

**6.10.2025  
UUSIKAUPUNKI  
ELKKYINEN  
HAIMION RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS II**

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 6.10.2025 laadittua ranta-asemakaavakarttaa

## Sisällys

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                                                                     | 4  |
| 1.1 Tunnistetiedot .....                                                                             | 4  |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti.....                                                                       | 4  |
| 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus .....                                                                   | 4  |
| 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....                                                     | 4  |
| 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista..... | 4  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....                                                                     | 5  |
| 2.2 Ranta-asemakaava.....                                                                            | 5  |
| 2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen .....                                                            | 5  |
| 3 LÄHTÖKOHDAT .....                                                                                  | 5  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                                         | 5  |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....                                                                       | 5  |
| 3.1.2 Luonnonympäristö.....                                                                          | 5  |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö .....                                                                     | 5  |
| 3.1.4 Maanomistus .....                                                                              | 10 |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....                                                                         | 10 |
| 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....                             | 10 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                                                             | 11 |
| 4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....                                                        | 11 |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....                                     | 12 |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....                                                                | 12 |
| 4.3.1 Osalliset .....                                                                                | 12 |
| 4.3.2 Vireille tulo .....                                                                            | 12 |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....                                                  | 12 |
| 4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....                                                                      | 13 |
| 4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....                                                                | 13 |
| 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....                                       | 13 |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....                                                                            | 13 |
| 5.1 Kaavan rakenne .....                                                                             | 13 |
| 5.1.1 Mitoitus .....                                                                                 | 13 |
| 5.1.2 Palvelut .....                                                                                 | 13 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                                      | 14 |
| 5.3 Aluevaraukset .....                                                                              | 14 |
| 5.4 Kaavan vaikutukset.....                                                                          | 14 |
| 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan.....                                  | 14 |

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| 5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen .....    | 15 |
| 5.5 Ympäristön häiriötekijät .....          | 15 |
| 5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset .....    | 15 |
| 6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....           | 16 |
| 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus .....          | 16 |
| 6.2 Toteutuksen seuranta.....               | 16 |
| LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4..... | 16 |

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Haimion ranta-asemakaavanmuutos II.

Uusikaupunki, Elkkyinen, 895-404-4-18 ja -19.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan kartalla osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 1,2 ha. Suunnittelualue sijaitsee n. 15 km ajomatkan päässä Uudenkaupungin keskustasta.



*Ranta-asemakaava-alueen sijainti*

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa kiinteistöjen käyttötarkoitusta AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue). Samalla yhtenäistetään rakennuspaikkojen rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaiselle tasolle.

### 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 kiinteistöjen 895-404-4-18 ja -19 omistajien aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 6.10.2025.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille xxx § x ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville xxx-xxx.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä xxx-xxx.

### 2.2 Ranta-asemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 1,2 ha. Alue osoitetaan AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue).

### 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. 160 metriä. Kiinteistöillä sijaitsee kaksi lomarakennusta talousrakennuksineen joista molemmat ovat ympärivuotiseen asumiseen soveltuvia.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on osin rakennettua pihamaata, osin puustoinen. (Täydentyy ehdotusvaiheessa luontoselvityksen valmistuttua)

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähialueella on sekä loma-asutusta että ympärivuotista asumista. Haimion uimaranta sijaitsee n. 200 m päässä, muutosalueen eteläpuolella.

#### Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

## Rakennukset / Tekninen huolto

### Kiinteistö 895-404-4-18

Kiinteistöllä on vuonna 2017 valmistunut, talviasuttava loma-asunto (112 m<sup>2</sup>) ja autokatos sekä vuonna 2010 valmistunut sauna (6 m<sup>2</sup>).

Kiinteistön käyttövesi tuotetaan vesiosuuskunnan verkostosta.

Loma-asunnon harmaat jätevedet johdetaan harmaavesisuodattimen ja imeytyksen kautta maastoon. Lomarakennuksen WC-vedet ohjataan umpisäiliöön.

Saunassa ainoastaan kantovesi, vähäiset pesuvedet imeytetään maastoon.



*Kiinteistö -18 tieltä katsottuna*



*Kiinteistön -18 sauna rannalta katsottuna*





*Kiinteistö -18 laiturin nokasta kuvattuna*

Kiinteistö 895-404-4-19

Kiinteistöllä on vuonna 2024 valmistunut, talviasuttava loma-asunto (109 m<sup>2</sup>) ja autokatos / varasto (40 + 15 m<sup>2</sup>) sekä vuonna 2021 valmistunut sauna (25 m<sup>2</sup>).

Kiinteistön käyttövesi tuotetaan vesiosuuskunnan verkostosta.

Loma-asunnon ja saunan harmaat jätevedet johdetaan biopuhdistajan kautta kivipesään. Lomarakennuksen WC-vedet ohjataan umpisäiliöön.



*Kiinteistö -19 sisäänajo*





*Kiinteistön -19 päärakennus rannan suunnalta katsottuna*



*Kiinteistö -19, maisema päärakennuksen edessä*





*Kiinteistö -19, pohjoisosan ranta*



*Kiinteistö -19, sauna rannalta katsottuna*



*Kiinteistö -19, näkymä saunan terassilta*

## Liikenne

Muutosalueelle johtava tie on päättävä mökkitie, jolla liikenne on hyvin vähäistä.

## Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen liikennemäärät ovat vähäisiä, joten alueella ei ole meluhäiriöitä. Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-aineksia taikka muita ympäristön häiriötekijöitä.

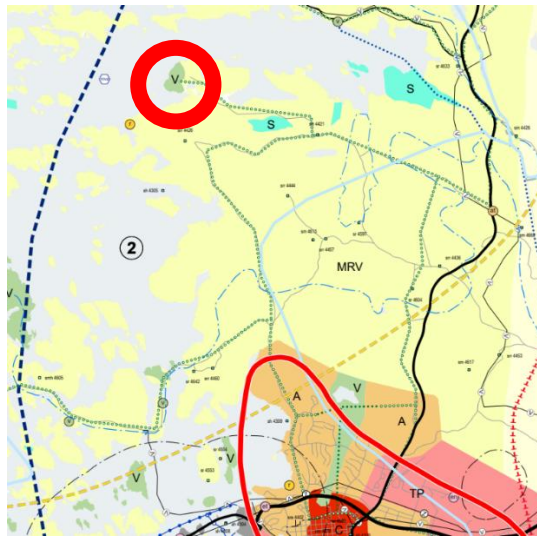
### 3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

## Maakuntakaavoitus



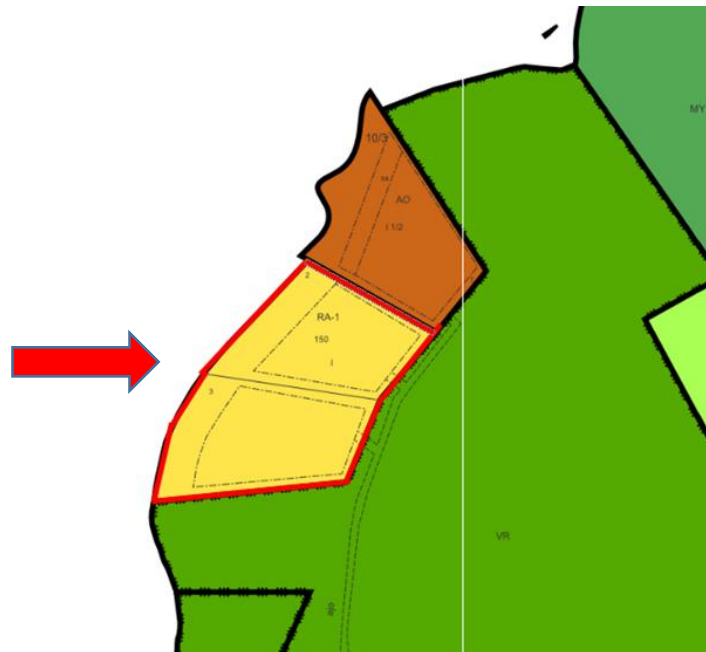
Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamassa Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa alue on osoitettu valtakunnallisesti-, maakunnallisesti- tai seudullisesti- merkittäväksi ulkoilu-, retkeily-, urheilu- tai muuksi virkistysalueeksi (V). Kaavanmuutosaluetta ympäröivä alue on maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysaluetta (MRV). Loma-asutuksen mitoitus on 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40%.

Haimion uimaranta ja näköalapaikka on lisäksi huomioitu merkinnällä V(023), valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä virkistyskohde.

## Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

## Ranta-asemakaava



Haimion ranta-asemakaavassa alue on osoitettu RA-1-alueeksi (loma-asuntojen korttelialue).

## Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

## Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

## Väestö ja työpaikat

Lähialueella ei ole työpaikkoja.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa kiinteistöjen käyttötarkoitusta AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue). Samalla yhtenäistetään rakennuspaikan rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaiselle tasolle.



## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 6.10.2025.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille xx.xx.xxxx § xx ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville xx.xx.xxxx.

## 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 maanomistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 6.10.2025.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille xx.xx.xxxx § xx ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville xx.xx.xxxx.

Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin 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.

Kaavanmuutosluonnoksesta saatiin / ei saatu yhtään mielipidettä (täydentyy ehdotusvaiheessa).



Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä xx-xx.xx. Kaavasta ei tehty yhtään muistutusta / tehtiin xx kpl muistutuksia (täydentyy hyväksymisvaiheessa).

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ranta- asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Ehdotuksesta saatiin / ei saatu yhtään lausuntoa (täydentyy hyväksymisvaiheessa).

#### 4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa kiinteistöjen käyttötarkoitusta AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue). Samalla yhtenäistetään rakennuspaikan rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaiselle tasolle.

#### 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

*Yleistä:*

Kaavoitettavan alueen koko on noin 1,2 ha.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntoinen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200m<sup>2</sup>
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25m<sup>2</sup>
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25m<sup>2</sup>
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista.
- kokonaisrakennusoikeus on 300 m<sup>2</sup>.

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

##### 5.1.2 Palvelut

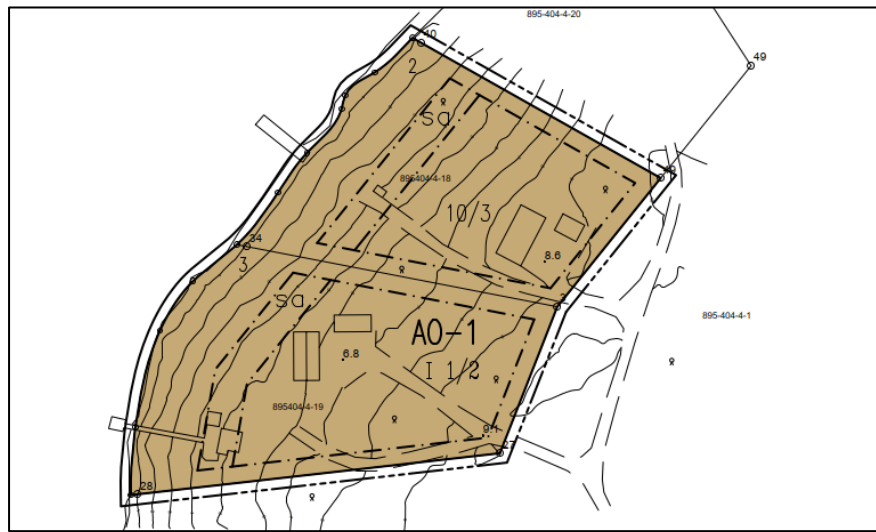
Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan 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

Ranta-asemakaavassa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO-1).



*Kaavaluonnos 6.10.2025*

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Rakentamattoman rannan osuus pysyy muuttumattomana.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista.

Kaavan ilmastovaikutusten arvioidaan kokonaisuudessaan olevan suhteellisen pieniä. Ympärivuotinen asuminen kuormittaa luonnollisesti luontoa enemmän kuin pelkkä loma-asuminen, mm. jätevesien, jätehuollon ym. vastaavien takia.

Lähialueella on kuitenkin jo jonkin verran ympärivuotista asumista, joten tarvittavat palvelut ovat suhteellisen helposti järjestettävissä. Rakennuslupien yhteydessä rakennusvalvonta valvoo, että esim. jätevesien käsittely järjestetään voimassa olevien sääntöjen mukaisesti.

#### **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 Kaavamerkinnot ja – määräykset**

Rakennuspaikan rakennusoikeus on määritelty rakennusjärjestyksen mukaan. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi. Alueelle on osoitettu AO-korttelialueita (erillispientalojen korttelialuetta).

Asemakaavamerkinnot ja – määräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartassa.

## 6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen 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

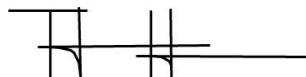
Arkkitehti Thomas Hagström

puhelin 0500-568063

sähköposti info@thomasark.fi

osoite Mustikkatie 9, 20720 Turku

Turussa 6.10.2025



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

#### LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4