



Hahtemaa-Niittuluoto ranta-asetmakaavan muutos ja laajennus

Kaupunkisuunnittelujaosto 12.02.2026
3485/10.02.03/2025

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistöjen 895-533-1-9 ja 895-533-1-25 ovat hakeneet alueelleen ranta-asetmakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät Pasi Lappalaista, Nosto Consulting Oy.

Alueidenkäyttölain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista ranta-asetmakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asetmakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asetmakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 5.2.2026.
Kaavaluonnosaineisto valmistui 5.2.2026.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Suunnittelualue koostuu kiinteistöstä 895-533-1-25 RAUMALA ja osasta kiinteistöä 895-533-1-9 NIITTYLUOTO.

Ranta-asetmakaavan 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 (olemassa oleva kaava) pinta-ala on noin 3,5 hehtaaria. Muutosalueella on todellista rantaviivaa noin 493 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 396 metriä.



Laajennusalueen (ei olemassa olevaa kaavaa) pinta-ala on noin 6,8 hehtaaria. Laajennusalueella on todellista rantaviivaa noin 238 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 226 metriä.

Laadittavan ranta-asetmakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle loma-asuntojen korttelialueita (RA-1), maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM/s) sekä maa- ja metsätalousalueita (M).

Ranta-asetmakaavan laajennuksen tarkoituksena on osoittaa kiinteistön 895-533-1-25 RAUMALA alueelle kaksi RA-rakennuspaikkaa ja muutoksen tavoitteena vahvistaa kiinteistön 895-533-1-9 NIITTYLUOTO alueella neljä rakennuspaikkaa ja siirtää yksi rakennuspaikka kiinteistön 895- 533-1-25 RAUMALA alueelle. Muutoksen tarkoituksena on myös vahvistaa rakentunut maatilan talouskeskuksen alue ja osoittaa se maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi. Eli suunnittelualueelle on tarkoitus osoittaa voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukaisten rakennuspaikkojen lisäksi yksi uusi RA-rakennuspaikka. Loma-asuntojen korttelialueiden rakennuspaikkojen tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m² ja maatilan talouskeskusten korttelialueen rakennuspaikan 500 k-m² .

Toteutuessaan ranta-asetmakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen II, 5 lay/km tai 1 lay/2 ha maa-alueella, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Emätilaselvitys:

Laajennusalueen kiinteistö 895-533-1-25 RAUMALA on 13.4.1932 rekisteröity emätilakiinteistö, jonka pinta-ala on maanmittauslaitoksen tietojen mukaan 6,470 hehtaaria ja jolla on muunnettua rantaviivaa noin 226 metriä.

Kiinteistö kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoitukseen II eli 5 lay/rantakm tai 1 lay/2 ha maa-alueella, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus, rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi.



Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Mitoituksen 1 lay/2 ha mukaisesti kiinteistölle saisi rakentaa 3,24 loma-asuntoa ja mitoituksen 5 lay/rantakm mukaisesti kiinteistölle saisi rakentaa 1,13 loma-asuntoa.

Kiinteistölle osoitetaan yksi lomarakennuspaikka emätilaselvityksen perusteella ja lisäksi siirretään yksi rakennuspaikka viereiseltä kiinteistöltä 895-533-1-9 NIITTYLUOTO.

Ranta-asemakaavan aiheuttamat kustannukset tulevat maanomistajan maksettavaksi, kuten myös mahdolliset kiinteistötoimitukset alueella.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ranta-asemakaavan muutos ja laajennus voidaan nykymuodossa asettaa luonnoksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Hahtemaa-Niittuluoto ranta-asemakaavan muutos ja laajennuksen laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuuotos- ja kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös:
