

**6.10.2025
UUSIKAUPUNKI
ELKKYINEN
HAIMION RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS II**

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 6.10.2025 laadittua ja 20.5.2026 muutettua ranta-
asemakaavakarttaa

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Ranta-asemakaava.....	5
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Vireille tulo	13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	13
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	13
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
5.1 Kaavan rakenne	17
5.1.1 Mitoitus	17
5.1.2 Palvelut	18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3 Aluevaraukset.....	18
5.4 Kaavan vaikutukset.....	19
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan.....	19

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen	19
5.4.3 Poikkeaminen maakuntakaavan määräyksestä	19
5.5 Ympäristön häiriötekijät	19
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset	19
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	20
6.2 Toteutuksen seuranta.....	20
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4.....	20

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Haimion ranta-asemakaavanmuutos II.

Uusikaupunki, Elkkyinen, 895-404-4-18 ja -19.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan kartalla osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 1,2 ha. Suunnittelualue sijaitsee n. 15 km ajomatkan päässä Uudenkaupungin keskustasta.



Ranta-asemakaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa kiinteistöjen käyttötarkoitusta AO-1-korttelialueeksi (erillispienalojen korttelialue). Samalla yhtenäistetään rakennuspaikkojen rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaiselle tasolle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 3. Seurantalomake (hyväksymisvaiheessa)

Liite 4. Luontoselvitys (ehdotusvaiheessa)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Uudenkaupungin yleiskaava

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kiinteistöjen 895-404-4-18 ja -19 omistajien aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 6.10.2025.

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti kuuluttaa kaavan vireille 13.11.2025 § 45 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville 25.11.2025-29.12.2025.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 25.11.-29.12.2025, viranomaisten lausunnot pyydettiin 31.1.2026 mennessä.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 1,2 ha. Alue osoitetaan AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue).

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Rakennusvalvonta ja kunnanhallitus seuraavat ja valvovat kaavan määräysten toteuttamista sekä teiden, kunnallistekniikan ja laitureiden rakentamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 160 metriä. Kiinteistöillä sijaitsee kaksi lomarakennusta talousrakennuksineen joista molemmat ovat ympärivuotiseen asumiseen soveltuvia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on osin rakennettua pihamaata, osin puustoinen. Kaavoituksen tueksi oli tilattu luontoselvitys, joka tehdyn maastokäynnin myötä tarkentui katselmukseksi ja lausunnoksi.

Varsinais-Suomen luonto- ja ympäristöpalvelut on käynyt paikalla keväällä 2026. Lausunnossa todetaan että:

”Kohteen ja sen lähiympäristön luonnontilaisuus ja edustavuus on suhteellisen heikko rakennettujen kiinteistöjen, tiestön ja yleisen uimarannan vuoksi. Rakennetun pihapiirin ei voi arvioida olevan metsälain 10 § erityisen arvokas elinympäristö, luonnonsuojelulain 64 § mukaisesti suojeltu luontotyyppi tai

muu uhanalainen ja/tai edustava luontotyyppi (Kontula & Raunio 2018). Kohteen kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutoksilla ei ole vaikutuksia lähimpien suojelualueiden suojeluarvoihin.”

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähialueella on sekä loma-asutusta että ympärivuotista asumista. Haimion uimaranta sijaitsee n. 200 m päässä, muutosalueen eteläpuolella.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Rakennukset / Tekninen huolto

Kiinteistö 895-404-4-18

Kiinteistöllä on vuonna 2017 valmistunut, talviasuttava loma-asunto (112 m²) ja autokatos sekä vuonna 2010 valmistunut sauna (6 m²).

Kiinteistön käyttövesi tuotetaan vesiosuuskunnan verkostosta.

Loma-asunnon harmaat jätevedet johdetaan harmaavesisuodattimen ja imeytyksen kautta maastoon. Lomarakennuksen WC-vedet ohjataan umpisäiliöön.

Saunassa ainoastaan kantovesi, vähäiset pesuvedet imeytetään maastoon.



Kiinteistö -18 tieltä katsottuna



Kiinteistön -18 sauna rannalta katsottuna



Kiinteistö -18 laiturin nokasta kuvattuna

Kiinteistö 895-404-4-19

Kiinteistöllä on vuonna 2024 valmistunut, talviasuttava loma-asunto (109 m²) ja autokatos / varasto (40 + 15 m²) sekä vuonna 2021 valmistunut sauna (25 m²).

Kiinteistön käyttövesi tuotetaan vesiosuuskunnan verkostosta.

Loma-asunnon ja saunan harmaat jätevedet johdetaan biopuhdistajan kautta kivipesään. Lomarakennuksen WC-vedet ohjataan umpisäiliöön.



Kiinteistö -19 sisäänajo



Kiinteistön -19 päärakennus rannan suunnalta katsottuna



Kiinteistö -19, maisema päärakennuksen edessä



Kiinteistö -19, pohjoisosan ranta



Kiinteistö -19, sauna rannalta katsottuna



Kiinteistö -19, näkymä saunan terassilta

Liikenne

Muutosalueelle johtava tie on päättävä mökkitie, jolla liikenne on hyvin vähäistä.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen liikennemäärät ovat vähäisiä, joten alueella ei ole meluhäiriöitä. Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-aineksia taikka muita ympäristön häiriötekijöitä.

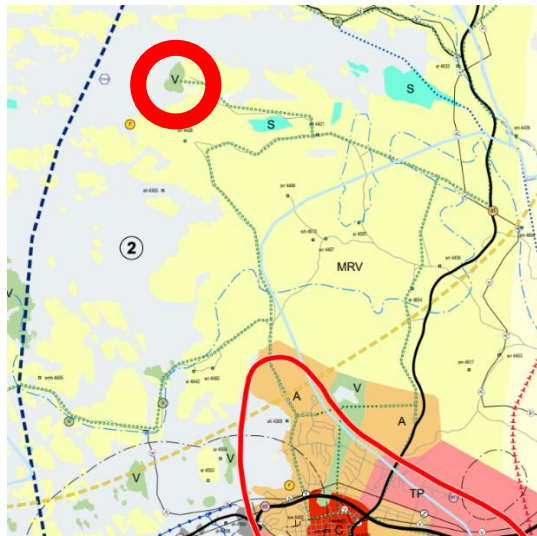
3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavoitus



Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamassa Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa alue on osoitettu valtakunnallisesti-, maakunnallisesti- tai seudullisesti- merkittäväksi ulkoilu-, retkeily-, urheilu- tai muuksi virkistysalueeksi (V). Kaavanmuutosaluetta ympäröivä alue on maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysaluetta (MRV). Loma-asutuksen mitoitus on 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40%.

Haimion uimaranta ja näköalapaikka on lisäksi huomioitu merkinnällä V(023), valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä virkistyskohde. Alueelle on myös osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

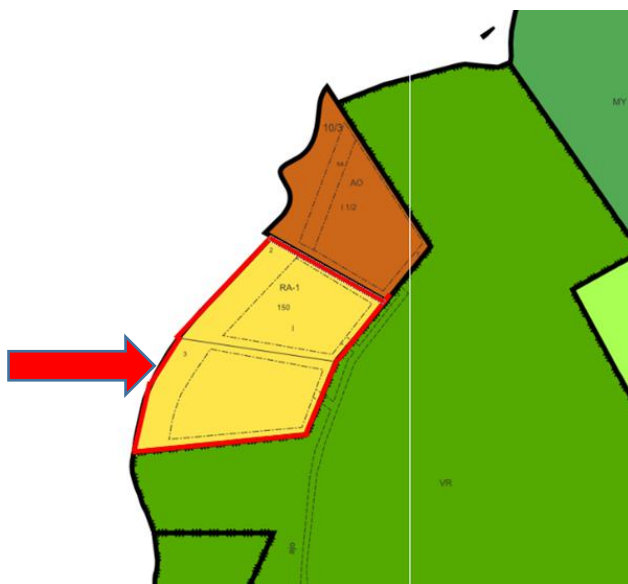
Vesialue muutosalueen edessä on osoitettu yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeäksi raakavesialueeksi.

- V** VIRKISTYSALUE JA -KOHDE (LAVMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet
- MRV** MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (LAVMK)
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. 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 häiritsemättä loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.
- OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK)**
Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.
- SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**
Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.
- YHDYSKUNNAN VEDENHANKINNAN KANNALTA TÄRKEÄ RAAKAVESILÄHDE (TKSMK)**
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:
Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon, ettei yhdyskuntien pintavedenotantomaiden raakavesilähteinä toimivilla vesistöalueilla toteuteta toimenpiteitä, jotka voivat heikentää veden laatua.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava



RA-1

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään yksi. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 100 k-m²:n loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m²:n saunarakennuksen, yhden enintään 25k-m² vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.

Haimion ranta-asemakaavassa alue on osoitettu RA-1-alueeksi (loma-asuntojen korttelialue).

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Väestö ja työpaikat

Lähialueella ei ole työpaikkoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa kiinteistöjen käyttötarkoitusta AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue). Samalla yhtenäistetään rakennuspaikan rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaiselle tasolle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kaava-alueen maanomistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 6.10.2025.

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti kuuluttaa kaavan vireille 13.11.2025 § 45 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 25.11.2025-29.12.2025.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen omistajat
- naapurialueiden maanomistajat

Kunnan hallintokunnat:

- kaupunginhallitus

Viranomaiset:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Varsinais-Suomen elinvoimakeskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Turun museokeskus

4.3.2 Vireille tulo

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kaava-alueen maanomistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 6.10.2025.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 13.11.2025 § 45 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville 25.11.2025-29.12.2025.

Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin sanomalehdissä Uudenkaupungin sanomissa ja Vakka-Suomen Sanomissa sekä Uudenkaupungin kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavanmuutosluonnoksesta saatiin yksi mielipide. Mielipiteessä pyydetään, että ehdotuksen s. 4 kohdassa 1.2 olevaa karttaa korjataan niin, että punainen ympyrä kohdistetaan oikein, nyt se on naapuritontin puolella.

Kaavanlaatijan vastine

Korjataan merkintä.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä xx-xx.xx. Kaavasta ei tehty yhtään muistutusta / tehtiin xx kpl muistutuksia (täydentyi hyväksymisvaiheessa).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ranta- asemakaavanmuutosluonnoksesta.

Luonnoksesta saatiin yksi lausunto ELY-keskukselta. Lisäksi Varsinais-Suomen liitto ilmoitti että sillä ei ole lausuttavaa, mutta huomautti että selostuksen tekstin maakuntakaavatiedot on korjattava ajantasaisiksi.

Varsinais-Suomen ELY-keskus:

Kaavaratkaisu, rakentaminen ja maisema

Suunnittelualueen kaavatilanteen käsittelyyn kaavaselostuksessa tulee täydentää suunnittelualueeseen kohdistuvat voimassa olevan ranta- asemakaavan määräykset. Maakuntakaavan käsittelyyn on tarpeen täydentää suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön myös kohdistuvat maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueesta (Velhonvesi) ja ohjeellisesta ulkoilureitistä (Hiu-Haimio).

Suunnittelualueen kahdella rakennuspaikalla on rakentunutta vapaa-ajan asumista ja alue rajautuu voimassa olevassa ranta- asemakaavassa osoitettuun AO-rakennuspaikkaan. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, joten ranta- asemakaavan muuttamista ohjaa maakuntakaava.

Kaavamutoksessa osoitetaan vakituista asumista alueelle, joka on voimassa olevaa ranta- asemakaavaa tuoreemmassa maakuntakaavassa osoitettu virkistyskäyttöön (Haimion vapaa sauna ja Metsälehdon sauna sekä Haimion

uimaranta). Kaavaselostuksessa tulee käsitellä ja perustella ratkaisun poikkeaminen maakuntakaavassa osoitetusta virkistysalueen merkinnästä.

ELY-keskus katsoo, että suunnittelualueen nykyisestä vapaa-ajan asumiskäytöstä huolimatta pysyvän asumisen lisääminen maakuntakaavan virkistysalueella ei ole maakuntakaavan ohjausvaikutusten mukaista.

Huomioiden myös alueen nykyisen kulkuyhteyden tulvaherkkyiden ennustetun kasvamisen (ks. osio Rakentamiskorkeudet), ELY-keskus ei katso pysyvän asumisen lisäämistä sijainnissa mahdolliseksi. ELY-keskus toteaa lisäksi, että voimassa olevan Alueidenkäyttölain (AKL) mukaan ranta-asemakaava on kaavamuotona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten.

Mikäli rakennuspaikkoja osoitetaan ranta-asemakaavassa ympärivuotiseen käyttöön, tulee kerralla tarkastella laajempaa aluetta. Laajemman alueen tarkastelussa on mahdollista osoittaa ympärivuotisia rakennuspaikkoja, mikäli sijainti soveltuu pysyvään asumiseen ja valtaosa suunnittelualueen rakennuspaikoista on loma-asumisen rakennuspaikkoja. ELY-keskus katsoo, että kahden rakennuspaikan käsittävä kaavamuuotosalue on tällaiseen tarkoitukseen liian suppea.

Kaavaluonnos mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi 150 k-m² uutta rakennusoikeutta rakennuspaikkaa kohden. Tätä perustellaan kaavaselostuksessa rakennusjärjestyksellä, mutta rakennusjärjestys ei ole sitova ranta-asemakaavoituksessa, eikä siinä ohjattua rakentamisen enimmäismäärää voi pitää myöskään kaikkiin sijainteihin soveltuvana.

Lisärakentamisen soveltumista sijaintiin on tarpeen tarkastella perustuen alueen olosuhteisiin ja rakentamisen vaikutuksiin esimerkiksi maisemaan ja virkistyskäyttöön. Tämän arvioinnin pohjalta on hyvä osoittaa myös rakennusalat kaavaluonnoksen lähes koko tontin kattavia aloja täsmällisemmin.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan kaavamääräykset ohjaavat rakentamisen maisemaan sopeutumista osin kaavaluonnosta tarkemmin ohjatessaan esimerkiksi rakennustavan yhtenäisyyteen ja perinteisen saaristolaistyylin noudattamiseen. Vastaavien määräysten lisäämistä myös kaavaluonnokseen on hyvä harkita.

Kaavamääräysten viittaukset lupiin on tarpeen päivittää ajan tasalle (MRL:n mukaisten rakennus- ja toimenpideluvan sijaan RakL:n mukainen rakentamislupa). Kaavamerkinnoissä on myös hyvä huomioida ympäristöministeriön asetus 311/2024 maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta.

Haastavan sijainnin takia ranta-asemakaavamuutoksessa on hyvä kuulla myös pelastusviranomaista.

Luonnonsuojelu

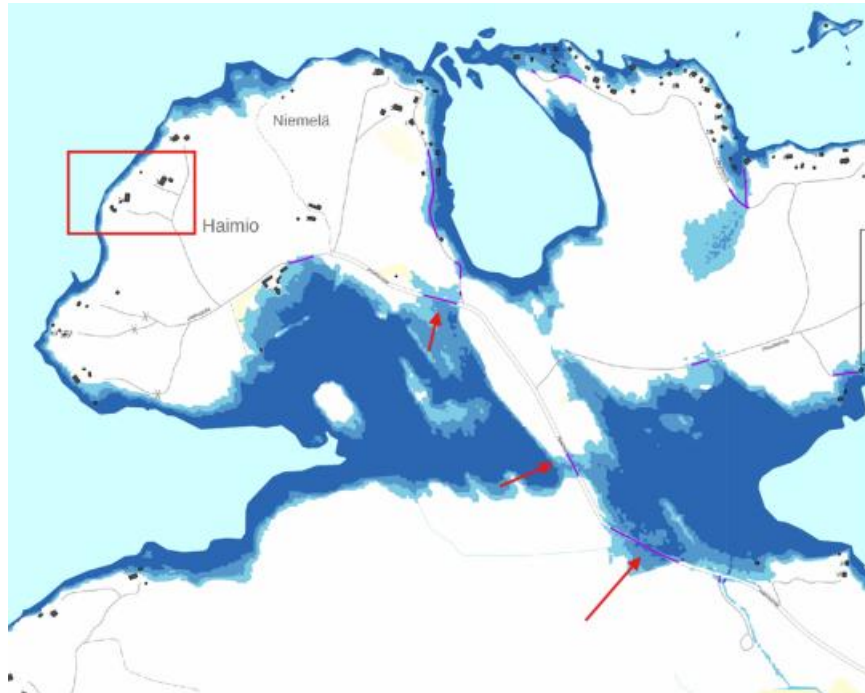
Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto) ottaa asiaan kantaa tarkemmin ehdotusvaiheessa, kun luontoselvitys on valmistunut. ELY-keskus painottaa kuitenkin, että Suomi on sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys positiiviseksi vuoteen 2030 mennessä.

Tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä, sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella, mukaan lukien vedenalainen luonto. Tämä tavoite kattaa myös rakennetut ja muuttuneet ympäristöt, joissa monimuotoisuuden väheneminen on pysäytettävä ja luonnon monimuotoisuutta on säilytettävä tai lisättävä. Siksi luontoarvoja on arvioitava laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään lakikohteiden tunnistuksella.

Tämä edellyttää laajempaa ja perusteellisempaa tarkastelutapaa luontoselvityksissä, jotta varmistetaan kaikkien luontoarvojen asianmukainen huomioiminen. Luontoselvitystä varten voidaan hyödyntää SYKE:n ja ympäristöministeriön 2024 päivitettyä opasta: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle (2024).

Rakentamiskorkeudet

Rakennusalojen korkeusasema on meritulvan riskirajan yläpuolella ja kaavan rakentamiskorkeutta koskeva määräys on riittävä. Käyttötarkoituksen muuttuessa tulee ottaa huomioon kiinteistöjen saavutettavuus tulvatilanteessa. Tieyhteys katkeaa meritulvatilanteissa, jolloin esimerkiksi pelastustoimen tai kotihoidon pääsy kiinteistöille vaikeutuu. Kuvan tulvatilanne 1/250a, SSP-4.5 vuonna 2100.



Ilmastokestävyys

Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksiin viitataan kaavaselostuksessa vaikutusten arvioinnin yhteydessä vain toteamalla ne verrattain pieniksi, vaikkakin olemassa olevaan tilanteeseen nähden ympärivuotisen asumisen myötä voimistuviksi. Ilmastovaikutusten arviointia on tarpeen täydentää ja sen tulokset huomioida kaavaratkaisussa. Apuna ilmastovaikutusten arvioinnissa ja huomioinnissa voi käyttää esimerkiksi KILVA-työkalua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on hyvä päivittää tieto vuodenvaihteesta ELY-keskusta koskevasta muutoksesta, jossa ELYkeskukset lakkaavat ja toimintansa aloittavat valtakunnallinen Lupa- ja valvontavirasto sekä Lounais-Suomen elinvoimakeskus. Kumpikin virasto jatkaa tehtäviensä

mukaisesti asianosaisena viranomaistahona käynnissä olevissa kaavaprosesseissa.

Kaavanlaatijan vastine

Suunnittelualueen kaavatilannetta käsittelevä osio on täydennetty.

Kaavaselistusta on täydennetty maakuntakaavan virkistysaluemerkinnästä poikkeamisen osalta.

Tieyhteyden tulvaherkkyuden takia kaavaehdotuksesta pyydetään myös pelastusviranomaisten lausunto.

Laajemman alueen käsittely olisi kaavanlaatijan näkemyksenkin mukaan tavoiteltavaa, mutta niin kauan kuin ranta-asemakaavoja tehdään maanomistajien aloitteesta ja heidän kustantamana, on se käytännössä mahdotonta.

Kaavan rakennusoikeudet ja rakennusalat on verrattu naapurikiinteistön vastaaviin. Pohjoispuolella olevan kiinteistön kaavanmuutoksessa kiinteistö on osoitettu AO-alueeksi, sen rakennussala on myös laaja, ja rakennusoikeus on osoitettu rakennusjärjestyksen mukaan.

Ranta-asemakaavan kaavamääräykset rakentamisen maisemaan sopeutumisesta on tarkennettu.

Kaavamääräysten viittaukset lupiin on päivitetty ajan tasalle (MRL:n mukaisten rakennus- ja toimenpideluvan sijaan RakL:n mukainen rakentamislupa). Kaavamerkinnöissä on myös huomioitu ympäristöministeriön asetus 311/2024 maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta.

Luonnonsuojelu

Luontoselvityksen tekijälle on toimitettu ELY:n lausunto tarjouspyynnön liitteenä tiedoksi. Kaavoituksen tueksi oli tilattu luontoselvitys, joka tehdyn maastokäynnin myötä tarkentui katselmukseksi ja lausunnoksi.

Ilmastokestävyys

Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia on arvioitu KILVA-työkalulla. Useita heikkouksia löytyi, mutta on huomioitavaa että kaavanmuutos koskee kahta rakennuspaikkaa. Kiinteistökohtaisia uusiutuvan energian tuotantomahdollisuuksia on toki olemassa, mutta ei ole tarkoituksenmukaista selvittää niitä kaavavaiheessa. Samoin esim. kulkumuotojakaumaan on mahdotonta vaikuttaa kahden kiinteistön kaavanmuutoksella.

Valittu sijainti vaikeuttaa olennaisesti ilmastokestävän ratkaisun saavuttamista. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävytyteen on **pieni**.

Arvio kaavasi ilmastokestävydestä teemoittain

Heikkouksia

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

OASia on päivitetty muuttuneiden viranomaistahojen osalta.

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ranta- asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Ehdotuksesta saatiin / ei saatu yhtään lausuntoa (täydentyy hyväksymisvaiheessa).

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa kiinteistöjen käyttötarkoitusta AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue). Samalla yhtenäistetään rakennuspaikan rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaiselle tasolle.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alueelle on laadittu vain nyt esitetty vaihtoehto.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Yleistä:

Kaavoitettavan alueen koko on noin 1,2 ha.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa olla enintään:

-yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200m²

-yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25m²

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Rakentamattoman rannan osuus pysyy muuttumattomana.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista.

Kaavan ilmastovaikutusten arvioidaan kokonaisuudessaan olevan suhteellisen pieniä. Ympärivuotinen asuminen kuormittaa luonnollisesti luontoa enemmän kuin pelkkä loma-asuminen, mm. jätevesien, jätehuollon ym. vastaavien takia.

Lähialueella on kuitenkin jo jonkin verran ympärivuotista asumista, joten tarvittavat palvelut ovat suhteellisen helposti järjestettävissä. Rakennuslupien yhteydessä rakennusvalvonta valvoo, että esim. jätevesien käsittely järjestetään voimassa olevien sääntöjen mukaisesti.

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen

Kaavanmuutos ei aiheuta kunnalle kuluja, ranta-asemakaavan aiheuttamat kustannukset tulevat maanomistajan maksettavaksi, kuten myös mahdolliset kiinteistötoimitukset alueella.

5.4.3 Poikkeaminen maakuntakaavan määräyksestä

Muutosalue on maakuntakaavassa osoitettu virkistysalueeksi. Esitetty maankäyttö poikkeaa tästä. Varsinainen poikkeaminen on kuitenkin tapahtunut jo nyt voimassa olevan kaavan laadinnan yhteydessä kun alue on osoitettu loma-asumiselle. Nyt haetaan loma-asunnoille käyttötarkoituksen muutosta siten että mahdollistetaan ympärivuotinen asuminen kiinteistöillä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Rakennuspaikan rakennusoikeus on määritelty rakennusjärjestyksen mukaan. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi. Rakennusalat ovat laajat, mutta määräyksillä ohjataan rakennukset ryhmiin rakennettaviksi. Alueelle on osoitettu AO-korttelialueita (erillispientalojen korttelialuetta).

Asemakaavamerkinnot ja – määräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartassa.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen valmiuden sallimassa ajassa.

6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa ja valvoo kaavan määräysten toteuttamista sekä teiden, kunnallistekniikan sekä laitureiden rakentamista.

Lisätiedot:

Lisätietoja ranta-asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat

Uusikaupunki

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

puhelin 050 074 3087

sähköposti etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

osoite Välskärintie 2C, 23500 Uusikaupunki

Kaavan laativa konsultti

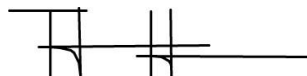
Arkkitehti Thomas Hagström

puhelin 0500-568063

sähköposti info@thomasark.fi

osoite Mustikkatie 9, 20720 Turku

Turussa 6.10.2025



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4