

UUSIKAUPUNKI

VÄHÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



12.12.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot	7
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava	11
Rakennusjärjestys	11
Emätilaselvitys	13
Luontoinventointi.....	13
Kaavan pohjakartta.....	14
Rakennuskiellot	14
3. Suunnittelun vaiheet.....	15
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
Viranomaisyhteistyö.....	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	15
Kaavaehdotus	16
Kaavan hyväksyminen.....	16
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	17
4.1. Kaavan rakenne	17
Mitoitus.....	17

	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
4.2.	Aluevaraukset	17
	Korttelialueet	18
4.3.	Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan	18
4.4.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	18
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
	Vaikutukset ilmastoon	20
	Taloudelliset vaikutukset.....	21
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	22
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	22
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	22

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 4) Luontoselvitys
 - 5) Kommentti kaavaluonnoksesta
 - 6) Vastine kommenttiin kaavaluonnoksesta

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	30.4.2025	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaostossa 22.5.2025 § 26.
1.0	Kaavaehdotus	12.12.2025	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.__.202_ § __.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	__.__.____	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa __.__.____ § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI VÄHÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

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

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	10.6.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	10.6.-10.7.2025
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__.-___.__.2026
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2026

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa suunnittelualueelle (kiinteistölle 895-472-2-100 Ahonlaita) yksi erillispientalojen rakennuspaikka (AO), toteutuneen rakentamisen mukaisesti, sekä maa- ja metsätalousaluetta (M) suunnittelualueen muulle osalle. Erillispientalon rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 350 k-m², sitä vähäisesti lisäten toteutuneeseen rakentamiseen nähden. Lisäksi tavoitteena on osoittaa maa- ja metsätalousalueen rantaan rakennusoikeutta saunarakennukselle (30 k-m²) sekä venevajalle (100 k-m²).

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

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on omakotitalon hoidettu pihapiiri, jota ympäröivät metsä- ja peltoalueet. Suunnittelualueen rantaan rajoittuva kiinteistö (895-472-2-108 Ahonranta) on pääasiassa pelto- ja metsäaluetta, mutta rannasta noin 40 metriä on raivattua metsikköä. Rantaviiva on ruopattua rantaviivaa.

Suunnittelualueen maaperä on osin kalliomaata, osin savea ja ranta-alueelta osin hiekkamoreenia. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Suunnittelualueelta on tehty ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä luontoselvitys 27.11.2025, joka on selostuksen liitteenä 4. Suunnittelualueelta ei löytynyt yhtään arvokasta luontotyyppikohdetta, joka tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa. Luontoselvityksen tuloksia on kuvattu tarkemmin kappaleessa 2.2. kohdassa Luontoselvitys.



Suunnittelualueen pihapiiriä.





Suunnittelualan rantaa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan kiinteistö (895-472-2-100 Ahonlaita) on jo rakennettu. Kiinteistöllä on 189 m² kokoinen asuinrakennus, 97 m² kokoinen autotalli sekä 24 m² kokoinen talousrakennus eli yhteensä 310 m². Kiinteistön (895-472-2-108 Ahonranta) rantaan on rakennettu venelaituri. Lähiympäristössä sijaitsee sekä vapaa-ajan asutusta että vakituista asutusta. Suunnittelualan läheisyydessä on rakennusinventoinneissa tunnistettuja, maisemallisesti arvokkaiksi arvioituja kohteita.



Suunnittelualan päärakennus ja autotalli.



Suunnittelualan piharakennuksia ja -rakennelmia.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä maanomistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2008.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 *Vakka-Suomen maakuntakaavan*, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä *Varsinais-Suomen maakuntakaavaa*.

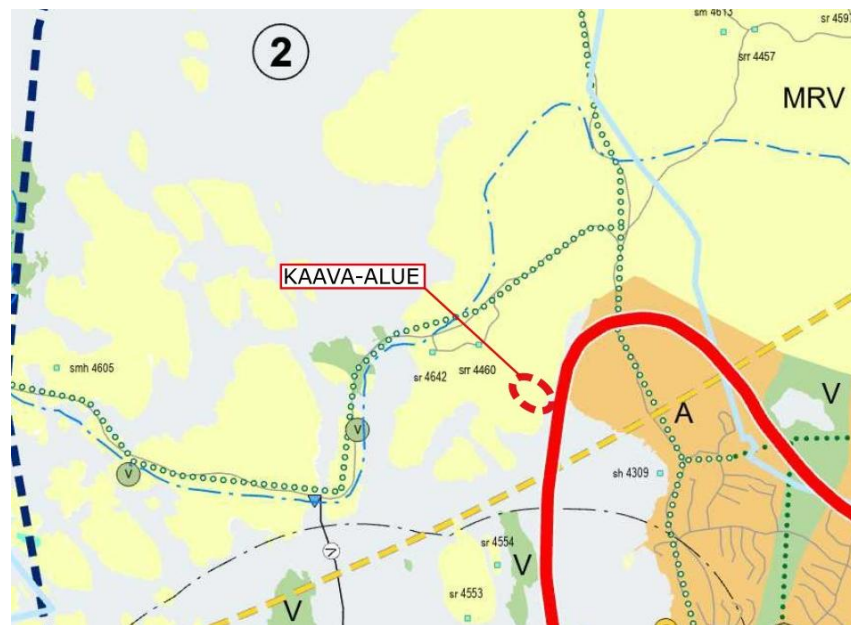
Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi *Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan* 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 201 §:n nojalla. Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue on osoitettu myös matkailun, retkeilyn ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeksi (Velhonveden rengastie).

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen sijainti Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä:



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAALUE (LAVMK)

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen 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 asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Šaariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä



LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK)

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

- ① 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ③ 3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ④ 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ⑤ 0-2 lay/km, vapaata rantaa 80 %
- ⑥ 0-3 lay/km, vapaata rantaa 60 %
- ⑦ lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa, vapaata rantaa 40%

Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaava

Käynnistyneessä vaihemaakuntakaavatyössä on päätetty keskittyä vesiensuojelun ja energiahuollon aiheisiin. Maakuntahallitus päätti 27.1.2025, että vaihekaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan lakisääteisten käytäntöjen mukaan. Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan OAS kuulutettiin nähtäville 22.2.–23.3.2025. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 18.9.2025.

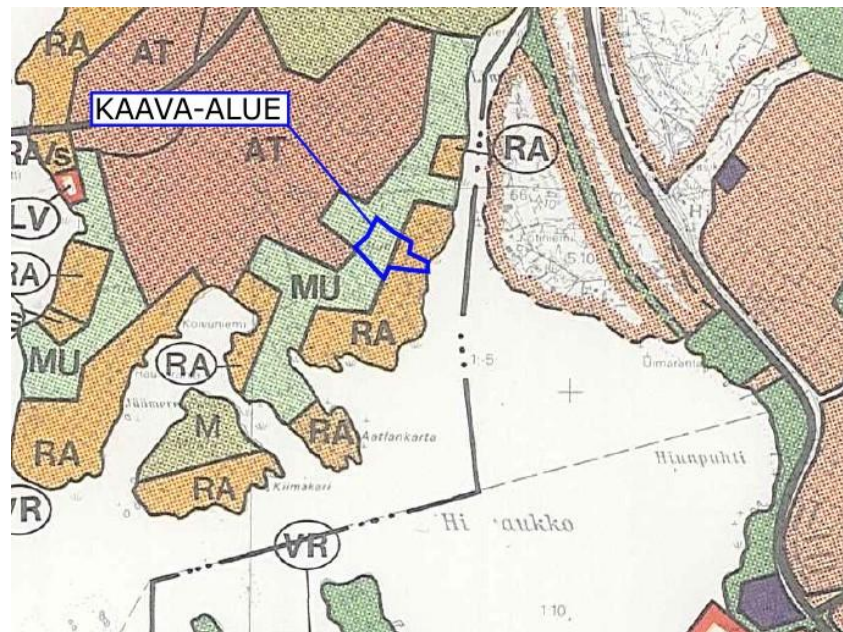
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

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

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

Suunnittelualueen sijainti yleiskaavassa:



Ote Uudenkaupungin yleiskaavakartasta.



LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIIJOITTAA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIKAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIIJOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENNUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIIJOITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.

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



4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIKASTA VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ VA-PAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Uudenkaupungin rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 ja tullut voimaan 14.8.2018.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m² ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m². Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on

150–200 m². Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa maksimissaan 200 m², mikäli rakennuspaikka on yli 3 000 m² ja se on puustoinen. Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja.

Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen asunto, 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)

Lomarakennuspaikalla 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.

Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi maisemaan. Rakennusten on kaavamääräyksen mukaan sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan, ja rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että ranta-asemakaavasta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueille rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen ja rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennuksen harjan on oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin

etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön tai näihin rinnastettavan muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla 10 metriä, mikäli edessä on riittävä suojapuusto, muutoin etäisyys on 20 m.

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kuntien tulee uudistaa rakennusjärjestykset uutta lakia vastaavaksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Emätilaselvitys

Erillistä emätilaselvitys ei ole laadittu. Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa olemassa olevalle ranta-alueen rakennuspaikalle rakennusoikeus.

Luontoinventointi

Suunnittelualueelta on tehty luontoselvitys 27.11.2025 (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Selvityksen maastokäynnit on tehty huhti-elokuussa 2025. Suunnittelualueella on omakotitalo pihapiireineen, peltoa sekä vähäisesti metsää. Suunnittelualueen rantaviivan merenranta on ruopattu, ja rannalle on rakennettu uusi laituri.

Selvitys sisältää luontotyyppi- ja kasvillisuuskartoituksen, pesimälinnustokartoituksen, liito-oravakartoituksen, viitasammakkokartoituksen sekä muiden uhanalaisten, silmälläpidettävien ja EU:n direktiivilajien esiintymien selvityksen.

Suunnittelualueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, joilla olisi vaikutusta maankäyttöön.

Luontotyyppikohteet

Suunnittelualueen koillisosa on heinäpeltoa. Ranta-alue on ruopausmassoille kasvanutta harvaa järviruokokasvustoa ja ruopatun rannan uuden laiturin takana on jokseenkin kasvitonta sora-alueita. Ranta-alueen takaosa on lähes avohakattua kuivaa kangasta, jolla kasvaa muutamia vanhoja mäntyjä. Suunnittelualueen keskiosa on osin niittämätöntä heinäpeltoa ja osin aidattua pelto-laidunta. Suunnittelualueen luoteisosa, omakotitalon pihapiirin takana, on harvennettua melko vanhaa männikköä kasvava kuivahko ja pellonreunan läheltä tuore kangas.

Pesimälinnusto

Suunnittelualueella ja sen välittömässä lähiympäristössä tulkittiin pesivän kaikkiaan 13 lintulajia. Nämä lajit ovat harmaasieppo, keltasirkku, kirjosiieppo, lehtokerttu, mustarastas, pajulintu, peippo, pensaskerttu (silmälläpidettävä), punarinta, sinitäinen, talitiainen, tilitatti ja västäräkki (silmälläpidettävä).

Pesimälinnusto on tavanomaista. Silmälläpidettävä västäräkki havaittiin merenrannalla ja silmälläpidettävällä pensaskertulla oli reivi selvitä alueen itäreunalla. Pesimälinnustoon perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole tarpeen esittää.

Muu lajisto

Suomen Lajitietokeskuksen aineistoihin ei ole selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä tallennettu havaintoja uhanalaisista tai silmälläpidettävistä lajeista. Merenranta osoittautui viitasammakolle liian ruopatuksi ja suojattomaksi. Liito-oravan papanoita etsittiin kookkaimpien kuusten ja koivujen alta, eikä niitä tai muita merkkejä lajista havaittu. Alueella ei myöskään kasva liito-oravalle varsinaisesti sopivaa metsää. Varsinaista lepakkokartoitusta alueelta ei katsottu tarpeelliseksi. Ranta-alueelta käytiin pikaisesti havainnoimassa lepakoita, mutta yhtään ei havaittu. Kaavassa ei suunnitella sellaisia muutoksia nykyiseen maankäyttöön, että niillä voisi olla olennaista merkitystä lepakoiden kannalta.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu kaavan pohjakartta (mittausluokka 3, 1:2000). Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Uudenkaupungin kaupungin kaupunkisuunnittelu on hyväksynyt ranta-asemakaavan pohjakartan 20.2.2025 (kaupungingeodeetti Leena Viljanen).

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Laadittavalla ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaosto on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta 22.5.2025 § 26. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse sekä kuuluttamalla 10.6.2025 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 30.4.2025 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 10.6.-10.7.2025 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti, joka on selostuksen liitteenä 5 ja kaavanlaatijan vastine kommenttiin liitteenä 6.

Kommentin perusteella kaavan yleisiin määräyksiin päivitettiin, että asuinrakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,60 m (korkeusjärjestelmä N2000). Kaavaselostukseen on päivitetty yleiskaavaote tarkemmalla suunnittelualueen rajauksella. Selostukseen on myös täydennetty kaavan vaikutuksia maisemaan sekä luonnon- ja kulttuuriympäristöön. Kaavaselostukseen on lisätty ilmastovaikutusten arviointi.

Muutokset ovat vähäisiä, ja 12.12.2025 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheen käsittelyyn.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 12.12.2025 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2026 §__. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.2026 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.2025 päivätyn Vähäluodon ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.2025.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavassa on osoitettu yksi erillispientalojen rakennuspaikka (AO-2) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Maa- ja metsätalousalueen rantaan on osoitettu rakennusoikeutta sauna-rakennukselle (30 k-m²) sekä venevajalle (100 k-m²). Venevaja saa ulottua enimmillään 20 k-m² vesialueen puolelle.

Mitoitus

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

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

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa erillispientalojen rakennuspaikalle yhteensä 350 k-m² (asuinrakennus enintään 250 k-m²) sekä maa- ja metsätalousalueelle osoitetulle saunarakennukselle 30 k-m² ja venevajalle 100 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaava ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Korttelin 1 rakennuspaikka 1

**Erillispientalojen korttelialue.**

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen enintään 250 k-m² sekä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä muita yksikerroksisia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 350 k-m².

Maa- ja metsätalousalue

**Maa- ja metsätalousalue.**

Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetuilla rakennusaloilla.

Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo) sekä rakennusala venevajalle (ve100) ja saunarakennukselle (sa30).

4.3. Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, jossa suunnittelualueesta osa on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) ja osa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja. Alueen maisemaa tulee hoitaa niin, että ympäristön arvot säilyvät.

Ranta-asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialue voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle ja maa- ja metsätalousaluetta voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle loma-asuntoalueelle sekä metsätalousvaltaiselle alueelle. Erillispientalon rakennuspaikka on jo rakennettu ja rannassa on laituri. Kaavassa on tarkoitus osoittaa venevaja laiturin osan päälle ja saunarakennus venevajan taakse. Rakentunut ja ranta-asemakaavaan osoitettu erillispientalojen korttelialue on noin 140 metrin päässä rantaviivasta, joten ranta-asemakaavassa varsinaisen rakentamisen painopiste muuttuu kauemmaksi rantaviivasta yleiskaavaan verrattuna eikä vapaan rantaviivan määrä vähene.

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan vähäisesti uutta vakituista asumista. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen. Erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikaksi osoitettava alue on jo rakennettu.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee ympärivuotista asumista, joten kaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden rakentamista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Ranta-asemakaavalla ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Suunnittelualueen läheisyydessä on rakennusinventoinneissa tunnistettuja, maisemallisesti arvokkaiksi arvoitettuja kohteita. Kohteet sijaitsevat pääasiassa suunnittelualueen eteläpuolella sekä vastarannalla. Ranta-asemakaava ei vaaranna kohteiden maisemallisia arvoja, sillä mahdollinen lisärakentaminen on vähäistä suunnittelualueen nykytilanteeseen verrattuna.

Virkistys

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta virkistysalueen määrään. Ranta-asemakaavan myötä yhtenäisen vapaan rannan määrä ei muutu. Suunnittelualueen rannassa on ollut rakennettuna venelaituri jo ennen ranta-asemakaavan laadintaa. Kaavassa on tarkoitus osoittaa venevaja laiturin osan päälle ja saunarakennus venevajan taakse.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaavalla on vähäisiä vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen, sillä rantaan osoitetaan rakennusoikeus saunarakennukselle ja venevajalle, mutta rakentamista on ohjattu kaavamääräyksin. Erillispientalon korttelialueen rakennuspaikka on jo rakentunut. Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan muodoiltaan, värityksiltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan.

Rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Lisäksi vesirajassa sijaitsevan venevajan kattomuodon tulee olla harjakatto ja venevajan harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaa nähden ja harjan korkeuden sopusuhtainen maisemaan nähden.

Kaava-alueelta on tehty luontoselvitys, eikä suunnittelualueelta löytynyt yhtään arvokasta luontotyyppikohdetta, joka tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pohjavesiin ja pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset ilmastoon

Kaavalla on vähäisiä vaikutuksia ilmastoon, sillä rantaan osoitetaan rakennusoikeus saunarakennukselle ja venevajalle, mutta erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikka on jo rakentunut. Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin kokonaisrakennusoikeuden vähäisen kasvun mahdollistamaan lisärakentamiseen.

Mahdollinen lisärakentaminen on vähäistä, mutta ilmastovaikutuksia on pyritty hillitsemään antamalla yleisiä määräyksiä esimerkiksi, että rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Puusto sekä säilytettävät kasvustot toimivat rakennuspaikkojen sekä maa- ja metsätalousalueiden hiihtolinuina.

Ääriolosuhteisiin on pyritty varautumaan osoittamalla kaavan yleisiin määräyksiin määräys; asuinrakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa + 2,60 m (korkeusjärjestelmä N2000). Maa- ja metsätalousalueelle sijoitettavien rakennusten rakennesuunnittelussa on huomioitava meriveden mahdollinen nouseminen rakennusalalle.

Ranta-asemakaava-alueella on lisäksi voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa 12.12.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742