

UUSIKAUPUNKI

HAHTEMAA-NIITTULUOTO RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



5.2.2026

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue koostuu kiinteistöstä 895-533-1-25 RAUMALA ja osasta kiinteistöä 895-533-1-9 NIITTYLUOTO. Ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalue sijaitsevat Uudenkaupungin Niittuluodon saaren pohjoisrannalla noin 11 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on yhteensä noin 10,3 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 731 metriä, ja muunnettua rantaviivaa noin 622 metriä.

Muutosalueen pinta-ala on noin 3,5 hehtaaria. Muutosalueella on todellista rantaviivaa noin 493 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 396 metriä.

Laajennusalueen pinta-ala on noin 6,8 hehtaaria. Laajennusalueella on todellista rantaviivaa noin 238 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 226 metriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti:



Maanmittauslaitoksen taustakartta.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt 895-533-1-9 NIITTYLUOTO ja 895-533-1-25 RAUMALA ovat yksityisessä maanomistuksessa.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on tavanomaista saariston metsämaastoa ja suunnittelualueen ranta on saariston alueelle tyypillisen kallioista. Suunnittelualueella on maatilan talouskeskuksen rakennettu pihapiiri sekä kolme vapaa-ajan asunnon rakennettua pihapiiriä. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesi- tai maiseman arvoalueella.

Suunnittelualueen maasto on pääosin kalliomaata ja vähäiseltä osin moreenia. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys, jonka tulokset on käsitelty kaavaselostuksessa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on osin rakennettua loma-asutusta ja osin rakentamatonta ja suunnittelualueen itäosassa on maatilan talouskeskuksen alue. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee loma-asutusta, vakituista asutusta sekä maatilojen talouskeskuksia. Suunnittelualueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

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.

Maakuntakaava

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

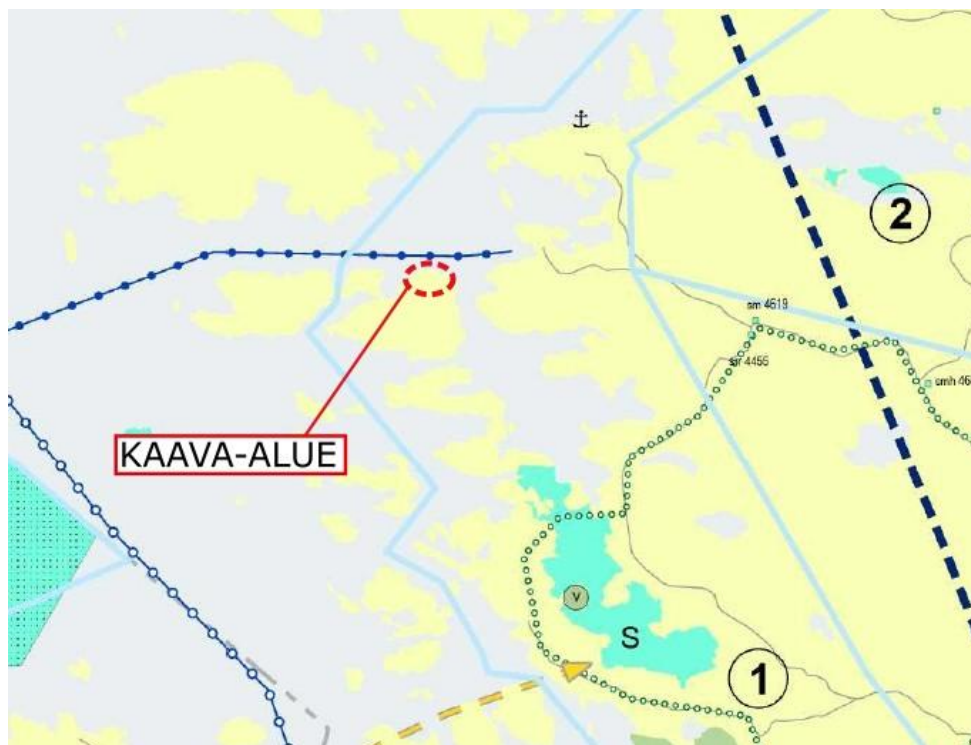
Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

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-asutusluonteeseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue on myös osoitettu selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeelle.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 1 eli 7–10 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen sijainti Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä:



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä.

Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Varsinais-

Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2025 kuuluttaa viireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2.-23.3.2025. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 18.9.2025.

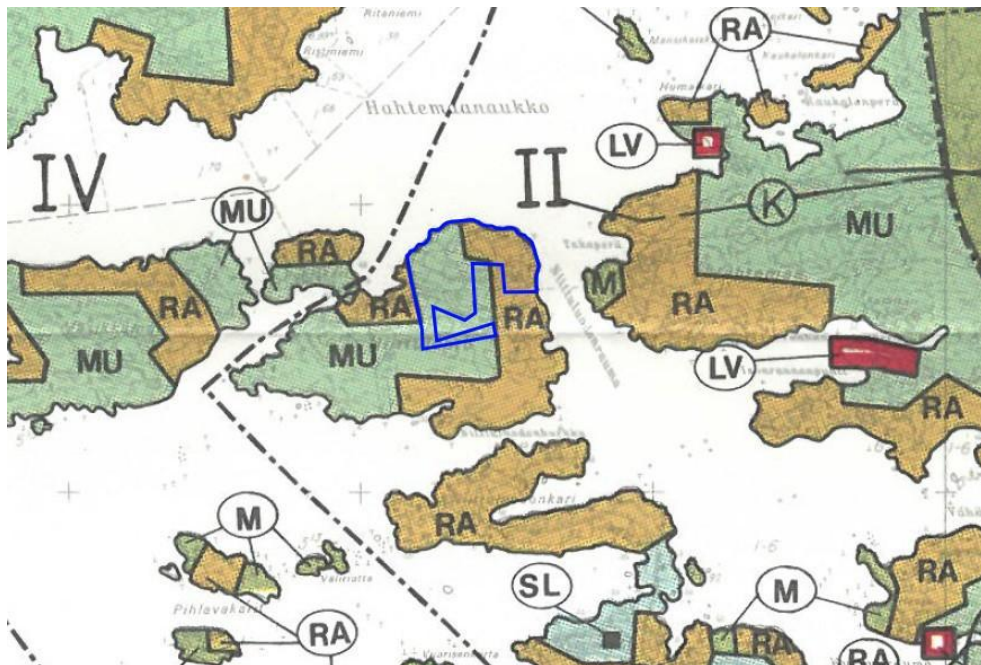
Yleiskaava

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

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

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

Suunnittelualueen suurpiirteinen rajausta yleiskaavassa:



Ote Uudenkaupungin yleiskaavakartasta.

Ranta-asemakaava

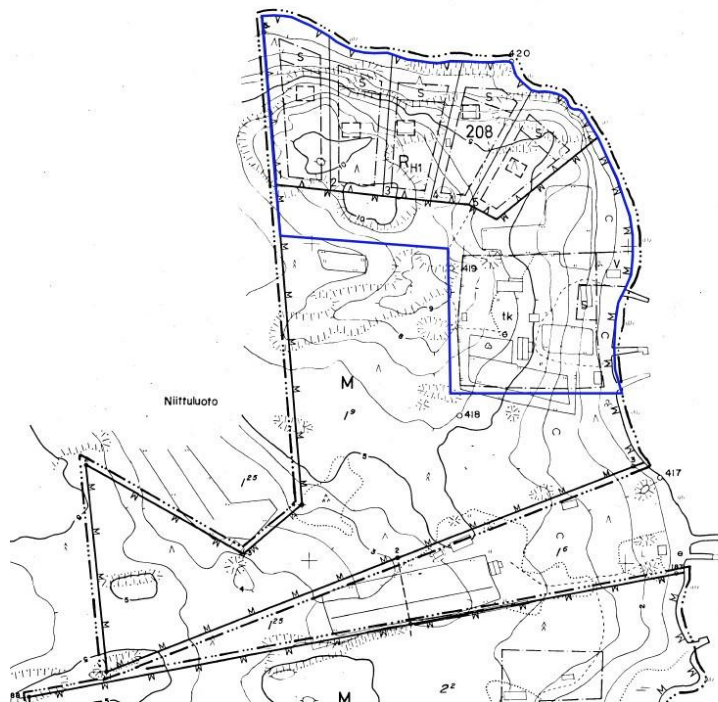
Laajennusalueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Muutosalueella on voimassa 31.3.1978 vahvistettu Lokalahti Hahtemaa-Niittuluoto ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa muutosalue on osoitettu osin omarantaiseksi loma-asuntoalueeksi (RH1) ja osin maa- ja metsätalousalueeksi (M, Maatalousalue, jolle saa rakentaa rantakaava-aluetta palvelevia rantakaavateitä). Kullekin loma-asuntoalueen rakennus- alalle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun loma-asunnon ja tarpeelliset taloustilat. 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 150 m². Maatalous- alueelle on osoitettu maatilan talouskeskuksen rakennusala (tk), saunan rakennusala (s) ja venevajan rakennusala (v).

Asemakaavan yleisiä määräyksiä:

- Loma-asuntorakennuksen korkeus saa olla enintään 3,5 m mitattuna jalustan viereltä maanpinnasta räystäään yläreunaan.
- Saunarakennuksen korkeus saa olla enintään 3 m.
- Rakennusten värityksessä on käytettävä ympäristöään tummempia värisävyjä. Heijastavia kattopintoja ei saa käyttää.
- Tontti- ja yhteiskäyttöalueiden puita saa kaataa ainoastaan siinä laajuudessa, kuin rakennusten sijoitus ja alueen pitäminen puistometsänä vaatii.
- Alueella sallitaan vain kuivakäymälät.
- Jätevedet on johdettava rannasta riittävän kaukana olevaan likakaivoon, josta ne imeytetään maahan. Jätevesiä ei saa johtaa mereen.

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa muutosalue rajattuna sinisellä:



Ote Uudenkaupungin Lokalahti Hahtemaa-Niittuluoto rantakaavasta.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueilla on voimassa kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 hyväksytty ja 14.8.2018 voimaan tullut Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu 10.4.2025 virallinen kaavan pohjakartta (1:2000, mittausluokka 3), joka täyttää alueidenkäyttölaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle loma-asuntojen korttelialueita (RA-1), maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM/s) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Ranta-asemakaavan laajennuksen tavoitteena on osoittaa kiinteistön 895-533-1-25 RAUMALA alueelle kaksi RA-rakennuspaikkaa ja muutoksen tavoitteena vahvistaa kiinteistön 895-533-1-9 NIITTYLUOTO alueella neljä RA-rakennuspaikkaa ja siirtää yksi rakennuspaikka kiinteistön 895-533-1-25 RAUMALA alueelle. Muutoksen tavoitteena on myös vahvistaa rakentunut maatilan talouskeskuksen alue ja osoittaa se maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi. Eli suunnittelualueelle on tarkoitus osoittaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen lisäksi yksi uusi RA-rakennuspaikka. Loma-asuntojen korttelialueiden rakennuspaikkojen tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m² kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti ja maatilojen talouskeskusten korttelialueen rakennuspaikan 500 k-m².

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelta laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanneselvitys
- Emätilaselvitys
- Luontoselvitys

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- ympäristölliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset
- mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Uudenkaupungin kaupungin hallintokunnat
- Lupa- ja valvontavirasto
- Lounais-Suomen elinvoimakeskus
- Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Helmikuu 2026: Ranta-asemakaavan laadinnan *vireilletulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kaupunginvirastossa sekä kaupungin internet-sivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Huhtikuu 2026: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat

tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Kesäkuu 2026: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi
nuorempi suunnittelija, rakennusarkkitehti Elviira Niininen
puh. 050 464 5556, elviira.niinen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Uudenkaupungin kaupunki:

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
puh. 050 074 3087, leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi
kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
puh. 040 351 9662, markus.gerke@uusikaupunki.fi
Mörnenkatu 2, 23500 UUSIKAUPUNKI

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy