



Kittilän ranta-asemakaavan muutos

Kaupunkisuunnittelujaosto 11.09.2025 § 32

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

Kiinteistön 895-533-3-36 omistaja on hakenut alueelleen ranta-
asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistaja esittää dipl.ins. Pasi Lappalaista,
Nosto Consulting Oy.

Alueidenkäyttölain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista
ranta-asemakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-
asemakaavaa 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-
asemakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen
kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 17.6.2025.
Kaavaluonnosaineisto valmistui 17.6.2025.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueen kiinteistölle
(895-533-3-36 Kittilä) sijoittuvat voimassa olevan ranta-asema-
kaavan mukaiset korttelin 3 rakennuspaikat 1 ja 2 ja korttelin 4
rakennuspaikka 1 yhdeksi omarantaiseksi rakennuspaikaksi sekä
järkevöittää alueen muuta maankäyttöä. Lisäksi tavoitteena on
päivittää rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet rakennusjär-
jestyksen mukaisiksi.

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

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Lokalahden länsirannalla
Kolkinmaan eteläpuolella noin 6,5 kilometrin päässä (linnun-tietä)
Lokalahden kuntakeskuksesta luoteeseen ja noin 10 kilometrin
päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen.

Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 895-533-3-36 Kittilä.
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14,3 hehtaaria ja



suunnittelualueella on todellista rantaviivaa 940 metriä ja muunnettua rantaviivaa 775 metriä.

Suunnittelualueella on viisi rakentunutta loma-asuntojen hoidettua ja paikoin metsäistä pihapiiriä. Suunnittelualue on tavanomaista saariston metsämaastoa ja suunnittelualan ranta on saariston alueelle tyypillisen kallioista. Alue ei sijaitse pohjavesi- tai maiseman arvoalueella.

Suunnittelualueelta laaditaan luontoinventointi kesän 2025 aikana. Luontoinventoinnin tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

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), osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

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

Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO), loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1), maa- ja metsätalous- aluetta (M) ja venevalkama (LV).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 14,3 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta (AO) on osoitettu 0,51 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) 2,81 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) 10,80 hehtaaria ja venevalkamaa (LV) 0,14 hehtaaria.



Kerrosalat: Kaavassa on osoitettu kerrosalaa loma-asuntojen rakennuspaikoille yhteensä 1 200 k-m² ja erillispientalojen rakennuspaikalle 300 k-m². Lisäksi venevalkamalle on osoitettu 25 k-m² rakennusoikeus saunalle ja maa- ja metsätalousalueelle 30 k-m² majoitus- ja saunarakennuksia varten.

Rakennusoikeus lisääntyy alueella yhteensä 655 k-m² voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna.

Kaupunkisuunnittelun näkemys:

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on tehty mitoituslaskelma, jonka mukainen rakennusoikeus on 6,7 loma-asuntoyksikköä.

Kiinteistölle on kaavassa kuitenkin osoitettu 8 omarantaista rakennuspaikkaa ja 3 yhteisrantaista rakennuspaikkaa.

Rakennusoikeus on näin ollen jo reilusti ylitetty, ja ylitys on aikanaan kaavaselostuksessa perusteltu yleiskaavan sallimalla pelivaralla sekä vuokramökkitoimintaan liittyvillä tarpeilla.

Esitetty kaavamuuotos, jossa kolme yhteisrantaista rakennuspaikkaa muutettaisiin yhdeksi omarantaiseksi asunnon rakennuspaikaksi, ei ole perusteltavissa voimassa olevien mitoitusperiaatteiden pohjalta. Kaavoituksen näkemyksen mukaan kaavamuuotoksen arvioinnissa tulee tukeutua mitoituslaskelmaan, eikä lähtökohtana voida pitää jo valmiiksi ylitettyä rakennusoikeutta.

Yhteisrantaista rakennuspaikat on voimassa olevan kaavan kaavaselostuksessa kerrottu tarkoitettuksi yritystoiminnan harjoittamiseen (vuokramökit), eikä niitä voida pitää asunnon rakennuspaikkoihin rinnastettavina. Niiden muuttaminen omarantaiseksi rakennuspaikaksi lisäisi kiinteistön yksityistä rakennusoikeutta entisestään ja heikentäisi kaavan lähtökohtien ja tavoitteiden lainmukaisuutta.

Voimassa olevan kaavan mitoituslaskelma on tehty kaavan laatimishetkellä voimassa olleen kiinteistöjaotuksen mukaan, eikä siinä ole huomioitu esimerkiksi 1987 lohottuja kiinteistöjä. Eli mitoituslaskelma on tehty puutteellisesti.

Edellä mainituilla perusteilla esitetty ranta-asemakaavan muutos ei täytä alueidenkäyttölain 54 §:n sisältövaatimuksia, toteuta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua, eikä ole kunnan maankäytön kokonaisintressien mukainen.



Voimassa olevassa kaavassa on esitetty perustelut rakennusoikeuden ylitykselle, eikä niillä perusteluilla voitaisi nykyistä aiottua kaavamuutosta toteuttaa.

Mikäli maanomistaja haluaa tehdä kaavamuutoksen, on alueen rakennusoikeus tarkastettava tekemällä alueelle rakennusoikeuslaskelma, jossa huomioidaan asianmukaisesti kantatilalaskelmaan kuuluvat kiinteistöt.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää palauttaa Kittilän ranta-
asemakaava muutoksen uudelleen valmisteltavaksi. Ranta-
asemakaavan muutos tulee perustua todelliseen
kantatilalaskelmaan.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkisuunnittelujaosto 16.04.2026 § 16
3591/10.02.03/2025

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

Kaupunkisuunnittelujaosto on kokouksessaan 11.9.2025 § 32
päättänyt palauttaa Kittilän ranta-asemakaava muutoksen uudelleen
valmisteltavaksi.

Kiinteistön 895-533-3-36 omistaja on hakenut alueelleen ranta-
asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistaja esittää dipl.ins. Pasi Lappalaista,
Nosto Consulting Oy.

Alueidenkäyttölain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista
ranta-asemakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-
asemakaavaa 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-
asemakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen
kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 18.3.2026.
Kaavaluonnosaineisto valmistui 18.3.2026.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Kaavatyön tarkoituksena on osoittaa suunnittelualueen kiinteistölle
(895-533-3-36 Kittilä) sijoittuvat voimassa olevan ranta-asema-
kaavan mukaiset korttelin 3 rakennuspaikat 1 ja 2 ja korttelin 4
rakennuspaikka 1 yhdeksi omarantaiseksi rakennuspaikaksi sekä
järkevöittää alueen muuta maankäyttöä.

Alueelle osoitetaan muutoksessa vain kuusi rakennuspaikkaa
voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen yhdeksän sijaan.
Lisäksi tarkoituksena on päivittää rakennuspaikkakohtaiset
rakennusoikeudet voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisiksi.

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

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Lokalahden länsirannalla
Kolkinmaan eteläpuolella noin 6,5 kilometrin päässä (linnuntietä)
Lokalahden kuntakeskuksesta luoteeseen ja noin 10 kilometrin
päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen.
Suunnittelualueen läpi kulkee Kolkinmaantie, josta on myös kulku
kaava-alueen rakennuspaikoille.

Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 895-533-3-36 Kittilä.
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14,3 hehtaaria. Suunnittelu-
alueella on todellista rantaviivaa noin 940 metriä ja muunnettua
rantaviivaa noin 775 metriä.

Suunnittelualueella on viisi rakentunutta loma-asuntojen hoidettua ja
paikoin metsäistä pihapiiriä. Suunnittelualue on tavanomaista
saariston metsämaastoa ja suunnittelualueen ranta on saariston
tyypillisen kallioista. Alue ei sijaitse pohjavesi- tai maiseman arvo-
alueella.

Suunnittelualueelta on tehty ranta-asemakaavan laadinnan yhtey-
dessä luontoselvitys 2.12.2025, joka on kokonaisuudessaan selos-
tuksen liitteenä 4. Suunnittelualue, Kaukalonkari, on maannousun
myötä yhdistynyt mantereeseen ja muodostaa nykyään kapean
matalarantaisen, männikköisen niemen. Kaukalonkarin pohjois-ranta
on suurimmaksi osaksi kallioinen, mutta etelärantaa reunustaa



kapea ruovikko. Kaukalonperän itärantaa on ruopattu, joten siellä ei ruovikkoa juuri kasva. Suunnittelualan eteläosassa on kapea mereen laskeva oja, jonka eteläpuolella kasvaa vanhaa harvaa tervalepikkoa. Suunnittelualan pohjoisreuna ulottuu Kolkinmaantien ja meren väliseen laajaan ruovikkoon. Ruovikosta etelään Kolkinmaantien varrella ollut niitty on kasvamassa umpeen tervalepikoksi. Kolkinmaantien itäpuolella kasvaa hoidettua, enimmäkseen nuorta kangasmetsää sekä kalliomännikköä. Suunnittelalueeseen kuuluu myös osa Kaukalohaaran peltoalueesta.

Suunnittelualan eteläosassa Kolkinmaantien länsipuolella on pieni, vanhaa harvaa tervalepikkoa kasvava kostea lehto, joka suositellaan jätettäväksi rakentamatta. Lisäksi suunnittelualan pohjoisosassa Kolkinmaantien reunoista havaittiin viitasammakoita. Viitasammakoille sopivaa lisääntymis- ja levähdysaluetta ovat Kolkinmaantien reunoja sekä viereisen ruovikon märimmät osat, joihin vesi nousee säännöllisesti sekä tien länsipuolisen umpeen kasvavan niityn kostean reunan. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei saa hävittää eikä heikentää.

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), osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

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

Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO), loma-asuntojen korttelialueita (RA-1), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä venevalkama (LV).



Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 14,3 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta (AO) on osoitettu 0,51 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) 2,46 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) 11,15 hehtaaria ja venevalkamaa (LV) 0,14 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella.

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa loma-asuntojen rakennuspaikoille (RA-1) yhteensä 1 000 k-m² ja erillispientalojen rakennuspaikalle (AO) 300 k-m². Lisäksi maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu kaksi rakennusalaa (à 30 k-m²) eli yhteensä 60 k-m² majoitus- ja saunarakennuksia varten. Rakennusoikeus kasvaa alueella yhteensä 460 k-m² voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asemakaavatyön yhteydessä on laadittu mitoitusarkkitehtuurin (yleisperustelu), jonka mukaan laskennallista rakennusoikeutta on ylitetty koko kaava-alueella 1,8 loma-asuntoyksikköä. Ylitystä on perusteltu vuoden 1995 ranta-asemakaavan kaavaselostuksessa sillä, että huomattava osa rannoista on jätetty rakentamatta ja että rakentaminen on keskitetty pääasiassa Kaukalonperän alueelle, jossa yleiskaavan mukaan on mahdollista rakennusoikeutta lisätä vähäisessä määrin.

"5 las/rantakm tai 1 las/ 2 ha maa-alueetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50% tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisissä määrin suurentaa perusmitoitusta."

Koska kaavamuutoksessa tavoitteena ei ole rakennuspaikkojen lisääminen voimassa olevaan ranta-asemakaavaan nähden, suunnittelualueelle ei ole tarpeellista laatia uutta, erillistä emätilaselvitystä. Lisäksi kaavatyön tavoitteena on poistaa kolme yhteisrantaista vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa, mikä osaltaan vähentää voimassa olevan kaavan rakennusoikeuden ylitystä.



Uusikaupunki

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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Kittilän ranta-asemakaavan muutoksen laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuuos luonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.
