

25.8.2025
UUSIKAUPUNKI
ORA-AUKONRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-
ASEMAKAAVANMUUTOS

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 25.8.2025 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	6
3.1.4 Maanomistus	9
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
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.....	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	15
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	19
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
5.1 Kaavan rakenne	20
5.1.1 Mitoitus	20
5.1.2 Palvelut	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3 Aluevaraukset	21
5.4 Kaavan vaikutukset.....	21
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan.....	21

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen	22
5.4.3 Vaikutukset ympäristöön.....	22
5.5 Ympäristön häiriötekijät	22
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset	22
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	23
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	23
6.2 Toteutuksen seuranta.....	23
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4.....	23

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ora-aukonrannan ranta-asetmakaava ja ranta-asetmakaavan muutos.

Uusikaupunki, 895-431-1-140, 1-142 ja 1-135.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asetmakaavan muutos laaditaan alueelle, jonka koko on noin 1,9 ha. Suunnittelualue sijaitsee Lepäisten saarella n. 7 km Uudenkaupungin keskustasta länteen (linnuntietä).



Ranta-asetmakaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi Ora-aukonrannan ranta-asetmakaava ja ranta-asetmakaavan muutos. Ranta-asetmakaavan 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.

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 omistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 15.3.2025.

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

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).

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. 300 metriä. Muutosalueella sijaitsee kaksi lomarakennusta sivurakennuksineen sekä venevalkama.

3.1.2 Luonnonympäristö

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 tehtii luontoselvitys kesällä 2025 (V-S luonto- ja ympäristöpalvelut)

Ranta-alue kohteen ympärillä on osa kylämiljöötä, joka on laajalti ihmistoiminnan alaista mökkirantaa ja mm. pienvenesatamaa. Rantaviivan peittää alueelle tyypillisesti monotoninen kapea järviruokovyö.

Kohteelta ei löytynyt uhanalaista tai EU:n luontodirektiivin mukaista lajistoa kartoitukseen sisältyneistä lajiryhmistä, lukuun ottamatta reilun 300 metrin etäisyydellä koillisessa sijaitsevaa lintujen pesimäluotoa ja sen lajistoa.

Kohteelle kaavailtu yksityinen venevaja tai ympärivuotiseen käyttöön muutettavaksi suunniteltu asuinrakennus eivät vaikuta luodon pesimälinnustoon, eivätkö muutenkaan heikennä alueen luontoarvoja.

Kohteelta ei löytynyt viitasammakkoa, eikä Laji.fi-portaali tunne viitasammakkohavaintoja lähialueelta. Viitasammakot olivat kartoitusyönä hyvin äänessä tunnetulla esiintymispaikalla makeavesialtaan puolella. Entisten kivilouhosten alueilta kuultiin yökuuntelussa kuitenkin useita tavallisia eli ruskosammakoita, sekä muutamia rupisammakoita.

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla. Näitä ovat lisääntymispaikat, muut säännöllisesti käytetyt kesä-, kevät- ja syysaikaiset päiväpiilot sekä talvehtimispaikat, joita näin ollen alustavasti esiintyy Lepäisillä.

Tulokset eivät vaikuta nyt kartoitetun alueen maankäyttöön.

Pienialaisen kohteen luonnontilaisuus ja edustavuus on heikko maantien, molemmin puolin jo rakennettujen kiinteistöjen, merenkulkurakenteiden, venesataman ja kohteelle ohjattujen maantien ojavesien vuoksi.

Kohteen ei voi arvioida olevan metsälain 10 § erityisen arvokas elinympäristö, luonnonsuojelulain 64 § mukaisesti suojeltu luontotyyppi tai muu uhanalainen ja/tai edustava luontotyyppi (Kontula & Raunio 2018).

Pienen kohteen maankäytön pienillä muutoksilla, kuten johdannossa tai edellä mainitussa tavanomaisessa käytössä, ei ole vaikutuksia lähimpien suojelualueiden suojeluarvoihin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähialueella on melko paljon sekä loma- että ympärivuotista asumista.

Muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee useampi maatilakeskus. Kyseinen alue on yleiskaavassa osoitettu kyläkeskukseksi.

Muutosalue

Kuvia muutosalueelta



Venevalkama



Venevalkama



Kiinteistön 431-1-142 mökki



Kiinteistöllä 431-1-142 säilytettävä kallio



Varastohalli kiinteistöllä 431-1-135



Varastohalli kiinteistöllä 431-1-135



Asuinrakennus ja sivurakennukset kiinteistöllä 431-1-140

Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Tekninen huolto

Muutosalueen kiinteistöihin tulee vesijohto, ja yksi niistä on myös jo liitetty kunnalliseen jätevesiviemäriin.

Liikenne

Lepäistentie kulkee muutosalueen vierestä ja päättyy yhteisaluksen satama-alueeseen. Liikenne tiellä on melko vähäistä, eikä läpiliikennettä tässä kohtaa juuri ole.

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. Loma-asutuksen mitoitus 7-10 LAS, vapaata rantaa 40 %.

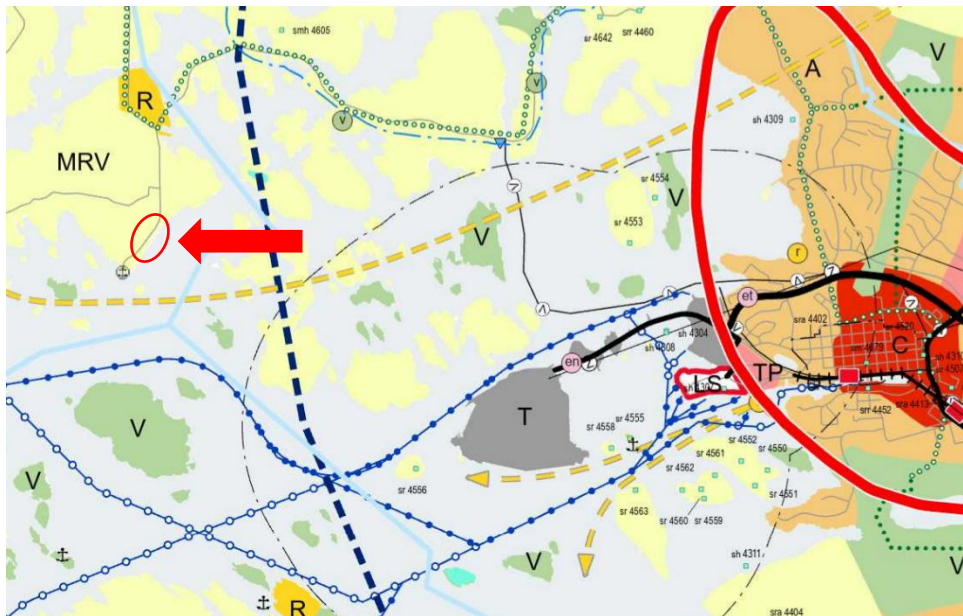
MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSLUO (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.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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.



Yleiskaava

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu osittain RA-alueeksi, osittain M-alueeksi:

RA

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

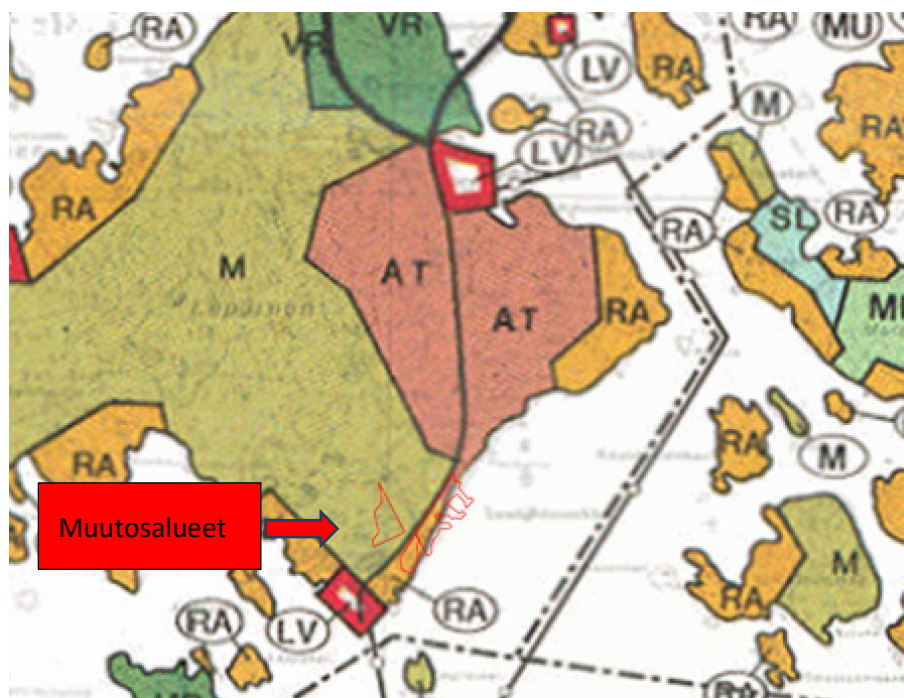
yhtenäisesti. Kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnontilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

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.

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Muutosalueen pohjoispuolinen alue on osoitettu kyläkeskuksen alueeksi (AT).



ote yleiskaavasta

Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Yli-Lassila, Katavainen, Koikausta ja Tärtönpuhti-ranta-asemakaava (kiinteistö 431-1-142) ja Leppäinen-Kalakari-Suomela ranta-asemakaava (kiinteistö 431-1-140 sekä M-alue). Osa on kaavoittamatonta aluetta.

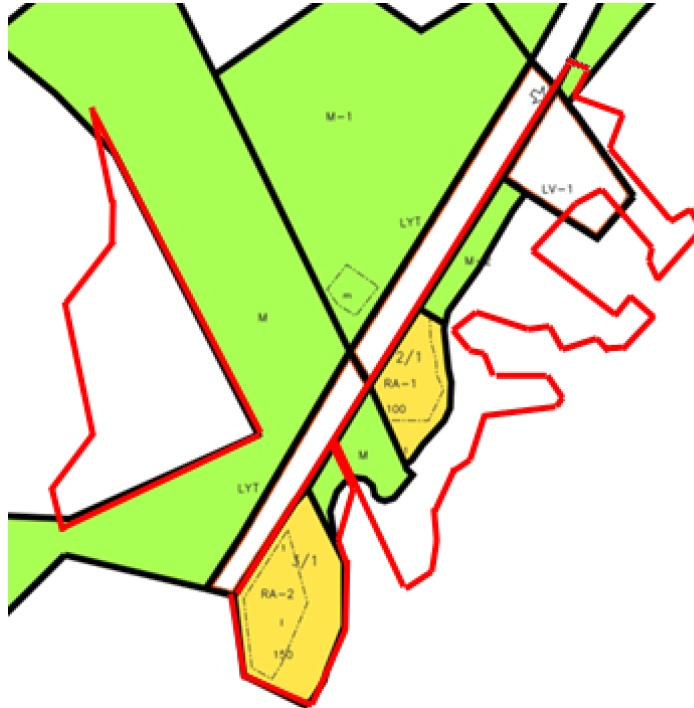
Voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa alueelle on osoitettu kaksi RA-korttelialuetta joiden rakennusoikeus on 100 / 150 k-m² sekä LV-alue (venevalkama). Korttelialueiden väliin on osoitettu M-alueita.

RA-1	Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisen loma-asunto- ja saunarakennuksen ja loma-asuntoon liittyviä talousrakennuksia.
LV-1	Venevalkama-alue. Alueen käyttöön soveltuvat kevyet katokset sallitaan.

Kiinteistön 431-1-142 kaavamääräykset

RA-2	Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään yksi. Rakennusallalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 100 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m²:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.
-------------	---

Kiinteistön 431-1-140 kaavamääräys



Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Väestö ja työpaikat

Lähialueella on sekä loma- että vakituista asumista. Alueella on jonkin verran maatilakeskuksia, mutta palveluiden osalta alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan tavoitteena on päivittää alueen ranta-asemakaavaa vastaamaan nykytilannetta venesataman osalta sekä muuttaa alueen (kahden rakennuspaikan) RA-korttelialueet AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue). Toisella rakennuspaikalla on jo täysin talviasuttava asuinrakennus, toisella sijaitsee vielä vanhahko lomarakennus.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 15.3.2025.

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

Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.10.-20.11.2025.

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 15.3.2025.

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

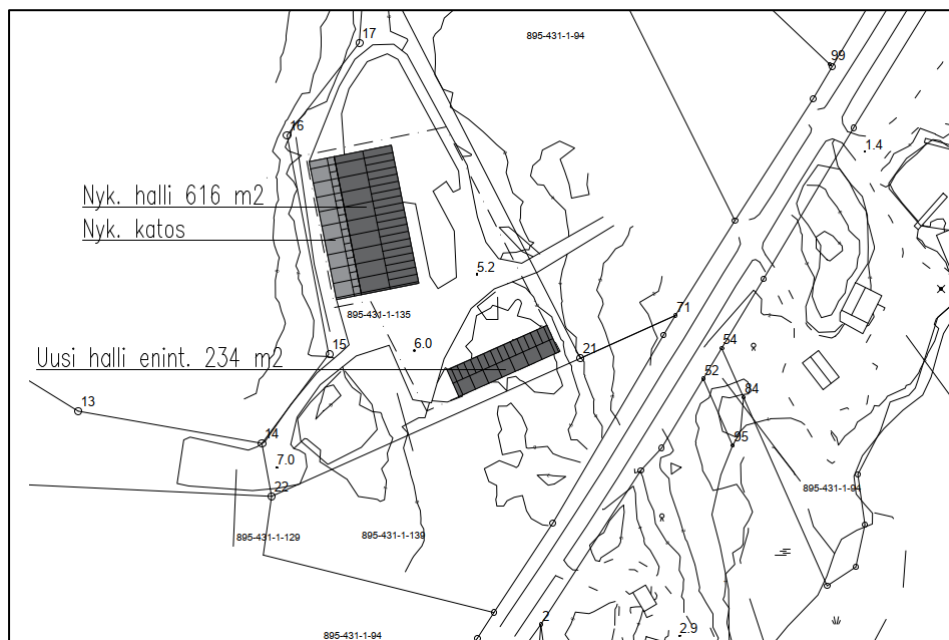
Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide.

Kiinteistön 895-431-1-5 omistaja on huolissaan varastohallien vaikutuksesta oman kiinteistönsä arvolle. Hän ehdottaa ratkaisuksi että hallien pinta-ala ja korkeus rajataan tarkasti kaavassa olevan hallin ja Lepäistentien väliselle alueelle.

Kaavanlaatijan vastine

Rakennusala rajataan siten että uusi halli ei tule niin lähelle kiinteistön -1-5 rajaa, vaan enemmän itään. Näin se jää olevan varastorakennuksen taakse kiinteistöstä -1-5 katsottuna. Samalla hallin korkeus rajataan siten ettei se nouse nykyisen hallin yläpuolelle.



Tontinkäyttöluonnos, kiinteistö 895-431-1-135

Kaavaehdotuksesta ei tullut muistutuksia.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ranta- asemakaavanmuutosluonnoksesta. Luonnoksesta saatiin yksi lausunto.

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Suunnittelualan kaavatilannetta on esitetty pääpiirteissään asianmukaisesti, mutta käsittelyä tulee vielä täydentää. Kaavaselostuksessa tulee ajantasa- asemakaavaotteen lisäksi nimetä voimassa olevat ranta-asemakaavat ja esittää tarkemmin niissä suunnittelualuetta ja sen lähiympäristöä koskevat merkinnät ja määräykset. Yleiskaavaotteella tulee osoittaa suunnittelualan aluerajaus täsmällisemmin, ja maakuntakaavasta esittää määräysten lisäksi myös ote, jolle suunnittelualue on rajattu.

Kaavaluonnoksessa kaksi rakentunutta ranta-asemakaavan lomarakennuspaikkaa osoitetaan vakituiseen asumiseen erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueidenkäyttölain (AKL) mukaan ranta-asemakaava on kaavamuotona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Mikäli rakennuspaikkoja osoitetaan ranta-asemakaavassa ympärivuotiseen käyttöön, tulee kerralla tarkastella laajempaa aluetta. Laajemman alueen tarkastelussa on mahdollista osoittaa ympärivuotisia rakennuspaikkoja, mikäli valtaosa suunnittelualan rakennuspaikoista on loma-asumisen rakennuspaikkoja. ELY-keskus katsoo, että kahden rakennuspaikan käsittävä kaavamuuotosalue on tällaiseen muutokseen liian suppea.

Pysyvän asumisen osoittaminen suunnittelualueelle ei ole alueen asemakaavoitusta ohjaavan Uudenkaupungin yleiskaavan (hyväksytty 1992, voimaan 1994) mukaista. Yleiskaavan ratkaisulla on vahva ohjausvaikutus alueen ranta-asemakaavoitukseen vakituiseen asumisen osalta. Yleiskaavasta poikkeaminen edellyttää perusteluja, jotka on syytä pohtia yleiskaavan periaatteiden näkökulmasta ja yleiskaavan sisältövaatimusten kautta AKL:n tarkoittamalla tavalla. Yleiskaavasta poikkeamista ei voi pitää vähäisenä yksittäistenkään käyttötarkoituksien muutosten osalta silloin, kun se johtaa alueen muiden vastaavien lomarakennuspaikojen käyttötarkoitusten muutoksiin.

Suunnittelualan rakennuspaikoilla on jo rakennetut loma-asunnot talousrakennuksineen. Kaavaluonnoksessa asumisen rakennuspaikkojen määrä ei muutu, mutta osoitetun rakennusoikeuden määrää on kasvatettu kummallakin rakennuspaikoista 300 k-m² :iin. Kokonaisrakennusoikeus kasvaisi kaavaselostuksessa viitatusti samansuuruiseksi kuin mitä Uudenkaupungin rakennusjärjestyksessä ohjataan rantaan rajoittuvien vakituiseen asumisen rakennuspaikkojen enimmäisrakennusoikeudeksi. Rakennusjärjestys on ohjeellinen ranta-asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa. Rakennusjärjestyksessä on määritelty lomarakentamisen ja vakituiseen asuinrakentamisen enimmäiskerrosala, mikä tarkoittaa, ettei enimmäismäärän voi tulkita soveltuvan kaikkiin sijainteihin, vaan tarvitaan tapauskohtaista harkintaa.

Rakennusoikeuden kasvattamisella mahdollistettava lisärakentaminen lisää kaavamuuoksen vaikutuksia. Kaavaselostusta tulee täydentää sekä asumisen että varastorakennusten alueen osalta olosuhteiden kuvauksella ja kaavan vaikutukset tulee arvioida huomioiden myös rakennetun kulttuuriympäristön arvot (ks. osio kulttuuriympäristö). Kaavaratkaisu tulee suunnitella ja perustella arvioinnin pohjalta.

Kaavakartalla erityisesti varastorakennusten alueen ja kahdesta asuinrakentamisen alueesta eteläisemmän rakennusala on varsin laaja. Rakennusalat tulisi osoittaa täsmällisemmin, sillä kyse on

asemakaavatasoisesta suunnittelusta. Rakennusalojen tarkemmalla suunnittelulla myös uuden rakentamisen sijoittuminen maisemaan sopeutuvasti ja luontoarvot huomioiden on taatumpaa.

On kuitenkin hyvä, että rakennusalojen sijoittelussa on kaavaselostuksessa mainitusti kiinnitetty huomiota rannan avokallioiden säilymiseen. Kaavaluonnoksessa annetut yleismääräykset rakennusten sijoittelusta ja ulkonäöstä ovat hyviä edistään rakennusten maisemaan sopeutumista. Yleismääräyksiä on vielä tarpeen täydentää määräyksellä rakentamisen vähimmäisetäisyydestä 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.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualue ei kuulu maiseman tai rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueisiin, eikä sillä ole rakennusinventoinneissa tunnistettuja tai kaavasuojeltuja kohteita. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuvat kuitenkin rakennusinventoinneissa historiallisiksi arvoitetut kohteet Airanpää suunnittelualueen eteläpuolella ja Päiväranta pohjoispuolella.

Kaavaselostukseen ei ole sisällytetty kuvia suunnittelualueelta tai sen lähiympäristöstä eikä käsitelty alueen olemassa olevaa rakennuskantaa. Kaavaselostusta on tarpeen täydentää näiltä osin.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus ottaa asiaan kantaa 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 tulee arvioida kaavaselostuksessa. Kaavoituksessa on edistettävä ilmastomuutoksen hillintää ja ilmastomuutokseen sopeutumista. Ilmastovaikutuksia, joita syntyy mm. rakentamisesta, maanpinnan käsittelystä ja kasvipeitteisen alan

vähentämisestä sekä energian käytöstä, tulee lieventää. Ilmastovaikutusten arviointiin voi käyttää esimerkiksi KILVA-työkalua. Työkalun tuottamia tuloksia ja ehdotuksia voi käyttää apuna kaavan ilmastokestävyyden parantamisessa. Kaavamääräyksissä on mahdollista ohjata rakentamista ilmastokestävämpään suuntaan.

Kaavamääräyksissä jo mainittu puun käyttäminen julkisivumateriaalina, rakennusten sovittaminen maastoon ja luonnontilaisen maiseman säilyttämiseen pyrkiminen ovat maiseman lisäksi myös ilmastovaikutusten kannalta hyviä ratkaisuja. Määräyksiin voisi lisätä myös esimerkiksi ohjausta puun käyttöön rakennusten rungossa, uudisrakennusten energiatehokkuudesta ja uusiutuvan energian tuottamisesta tai hyödyntämisestä.

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.

Liikenne

Ranta-asemakaavan muutosalue sijoittuu maantien 12473 Lepäistentien varrelle. Ranta-asemakaavan muutoksesta on hyvä tarkistaa liikenne- ja viestintäministeriön näkemäalueista annetun asetuksen 65/2011 mukaiset liittymisnäkemät maantielle ja huomioida ne kaavassa. Maantien liittymässä näkemäalue tulee osoittaa nä-merkinnällä siltä osin, kun näkemäalue ei kuulu tiealueeseen.

Näkemäalueiden toteutumisesta maastossa tulee myös huolehtia. Lisäksi on hyvä varmistua kaavatyön yhteydessä, että katu-, tontti- ja yksityisliittymillä on voimassa olevat ja tarkoitustaan vastaavat liittymäluvut, ja että kaavassa on huomioitu maantien suoja-alue, joka Lepäistentien osalta on 20 metriä maantien keskilinjasta. Ranta-asemakaava-alueen tonttien rakennusalat eivät saa ulottua suoja-alueelle.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Nimetään voimassa olevat ranta-asemakaavat ja esitetään tarkemmin suunnittelualuetta ja sen lähiympäristöä koskevat merkinnät ja määräykset. Yleiskaavaotteella osoitetaan suunnittelualueen aluerajaus täsmällisemmin, ja maakuntakaavasta esitetään määräysten lisäksi myös ote, jolle suunnittelualue on rajattu.

Laajemman alueen tarkastelu olisi tuki suotavaa, mutta nyt vireillä oleva kaavanmuutos perustuu maanomistajien aloitteeseen, eikä muita kiinteistöjä ole mukana kaavanmuutoksessa.

Näkemäalueet on lisätty kaavaan, ja niiden myötä asuinrakennusten korttelialueiden rakennusalat on pienennetty. Vähimmäisetäisyys rantaan on huomioitu rakennusalojen sijoittelussa.

Kaavamääräysten viittaus rakennus- ja toimenpidelupiin on muutettu ajantasaisen lainsäädännön mukaisesti rakentamisluvaksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Kaavaselostukseen on lisätty kuvia suunnittelualueelta.

Luonnonsuojelu

Luontoselvitys on tehty kesällä 2025.

Ilmastokestävyys

Ranta-asemakaavan ilmastovaikutukset on arvioitu KILVA-työkalulla. Työkalun tuottamia tuloksia on lisätty selostukseen.

Liikenne

Näkemäalueet ja suoja-alue huomioidaan kaavassa.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot 12.12.2025 mennessä. Kaavaehdotuksesta ei tullut yhtään lausuntoa, mutta ELY-keskus kommentoi ehdotusta:

ELY-keskus on lausunut kaavan valmisteluaineistosta 16.6.2025. Varsinais-Suomen ELY-keskus esittää kaavaehdotuksesta seuraavat huomiot:

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Kaavakarttaa ja -selostusta on täydennetty lausuntopalautteen perusteella asianmukaisesti. Yleiskaavan osalta tulee vielä täsmentää, että RA-alueen lisäksi suunnittelualueesta osa on myös M-aluetta.

Kuten ELY-keskus on luonnosvaiheeseen antamassaan lausunnossaan todennut, on ranta-asemakaava kaavamuotona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Vakituista asumista osana ranta-asemakaavaa osoitettaessa tulisi tarkastella laajempaa aluetta, erityisesti koska pysyvän asumisen osoittaminen suunnittelualueelle ei ole alueen asemakaavoitusta ohjaavan *Uudenkaupungin yleiskaavan* (1994) mukaista. Mikäli kaavaratkaisua ei muuteta, tulee ELY-keskuksen luonnosvaiheessa toteamasti kaavaselostuksessa myös perustella yleiskaavassa poikkeaminen.

Kaavaehdotuksessa asumisen rakennuspaikkojen määrä ei muutu, mutta osoitetun rakennusoikeuden määrää kasvaa muutoksessa Uudenkaupungin rakennusjärjestyksessä ohjeistetulle rantaan rajautuvien vakituisten asumisen rakennuspaikkojen enimmäistasolle. Kaavaselostukseen on tiiviisti mutta asianmukaisesti täydennetty olosuhteiden kuvausta suunnittelualueella, tonteille on osoitetut rakennusalat luonnosvaihetta täsmällisemmin ja kaavamääräyksissä on huomioitu rakentamisen sovittamista ympäristöönsä. Kuten ELY-keskus on luonnosvaiheessa todennut, yleismääräyksiä on vielä tarpeen täydentää määräyksellä rakentamisen vähimmäisetäisyydestä rantaan.

Luonnonsuojelu

Ranta-asemakaavan muutosta varten laadittu luontoselvitys on pääosin riittävästi selvittänyt alueen luontoarvot. Puutteellista on kuitenkin, että linnuston, viitasammakon ja lepakoiden lisäksi ei ole selvitetty tai vähintään tarkasteltu esiintymisen mahdollisuutta uhanalaisten, rauhoitettujen tai EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajien osalta. Ranta-asemakaavan muutos ja alueen ominaispiirteet huomioon ottaen puute ei kuitenkaan ole merkittävä.

Selvityksen tulkinnot, johtopäätökset ja suositukset ovat asianmukaisia, ja ne on riittävästi huomioitu ranta-asemakaavan muutoksessa.

Ilmastokestävyys

Ranta-asemakaavan ilmastovaikutukset on ehdotusvaiheessa arvioitu lyhyesti KILVA-työkalua apuna käyttäen. Tulosten huomioimista kaavaratkaisussa on vielä hyvä kehittää.

Liikenne

Ei kommentoitavaa asemakaavaehdotukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on hyvä päivittää tieto ELY-keskusta koskevasta muutoksesta vuoden vaihteessa, jolloin ELY-keskukset lakkaavat ja toimintansa aloittaa valtakunnallinen Lupa- ja valvontavirasto sekä Lounais-Suomen elinvoimakeskus. Kumpikin virasto jatkaa tehtäviensä mukaisesti asianosaisena viranomaistahona käynnissä olevissa kaavaprosesseissa.

Kaavanlaatijan vastine

Yleiskaavan osalta täsmennetään, että RA-alueen lisäksi suunnittelualueesta osa on myös M-aluetta.

Kaavaan ei ole erikseen määrätty rakennusten vähimmäisetäisyydet rannasta, koska ne on huomioitu rakennusalojen sijoittelussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään esitetyn mukaisesti.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

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. Kaavoittamaton alue osoitetaan varastorakennusten korttelialueeksi sen nykykäyttötarkoituksen mukaisesti.

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 1,9 ha.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa rakentaa:

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 AO-korttelialueen osalta osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

TV-alueen osalta mahdollistetaan pieni lisärakennusoikeus nykytilanteeseen verrattuna.

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. Maastollisista syistä rakennuspaikat on osoitettu lähemmäksi rantaviivaa kuin rakennusjärjestyksen sallima 30 metriä. Molemmilla rakennuspaikoilla rakennusalat on osoitettu nykyrakennusten mukaisesti. Varsinkin kiinteistöllä 1-142 tämä on, paitsi nykytilannetta vastaavaa, myös maisemallisesti järkevää. Heti nykyisen lomarakennuksen takana nousee n. 2 metriä korkea avokallio, joka rajataan rakentamisen ulkopuolelle. Sen säilyttäminen on arvioitu maastollisesti tärkeämpänä kuin 30 metrin rantavyöhykkeen säilyttäminen.

Kaavamääräyksillä sopeutetaan rakentaminen alueen maisemaan. Jätevesi- ja jätehuolto toteutetaan tonteilla voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

5.3 Aluevaraukset

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



Kaavaehdotus 25.8.2025

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

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.

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen

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

5.4.3 Vaikutukset ympäristöön

Kilva-työkalua on käytetty arvioinnissa, alla ote tuloksista. Tulosten tarkastelussa tulee huomioida, että kyseessä on pienehkö ranta-asemakaava, jonka yhteydessä ei ole tutkittu esim. joukkoliikennettä, energian varastoimista tai muita yhdyskuntarakenteeseen laajemmin vaikuttavia rakenteita.

Valittu sijainti vaikeuttaa jonkin verran ilmastokestävän ratkaisun saavuttamista. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyys on **keskisuuri**.

Arvio kaavasi ilmastokestävydestä teemoittain

Heikkouksia

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi. Alue osoitetaan AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue), LV-alueeksi (venesatama), TV-alueeksi (varastorakennusten korttelialue) sekä M-alueeksi (Metsätalousalue).

Asemakaavamerkinnot ja – määräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartassa.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekni- sen 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

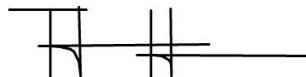
Arkkitehti Thomas Hagström

puhelin 0500-568063

sähköposti info@thomasark.fi

osoite Mustikkatie 9, 20720 Turku

Turussa 25.8.2025 (täydennetty 17.12.2025, lausunnot)



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4