



## Koiviston saaren ranta-asemakaava

Kaupunkisuunnittelujaosto 26.10.2023 § 11

Valmistelija: Kaupungingeodeetti Leena Viljanen  
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 28.9.2020 § 310 päättänyt yhteistyösopimuksen solmimisesta kaupungin omistuksessa olevan Koiviston saaren kehittämiseksi A. Kiviniemi Oy:n kanssa. Samalla päätettiin ranta-asemakaavoituksen aloittamisesta.

Koiviston saareen suunniteltiin korkeatasoista ympärivuotista vapaa-ajan kohdetta, johon olisi toteutettu lyhytaikaisesti vuokrattavia lomarakennuksia ja rakennuksia niihin liittyviä yhteisiä palveluita varten. Yhteistyökumppani on 18.11.2022 ilmoittanut vetäytyvänsä hankkeesta.

Kaupungin talouden sopeuttamisohjelman käsittelyn yhteydessä on kartoitettu myös tulojen kasvattamisen mahdollisuuksia. Esille on nostettu Koiviston saaren kaavoittaminen loma-asuntotonteiksi ja sen jälkeen tonttien myynti.

Koiviston saari sijaitsee n. 6 km etäisyydellä kaupungin keskustasta lounaaseen, Venematka saareen kestää n. 10-15 min. Suunnittelualue, kiinteistö 895-467-1-25 muodostuu kolmesta osasta; varsinaisesta Koiviston saaresta, sen länsipuolisesta Rymmin saaresta sekä luoteessa olevasta Latokarista. Kiinteistön pinta-ala on n. 61 ha, josta maa-aluetta n 50 ha. Kiinteistön ympärillä on lisäksi kaupungin omistamia vesialueita.

Koiviston saari on ollut kaupungin retkeilyalueena. Saarella on ollut 10 vuokramökkiä ja kaksi saunaa. Maaperä on kallioista ja pääosin metsäpeitteistä. Mökit ovat tällä hetkellä huoneenvuokralla vuokrattuina yksityisille henkilöille.

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa saaren pohjoisosa on retkeily- ja matkailutoimintojen aluetta, R, muu alue virkistysaluetta V. Saaren luoteisosaan on osoitettu luonnonsatama, laituri, suojasatama tai ankkuripaikka. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on pääosin merkinnällä VR, retkeily- ja ulkoilualue. Luonnonsataman alue on merkinnällä LV, vesiliikenteen aluetta.

Mitoituslaskelman mukaan saareen on mahdollista osoittaa n.14 omarantaista lomarakennuspaikkaa.



Uusikaupunki

Kaavan laatijana toimii kaupunkisuunnittelu.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää, että Koiviston saaren ranta-  
asemakaavoitusta jatketaan siten, että ranta-asemakaavan  
tavoitteeksi asetetaan omarantaisten lomarakennuspaikkojen  
osoittaminen alueelle. Kaupunkisuunnittelujaosto päättää kuulla  
osallisia osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Kaupunkisuunnittelujaosto 21.03.2024 § 16

Valmistelija: Kaupungeodeetti Leena Viljanen  
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Ranta-asemakaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 9.11.2023 – 11.12.2023.

Varsinais- Suomen ELY-keskus on antamassaan lausunnossa todennut, että kaavoitus-prosessin jatkamiselle ei ole OAS:ssa esitetyn kaltaisena edellytyksiä, sillä kaavan lähtökohdat ovat ristiriidassa sekä Uudenkaupungin yleiskaavan että Varsinais-Suomen maakuntakaavan kanssa. Ranta-asemakaavan laatiminen OAS:n lähtökohdista on syytä keskeyttää.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu mielipide Uudenkaupungin ympäristöyhdistykseltä. Mielenpitoessa on mm. esitetty Koiviston saaren liittämistä Selkämeren kansallispuistoon ja kaavoitusprosessin keskeyttämistä siksi, kunnes asia on selvitetty.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että Uudenkaupungin yleiskaavan ajantasaistaminen on käynnistetty keskusta-alueen osalta. Yleiskaavaprosessin aluerajaus kattaa myös kaupungin edustalla olevan saariston, Koiviston saari on mukana kaavamuutos-alueessa.

Alueen liittäminen kansallispuistoon ei ole kaupunkisuunnittelun näkökulmasta vartenotettava vaihtoehto. Muita



ympäristöyhdistyksen esittämiä asioita retkeilyä koskien on otettu luonnoksessa huomioon.

Kaupunkisuunnittelu on laatinut luonnoksen Koiviston ranta-  
asemakaavaksi.

#### Lähtöaineisto

Koiviston saaren alueelta on laadittu luontoselvitys 2021. Selvityksen on laatinut Varsinais-Suomen luonto- ja ympäristöpalvelut / Pekka Alho ja Firma Lotta Lindholm/ Lotta Lindholm-Normaja.

Koiviston saari on ollut mukana myös Luontotietopalvelu Taigan /Panu Kunttu kartoituksessa, jossa selvitettiin kaupungin omistamien saarien soveltuvuutta Metso- ohjelmaan sekä arvioitiin ennallistamis- ja luonnonhoidon tarvetta.

#### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä n. 61 ha, josta maa- aluetta 55 ha. Rantaviivaa kiinteistöillä on yhteensä 4850 m ja tästä saatava muunnettu rantaviiva 3456 m.

Kiinteistöjen maapinta-alan, muunnetun rantaviivan pituuden ja yleiskaavan mitoitusperusteen (4 las/rantakm tai 1 las/4 ha maa- aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus, rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi) perusteella alueelle voidaan osoittaa enintään 14 lomarakennuspaikkaa.

#### Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA), loma- ja matkailupalvelujen aluetta (RM), venevalkama- aluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta ja virkistysaluetta (VR).

Kaavassa on osoitettu kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joille on kummallekin merkitty kuusi omarantaista tonttia ohjeellisella tonttijaolla. Lisäksi on osoitettu venevalkama-alue (LV) sekä loma- ja matkailupalvelujen korttelialuetta (RM)

Suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta yhteensä n. 4,5 ha ja tonteilla on rakennusoikeutta yht. 2400 kem<sup>2</sup>. Loma- ja matkailupalvelujen korttelialuetta on osoitettu n. 6500 m<sup>2</sup> ja tälle rakennusoikeutta on osoitettu 200 kem<sup>2</sup>. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 2600 kem<sup>2</sup>.

Rantaviivasta n. 900 m on korttelialueiden käytössä. Alueen kokonaisrantaviivan pituus on n. 4850 m, joten rakentamattoman rantaviivan osuudeksi jää 80 %.



Osa alueesta on osoitettu virkistysalueeksi, jolle saa rakentaa laavuja ja luontopolkuja. Metsäalueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää asettaa ranta-  
asemakaavaluonnoksen virallisesti nähtäville ja pyytää  
viranomaisilta lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Kaupunkisuunnittelujaosto 23.10.2025 § 41

Luonnos ranta-asemakaavaksi on ollut virallisesti nähtävillä 11.4.-  
13.5.2024 välisenä aikana.

Luonnoksesta jätettiin yksi mielipide. Mielipiteessä on esitetty, että kaavassa huomioitaisiin saaren länsiosassa olevan lahden kehittäminen veneilijöille ja olemassa olevaa rakennuskantaa hyödynnettäisiin. Lisäksi esitetään, että vapaarantaisia loma-asuntoja ei tule kaavassa esittää ja että suunnitelma-alue säilyisi kaikilta osin kansalaisten käytössä ja alue liitettäisiin Selkämeren kansallispuistoon.

Lausunnot pyydettiin Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että kaavan lähtökohdat ovat ristiriidassa sekä yleiskaavan että maakuntakaavan kanssa. Kaavaluonnos ei noudata yleiskaavan ohjausvaikutusta siinä osoitettujen lomarakennuspaikkojen osalta. Kaavaluonnoksessa on osoitettu 12 lomarakennuspaikkaa. Yleisen käytännön mukaan loma-asumisen rakennuspaikkojen osalta tulee käyttää selvästi alhaisempaa mitoitusta silloin, kun alue osoitetaan loma-asumiseen, kun se on yleiskaavassa tarkoitettu varattavaksi virkistyskäyttöön. Luonnoksessa esitetty loma-asumisen määrä ei ole alueelle mahdollista, mikäli kaavaprosessia on tarkoitus jatkaa, tulee kaavan tavoitteet harkita uudelleen ja muuttaa kaavaratkaisua oleellisesti.



Omarantaisten loma-asutuksen rakentaminen Rymminsalmen rannalle muuttaa maisemakuvaa oleellisesti; maisemallisten vaikutusten arviota tuleekin kehittää ja huomioida se kaavaratkaisussa.

Myös ilmastovaikutusten arviointi on puutteellista.

Luonnonsuojelun osalta luontoarvoja on tarpeen selvittää laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään lakikohteiden tunnistuksella. Alueella on tarpeen selvittää luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajit tarkemmin.

Lisäksi luontoselvityksessä mainitut alueet, jotka täyttävät luonnonsuojelulain 64 § suojeltujen luontotyyppien kriteerit, tulee merkitä luo-alueiksi, samoin uhanalaiset luontotyypit ja metsälain 10 § erityisen tärkeät elinympäristöt. Luo- merkinnän määräystä tulee täydentää.

Varsinais-Suomen Liitto toteaa lausunnossaan, että asemakaavoitusta ohjaava oikeusvaikutteinen yleiskaava ei tue eikä perustelee kaavaluonnoksessa esitettyä omarantaisten rakennuspaikkojen rakentamista. Alueen maankäytön muutokset tulee ensisijaisesti ratkaista yleiskaavan ajantasaistamisprosessin yhteydessä. Yleiskaavalla voidaan tarkentaa maakuntakaavaa edellytyksellä, ettei saarelle kohdistuvia virkistykseen, retkeilyyn ja matkailun tavoitteita vaaranneta.

#### Kaavan laatijan vastine:

Mielipiteessä ja lausunnoissa on esitetty tärkeitä huomioitavia seikkoja ja kaavaratkaisua onkin muutettu luonnosvaiheesta niiden perusteella. Kaavaprosessin keskeyttämistä ei ole nähty aiheellisena, mutta kaavaratkaisua on oleellisesti muutettu.

Virkistykseen, retkeilyyn ja matkailun tavoitteet eivät olennaisesti vaarannu, koska suurin osa saaren pinta-alasta ja rantaviivasta jää edelleen vapaaksi. Kaavan lähtöaineistona oleva -omaraantaisten rakennuspaikkojen määrää on vähennetty ja niiden sijoittelu on sovitettu yhteen luontoarvojen kanssa.

- luo-alueita on lisätty ja niiden kaavamääräystä täydennetty

-Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue hyödyntää vanhan kalastajatorpan ympäristöä. Sen käyttöön otolla voidaan palauttaa alueen luontoarvoja

- vaikutusten arviointeja on tarkennettu ja täydennetty.

Selostusta täydennetty muuten tarvittavilta osin.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä n. 63,5 ha. Kaava-alueelle on osoitettu lomarakennusten korttelialuetta, joissa on yhteensä 9 rakennuspaikkaa. RA – kortteleiden pinta-ala on yhteensä 3,87 ha ja



niillä on rakennusoikeutta yhteensä 1800 kem<sup>2</sup>. Lisäksi on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta n. 1 ha, jossa rakennusoikeutta on 200 kem<sup>2</sup>. Yhteensä korttelialueilla on rakennusoikeutta 2000 kem<sup>2</sup>.

Rantaviivasta n. 600 m on korttelialueiden käytössä. Alueen kokonaisrantaviivan pituus on n. 4850 m, joten rakentamattoman rantaviivan osuudeksi jää 87 %.

Koska kaavaratkaisua on muutettu huomattavasti luonnosvaiheessa esitetystä, asetetaan ranta-asemakaava uudelleen luonnoksena nähtäville.

**Päätösehdotus:** Kaupunkisuunnittelujaosto päättää asettaa Koiviston ranta-asemakaavan uudelleen luonnoksena nähtäville sekä pyytää lausunnot viranomaisilta.

**Päätös:** Ehdotus hyväksyttiin.

---

Kaupunginhallitus 11.05.2026 § 97  
993/10.02.03/2022

Luonnos ranta-asemakaavan muutokseksi on ollut nähtävillä 4.11.-4.12.2025 välisenä aikana. Luonnoksesta ei ole jätetty huomautuksia. Luonnoksesta on pyydetty viranomaislausunnot.

**Varsinais-Suomen liitto** on lausunnossaan todennut ranta-asemakaava- alueen olevan maakuntakaavassa pääasialliselta käyttötarkoitukseltaan virkistys- sekä retkeily- ja matkailutoimintojen aluetta ja että yleisen retkeily-, matkailu- ja virkistyskäytön tulee olla maakunta- ja yleiskaavan mukaisesti saaren kaavaratkaisun lähtökohtana.

Omarantaisten lomarakennuspaikkojen osoittaminen kaavaluonnoksen esittämässä laajuudessa ei tue näitä tavoitteita, vaan heikentää olennaisesti saaren soveltuvuutta maakunta- ja yleiskaavan mukaiseen käyttöön. Kaavaratkaisu ei siten ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan (1992) eikä sitä selvästi tuoreemman maakuntakaavan (2021) mukainen.

Koiviston saaren maankäytön mahdolliset muutokset tulee ensisijaisesti ratkaista yleiskaavoituksen yhteydessä. Yleiskaavalla



voidaan tarkentaa maakuntakaavaa, sillä edellytyksellä, ettei saarelle kohdistuvia paikallisia ja maakunnallisia virkistys-, retkeily- ja matkailun tavoitteita vaaranneta.

**Lupa- ja valvontavirasto** (aik. Varsinais-Suomen ELY-keskus) on todennut, että maakuntakaavan virkistysalue- sekä retkeily- ja matkailutoimintojen aluemerkinnot eivät myöskään mahdollista laajamittaista omarantaisten loma-asumisen osoittamista yleiskaavaan, eikä mahdollisella tulossa olevalla yleiskaavamuutoksella voi perustella nyt vireillä olevaa ranta- asemakaavaa.

Lausunnossa huomautetaan, että yleisen käytännön mukaan loma-asumisen rakennuspaikkojen osalta tulee käyttää selvästi alhaisempaa mitoitusta silloin, kun alue osoitetaan loma-asumiseen. Alue on asemakaavoitusta ohjaavassa yleiskaavassa tarkoitettu varattavaksi yleiseen virkistyskäyttöön. Yleiskaavan toteutuminen ja tarkoitus eivät saa vaarantua yleiskaavasta poiketessa. Rakennusjärjestys ei ole sitova ranta- asemakaavoituksessa, eikä siinä ohjattua rakentamisen enimmäismäärää voi pitää myöskään kaikkiin sijainteihin soveltuvana, vaan tarvitaan tapauskohtaista harkintaa perustuen alueen olosuhteiden ja rakentamisen vaikutusten tarkasteluun.

Omarantaisten loma-asuntojen osoittaminen Rymminsalmen rannalle muuttaa salmen maisemakuvaa merkittävästi etenkin, kun salmen molemmat rannat ovat nykyisellään rakentamattomat. Kaava-alueen luontoarvot on selvitetty osittain puutteellisesti, mutta kaavamääräykset turvaavat mahdollisesti merkittävien luontoarvojen säilymisen. Erityisen tärkeitä ovat VR- ja MY-alueiden määräykset, jotka edellyttävät puuston säilyttämistä luonnontilassa. Uusien rantarakennuspaikkojen osoittaminen ranta- asemakaavassa voi mahdollistaa tavanomaisten tai jopa tavanomaista arvokkaampien luontoarvojen häviämisen. Saari on pääosin luonnontilainen tai sen kaltainen, tai siellä esiintyy perinnebiotooppi- ja kulttuuriympäristöarvoja aikaisemman maankäytön seurauksena. Vastaavan kokoluokan saaria, joilla on kyseisiä luontoarvoja, ei ole lähialueella runsaasti. Vanhojen rakennusten mahdollisissa korjaus- tai purkutoimenpiteissä on tarpeen ottaa huomioon lepakoiden mahdollinen esiintyminen rakennuksissa ja arvioida rakennuksen merkitys lepakoiden kannalta.

Kaavan laatijan vastine:

Maakuntakaavan merkintä retkeily- ja matkailualueesta on perua saareen suunnitellusta Koiviston kalastajakylästä. Alueelle haettiin ideakilpailulla vv. 2006-2007 suomalaisen puukaupunkiperinteen ja kestävän rakentamisen hengessä nykyaikaista, uutta



puuarkkitehtuuria hahmottelevaa kalastus-, veneily-, käsiteollisuus- ja virkistyspalveluiden aluetta teemalla ” 2000-luvun puinen kalastajakylä Koiviston saareen”. Ideakilpailun pohjalta oli tarkoitus laatia ranta-asemakaava alueen toteuttamista varten. Suunniteltu hanke ei ole toteutunut, mutta alueen kehittämistä on tarkoitus jatkaa.

Loma-asumisen osalta on käytetty selvästi alhaisempaa mitoitusta kuin maakunta- ja yleiskaava sallivat.

Maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituseruste: 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. Alue kuuluu vyöhykkeeseen 4: 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %.

Yleiskaavan mitoituserusteena alueella on : 4 las/rantakm tai 1 las/4 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus ja rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi.

Rantaviivaa kiinteistöillä on yhteensä 4850 m ja tästä saatava muunnettu rantaviiva on 3516 m. Muunnettu rantaviiva ja yleiskaavan mitoituseruste antavat laskennallisesti kiinteistölle 14 las. Kun ranta-asemakaavassa on osoitettu 9 omarantaista lomarakennuspaikkaa ja 1 matkailukäyttöön varattu rakennuspaikka, on loma-asutuksen osalta käytetty selvästi alhaisempaa mitoitusta kuin yleiskaava sallii. Maakuntakaavankin, tässä kohtaa erittäin tiukka mitoitus, alittuu. Rantaviivasta n. 600 m on korttelialueiden käytössä. Alueen kokonaisrantaviivan pituus on n. 4850 m, joten rakentamattoman rantaviivan osuudeksi jää 87 %.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä n.63,5 ha ja tästä saatava rakennuspaikkojen lukumäärä on 16 las. Mitoituserusteena käytetään rantaviivan perusteella saatua mitoitusta.

Matkailuun on ranta-asemakaavassa varattu matkailuelinkeinoja palveleva korttelialue. Saaren pohjoisosaan osoitetaan retkeily- ja ulkoilualueita, jolle saa rakentaa alueen käyttöä palvelevia grillikatoksia / laavuja sekä tehdä aluetta palvelevia polkuja. Virkistysten, retkeilyn ja matkailun tavoitteita ei vaaranneta.

Rakentamisen määrää on perusteltua tarkastella, koska etenkin Rymminsalmen rannalla rakennuspaikat sijaitsevat suhteellisen näkyvällä paikalla. Kaavan mukaista rakennusoikeutta pienennetään



Uusikaupunki

niin, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 150 m<sup>2</sup>.

Kaavaehdotukseen on lomarakennuspaikkojen rakennusoikeutta laskettu 150 kem<sup>2</sup>:iin. Kaava-alueelle on osoitettu lomarakennusten korttelialuetta, joissa on yhteensä 9 rakennuspaikkaa. RA – kortteleiden pinta-ala on yhteensä 3,87 ha ja niillä on rakennusoikeutta yhteensä 1350 kem<sup>2</sup>. Lisäksi on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta n. 1 ha, jossa rakennusoikeutta on 200 kem<sup>2</sup>. Yhteensä korttelialueilla on rakennusoikeutta 1550 kem<sup>2</sup>.

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää asettaa Koiviston ranta-  
asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville ja pyytää  
viranomaisilta lausunnot.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---