeksi (Omarantainen loma-asuntoalue. Kullekin rakennusalueelle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun loma-asunnon ja tarpeelliset taloukset. Saunan kerrosala saa olla enintään 20 m² ja siinä saa olla vain sauna, pesuhuone ja pukuhuone. Kunkin kaavassa esitetyn rakennuspaikan suurin sallittu kerrosala on yhteensä 120 m².). Pohjoisrantaan on osoitettu venevalkama-alue korttelialueiden käyttöön. Lisäksi alueelle on osoitettu ohjeellinen palloilukentän alue. Kiinteistön 496-1-153 alueella on 9 rakentamatonta rakennuspaikkaa.

Humalkarin alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.



ote Iso-Hyyppiö ja Hepokari ranta-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuspaikkamitoitus

Rantarakennusoikeus määräytyy sen perusteella, millainen kiinteistöjaotus on ollut ennen rantakaavasäännösten voimaantulovuotta 1969. Silloin voimassa olevasta kiinteistöstä selvitetään kaikki muodostuneet voimassa olevat kiinteistöt ja lasketaan niiden rantaviivat.

Kiinteistön 895-533-4-30 emäkiinteistö on v.1969 ollut 895-533-4-17 ja siitä muodostuneita kiinteistöjä ovat nyt seuraavat:

Kiinteistötunnus Määräalätunnus	Rekisteröintipvm	Lakkaamispvm	Pinta-ala	Nimi	(X) = lakannut rekisteriyksikkö
895-533-4-17 (X)	4.10.1962	1.11.1978		NIITTYNIEMI	
895-533-4-29	1.11.1978		Maapinta-ala: 0,2730 ha	KAUKALORANTA	
895-533-4-30	1.11.1978		Maapinta-ala: 32,63 ha Vesipinta-ala: 0,0026 ha	NIITTYNIEMI	
895-533-4-37	29.8.2014		Maapinta-ala: 0,0413 ha Vesipinta-ala: 0,0132 ha	Takaperä	
895-533-4-38	21.10.2015		Maapinta-ala: 0,4538 ha	Suviranta	
895-533-4-39	3.12.2022		Maapinta-ala: 0,4084 ha	Rittala	
895-533-5-94	29.8.2014		Maapinta-ala: 1,0738 ha	Ravala	

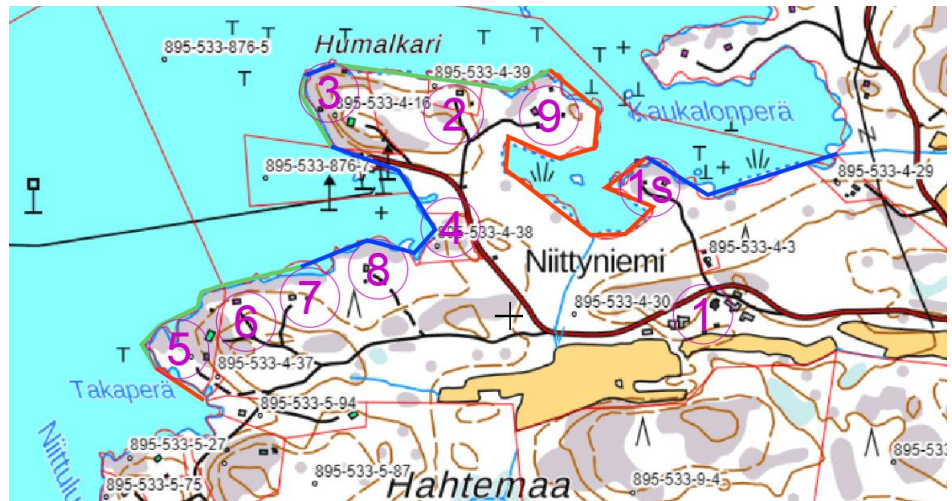
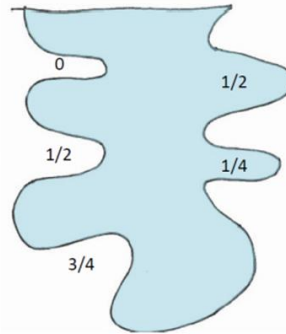
Näiden yllä olevien kiinteistöjen rantaviiva ja käytetyt rakennuspaikat otetaan huomioon 895-533-4-30 rakennuspaikkojen laskennassa. Kiinteistö 895-533-4-29 ei ole tulossa mukaan kaavaan, mutta sen rantaviiva otetaan mukaan laskelmaan ja koska sillä on jo rakennus, se myös vie yhden laskelman antamista rakennuspaikoista. Kiinteistöön 895-533-5-94 on siirretty 4-30:stä vähän lisämaata, joka ei sisällä rantaviivaa.

Kiinteistöt 895-533-4-15 ja 895-533-4-16 ovat olleet v-1969 omia kiinteistöjään eivätkä ole muuttuneet sen jälkeen. Kummankin tontin

rantaviiva lasketaan vain niiden hyväksi eli näiden rantaviivan pituuksia ja rakennuksia ei huomioida 895-533-4-30 laskelmassa. Mitoituksessa tehdään siis kolmen eri kantakiinteistön laskelmat.

Rantamitoituksessa käytetään ns. muunnettu rantaviiva:

- **Muunnettu rantaviiva**
 - Pienet mutkat oikaistaan
 - Vähennykset
 - Kapeat niemet**
 - Alle 50m → kerroin 0
 - 50-100 metriä → kerroin ½
 - 100-150 metriä → kerroin ¾
 - Kapeat vesistönosat**
 - 0-100 metriä → kerroin ¼
 - 100-200 metriä → kerroin ½
 - Pienten saarten mitoitus**
 - Keskimäärin 1 rak.paikka / 3 ha



Ote rantamitoituskaaviosta

Emäkiinteistö 895-533-4-17 rantaviiva	
	>200 m, kerroin 1, yht. 550 m > 550 m.
	100-200 m, kerroin 0,5, yht. 800 m > 400 m.
	0-100 m, kerroin 0,25, yht. 800 m > 200 m.
Emäkiinteistö 895-533-4-15 rantaviiva, (rakennuspaikka 5)	
	>200 m, kerroin 1, yht. 200 m > 200 m.
	0-100 m, kerroin 0,25, yht. 100 m > 25 m.
Emäkiinteistö 895-533-4-16 rantaviiva, (rakennuspaikka 3)	
	>200 m, kerroin 1, yht. 120 m > 120 m.
	100-200 m, kerroin 0,5, yht. 60 m > 30 m.

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.

Väestö ja työpaikat

Alueella on loma-asutusta sekä yksi maatilakeskus. Alueella ei ole palveluita tai työpaikkoja vaan alue tukeutuu pääosin Uudenkaupungin palveluihin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella osoitetaan rakennuspaikat nykyisille lomarakennuksille sekä maatilakeskukselle. Uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta. Pakkolunastuksella

emätilasta eroteltu venevalkama-alue osoitetaan venevalkama-alueeksi. Muuten alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kaava-alueen maanomistajien aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 5.5.2025.

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti kuuluttaa kaavan vireille 22.5.2025 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 10.6.-10.7.2025 väliselle ajalle.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen omistajat
- naapurialueiden maanomistajat

Kunnan hallintokunnat:

- kaupunginhallitus

Viranomaiset:

- ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Turun museokeskus

4.3.2 Vireille tulo

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kaava-alueen maanomistajien aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 5.5.2025.

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti kuuluttaa kaavan vireille 22.5.2025 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 10.6.-10.7.2025 väliselle ajalle.

Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistaan sanomalehdissä Uudenkaupungin sanomissa ja Vakka-Suomen sanomissa sekä Uudenkaupungin kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ranta- asemakaavanmuutosluonnoksesta.

Luonnoksesta saatiin yksi lausunto.

V-S ELY-keskus

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Suunnittelualueen kaavatilanne on esitetty kaavaselostuksessa pääpiirteissään asianmukaisesti, mutta käsittelyä tulee vielä täydentää. Selostuksen tulee täydentää voimassa olevan ranta-asemakaavan RH-alueen kaavamääräys, yleiskaavaotteella on hyvä osoittaa suunnittelualueen aluerajaus likimääräistä sijaintia täsmällisemmin ja maakuntakaavasta tulee lisätä aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat kaavamääräykset.

Vaikka kaavaluonnoksessa Humalkarille osoitettavista rakennuspaikoista vain yksi on rakentumaton, vähenee vapaan rannan määrä Humalkarin alueella ja pääsy rantaan tosiasiallisesti vaikeutuu. Humalkarilla yleiskaavan mukaan vapaan rannan osuus tulisi olla 50 %, mutta kaavamuutoksen myötä alueella vapaata rantaa olisi vain 33 %. Lisäksi jos rakennuspaikkojen välissä oleva ns. vapaa rantakaistale on kapea, mielletään se helposti osaksi pihapiiriä, ja tällöin vapaata rantaa on vähemmän. Vapaan rannan säilymistä on tarpeen tarkastella jatkosuunnittelussa, vaikka rakennuspaikkojen määrä onkin kaavaluonnoksessa esitettyjen mitoituslaskelmien mukainen.

Hepoluodolta Humalkarille siirrettävä rakennusoikeus on osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa, ja siirrettävät kaksi paikkaa ovat rakentumattomia. Humalkarin rakennuspaikoille kaavaluonnoksessa osoitettu rakennusoikeus on 80 k-m² suurempi kuin Hepoluodolle voimassa olevassa rantakaavassa osoitettu. Selostuksessa tulee tehdä tarkemmin selkoa Humalkarin rakennuspaikkojen nykyisen rakentamisen määrästä niin, että ilmenee, kuinka paljon lisää rakentamista verrattuna toteutuneeseen tilanteeseen ranta-asemakaavaluonnos mahdollistaa.

Rakennuspaikkojen rakennusalat on myös hyvä osoittaa täsmällisemmin ranta-asemakaavassa, sillä kyse on asemakaavatasoisesta suunnittelusta. Rakennusalojen tarkemmalla suunnittelulla uuden rakentamisen sijoittuminen maisemaan sopeutuvasti ja luontoarvot huomioiden on taatumpaa. Rakennusjärjestys on ohjeellinen ranta-asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa. Rakennusjärjestyksessä on määritelty rantaan rajautuvan vapaa-ajan asutuksen ja pysyvän asutuksen rakennuspaikkojen enimmäiskerrosala ja -asuntomäärä, mikä tarkoittaa, ettei enimmäismäärän voi tulkita soveltuvan kaikkiin sijainteihin, vaan tarvitaan tapauskohtaista harkintaa.

Rakennusoikeuden kasvattamisella mahdollistettava lisärakentaminen lisää kaavamuutoksen vaikutuksia. Kaavaselostusta tulee täydentää olosuhteiden kuvauksella ja kaavan vaikutukset tulee arvioida huomioiden myös rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Kaavaratkaisu tulee suunnitella ja perustella arvioinnin pohjalta. Kaavaluonnoksessa annetut yleismääräykset rakennusten sijoittelusta ja ulkonäöstä ovat hyviä edistäen rakennusten maisemaan sopeutumista. Yleismääräyksiä on vielä tarpeen täydentää määräyksellä rakentamisen vähimmäisetaisyydestä rantaan.

Kaavamääräysten viittaus rakennus- ja toimenpidelupiin on tarpeen päivittää ajantasaisen lainsäädännön mukaisesti rakentamisluvaksi. Kaavamerkinnöissä on myös hyvä huomioida ympäristöministeriön asetus 311/2024 maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (kaavamääräysten otsikot).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualue ei kuulu maiseman tai rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueisiin, eikä sillä tai sen läheisyydessä ole rakennusinventoinneissa tunnistettuja tai kaavasuojeltuja kohteita. Selostusta tulee kuitenkin täydentää vielä maisemavaikutusten arvioinnilla.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus lausuu tarkemmin ehdotusvaiheessa, kun luontoselvitys on valmistunut. ELY-keskus painottaa kuitenkin, että Suomi on sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys positiiviseksi vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä, sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella, mukaan lukien vedenalainen luonto. Tämä tavoite kattaa myös rakennetut ja muuttuneet ympäristöt, joissa monimuotoisuuden väheneminen on pysäytettävä ja luonnon monimuotoisuutta on säilytettävä tai lisättävä. Siksi luontoarvoja on arvioitava laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään lakikohteiden tunnistuksella.

Tämä edellyttää laajempaa ja perusteellisempaa tarkastelutapaa luontoselvityksissä, jotta varmistetaan kaikkien luontoarvojen asianmukainen huomioiminen. Luontoselvitystä varten voidaan hyödyntää SYKE:n ja ympäristöministeriön viime vuonna päivitettyä opasta: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle (2024).

Rakentamiskorkeudet

Kaavamääräyksissä on huomioitu alimmat rakentamiskorkeudet asianmukaisesti.

Ilmastokestävyys

Ranta-asemakaavan ilmastovaikutukset on tarpeen arvioida kaavaselostuksessa. Kaavoituksessa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillintää ja ilmastonmuutokseen sopeutumista. Ilmastovaikutuksia, joita syntyy mm. rakentamisesta, maanpinnan käsittelystä ja kasvipeitteisen alan vähenemisestä sekä energian käytöstä, on syytä pyrkiä lieventämään. Ilmastovaikutusten arviointiin voi käyttää esimerkiksi KILVA-työkalua. Työkalun tuottamia tuloksia ja ehdotuksia voi käyttää apuna kaavan ilmastokestävyysparantamisessa. Uudenkaupungin kaupunki on Hinku-kuntana sitoutunut tavoittelemaan 80 % ilmastopäästöjen vähennystä vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi.

Kaavanlaatijan vastine

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Lisätään selostukseen RH-alueen kaavamääräys, yleiskaavaote aluerajauksella sekä maakuntakaavan aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat kaavamääräykset.

Lisätään laskelma siitä kuinka paljon lisää rakentamista verrattuna toteutuneeseen tilanteeseen ranta-asemakaavaluonnos mahdollistaa.

Rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet on nostettu rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle. Harkinnassa on otettu huomioon mm rakennuspaikkojen koot. Suunnittelussa on arvioitu että rakennuspaikat eivät ole erityisen pienet tai haastavat mikä puoltaisi pienemmän rakennusoikeuden.

Rakennusten vähimmäisetäisyys rantaan on huomioitu kaavakartan rakennusalojen sijoittelussa.

Viittaukset rakennus- ja toimenpidelupiin päivitetään ajantasaisen lainsäädännön mukaisesti rakentamisluvaksi.

Luonnonsuojelu

Luontoselvitys on laadittu kesällä 2025.

Ilmastokestävyys

Kilva-työkalun tulokset on lisätty selostukseen.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Alueella osoitetaan rakennuspaikat nykyisille lomarakennuksille sekä maatilakeskukselle. Uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta. Pakkolunastuksella emätilasta eroteltu venevalkama-alue osoitetaan venevalkama-alueeksi. Muuten alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alueelle on laadittu vain nyt esitetty vaihtoehto.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Humalkarin osa-alueelle osoitetaan yhteensä 9 rantarakennuspaikkaa. Näistä 1 osoitetaan kiinteistöille -4-15, joka on oma emäkiinteistönsä. Samoin kiinteistölle -4-16, joka on myös oma emäkiinteistönsä. Kaksi paikkaa osoitetaan kiinteistöille -4-38 ja -4-39, jotka on erotettu ja rakennettu vuoden 1969 jälkeen.

Rantarakennusoikeuslaskelman mukaan kiinteistön 4-30 alueelle käytettäväksi jää 3 rakennuspaikkaa. Alueelle osoitetaan 5 rakennuspaikkaa. Puuttuvat rakennuspaikat siirretään Hepoluodosta Humalkariin.

Lisäksi osoitetaan yksi maatilakeskuksen rakennuspaikka, jota ei tulkita rantarakennuspaikaksi. Maatilakeskukselle osoitetaan erikseen rantasaunan paikka.

Rantaviivasta vapaaksi jää n. 850 m, eli n. 33 %.

Yleistä:

Kaavoitettavan alueen koko on noin 30 ha.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla 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.
- kokonaisrakennusoikeus on 200 m².

Ympärivuotiseen käyttöön:

- yksiasuntainen asuinrakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 200 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 puolitoista(1½)

Kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 m²

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Alueelle osoitetaan:

1 erillispientalojen rakennuspaikka, yhteensä 300 k-m²

7 lomarakennusten rakennuspaikkaa, yhteensä 1400 k-m².

1 maatilakeskuksen korttelialue, yhteensä 900 k-m². (rakennusoikeus perustuu nykyisten rakennusten pinta-aloihin)

Yhteensä alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 2600 k-m².

Tällä hetkellä kaikkien loma- ym rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on n. 800 m². Maatilakeskuksen vastaava on n. 900 m². Yhteensä n. 1700 k-m². Lisäystä tähän tulee enintään n. 900 m² jos kaikki loma-asuntojen rakennuspaikat rakennetaan maksimaaliseen kokoonsa.

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

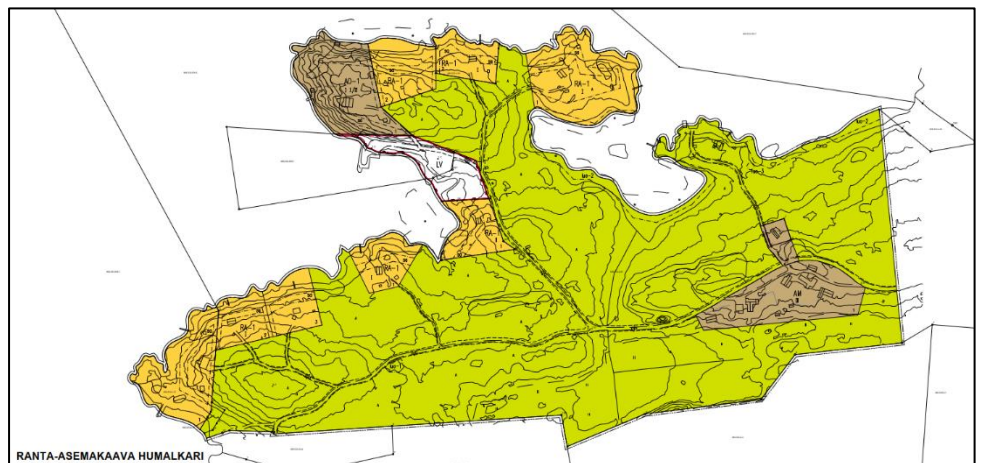
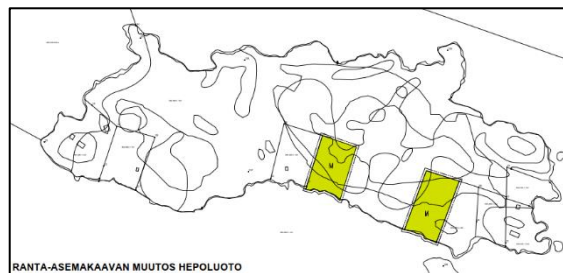
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutoksella osoitetaan rakennuspaikat nykyisille, oleville rakennuksille. Yksi uusi rakennuspaikka osoitetaan Humalkarille, Hepoluodilta poistetaan kaksi rakennuspaikkaa.

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

5.3 Aluevaraukset

Kaavoitettavan alueen koko on noin 30 ha. Alue osoitetaan AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue), RA-korttelialueeksi (loma-asuntojen korttelialue), AM-korttelialueeksi (maatilakeskuksen korttelialue), LV-alueeksi (venesatama) sekä M-alueeksi (Metsätalousalue).



Kaavaehdotus 21.8.2025

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Uusia rakennuspaikkoja osoitetaan vain yksi Humalkarille, muuten kaavalla osoitetaan olevat rakennuspaikat. Hepoluodolta poistetaan kaksi rakennuspaikkaa. Tavoitteena on että kaavan myötä ohjataan rakentaminen hallitusti ja tasavertaisesti.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista.

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Vaikutukset ilmastoon

Kaavan vaikutukset ilmastoon on arvioitu mm Kilva-työkalulla. Alla ote tuloksista:

Valittu sijainti vaikeuttaa olennaisesti ilmastokestävän ratkaisun saavuttamista. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on **pieni**.

Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

Heikkouksia

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalın selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- A. Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Tuloksia tarkastaessa tulee huomioida että kyseessä on ranta-asemakaava jossa pääosin vahvistetaan olevia rakennuspaikkoja. Joukkoliikennettä ym ei ole ollenkaan tarkasteltu kaavan laadinnan yhteydessä, yksittäisten mökkien lämmitys-, vesi- ja muut infraratkaisut tehdään tai on jo tehty voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

5.7 Kaavamerkinnt ja – määräykset

Alue osoitetaan AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue), RA-korttelialueeksi (loma-asuntojen korttelialue), AM-korttelialueeksi (maatilakeskuksen korttelialue), LV-alueeksi (venesatama) sekä M-alueeksi (Metsätalousalue).

Asemakaavamerkinnt ja – määräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartassa.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa ja valvoo kaavan määräysten toteuttamista sekä teiden, kunnallistekniikan sekä laitureiden rakentamista.

Lisätiedot:

Lisätietoja ranta-asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat

Uusikaupunki

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

puhelin 050 074 3087

sähköposti etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

osoite Välskärintie 2C, 23500 Uusikaupunki

Kaavan laativa konsultti

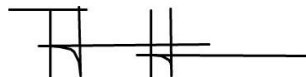
Arkkitehti Thomas Hagström

puhelin 0500-568063

sähköposti info@thomasark.fi

osoite Mustikkatie 9, 20720 Turku

Turussa 21.8.2025



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4

