Uusikaupunki

Haimion ranta-asemakaavan muutos II

Kaupunkisuunnittelujaosto 13.11.2025 § 45

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

Kiinteistöjen 895-404-4-18 ja 895-404-4-19 omistajat ovat hakeneet alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät Arkkitehti SAFA Thomas Hagströmiä, Arkkitehtuuritoimisto Thomas Hagström tmi.

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 6.10.2025. Kaavaluonnosaineisto valmistui 6.10.2025.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan alueelle, jonka koko on noin 1.2ha. Suunnittelualue sijaitsee n. 15 km ajomatkan päässä Uudenkaupungin keskutasta.

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

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

Alue on osin rakennettua pihamaata, osin puustoinen. (Täydentyy ehdotusvaiheessa luontoselvityksen valmistuttua)

Uusikaupunki

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

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

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

Kaavoitettavan alueen koko on noin 1,2 ha.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa olla enintään:

-yksiasuntoinen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200m²
-yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25m²
-yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25m²
-kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
-kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista.
-kokonaisrakennusoikeus on 300 m².

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Ranta-asemakaavan muutoksella järjestetään rakentaminen alueella maastollisesti järkevästi. Kaavamääräyksillä sopeutetaan rakentaminen alueen maisemaan. Jätevesi- ja jätehuolto toteutetaan tonteilla voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

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

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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Uusikaupunki

Päätösehdotus:

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Haimion ranta-asemakaavan muutos II laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

_____

Kaupunginhallitus 15.06.2026 § 130

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Haimion ranta-asemakaava muutos II OAS sekä kaavaluonnos ovat olleet virallisesti nähtävillä 25.11.-29.12.2025. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot 31.1.2026 mennessä.

Määräaikaan menessä saapui yksi muistutus. Varsinais-Suomen ELY-keskus on antanut kaavaluonnoksesta lausunnon. Varsinais-Suomen liitto ei antanut kaavaluonnokseen lausuntoa, mutta totesi että kaavaselostuksen tekstin maakuntakaavatiedot on korjattava ajantasaiseksi.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto:

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 maakuntakaavamerkinnät 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.
Kaavamuutoksessa 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 tulvaherkkyyden 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 kaavamuutosalue 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 vaikutusiin 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). Kaavamerkinnöissä 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.

Uusikaupunki

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 vuodenvaihteessa 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.

Kaavaselostusta on täydennetty maakuntakaavan virkistysaluemerkinnästä poikkeamisen osalta.

Tieyhteyden tulvaherkkyyden 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.

Uusikaupunki

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.

OASia on päivitetty muuttuneiden viranomaistahojen osalta.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaava voidaan asettaa ehdotuksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot, myös pelastusviranomaiselta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

———

Kaupunginhallitus 19.10.2026 § 207

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Haimion ranta-asemakaavan muutos II ehdotus on ollut nähtävillä 30.6.-30.7.2026, lisäksi pyydettiin viranomaisilta lausunnot. Määräaikaan mennessä ei saapunut yhtään muistutusta. Varsinais-Suomen liitto, Pelastuslaitos sekä Elinvoimakeskus ovat ilmoittaneet,

etteivät annan lausuntoa. Lupa- ja Valvontavirasto on antanut lausunnon, johon kaavanlaatija on antanut vastineen.

Lupa- ja valvontavirasto:

Kaavaratkaisu, rakentaminen ja maisema

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, joten ranta-asemakaavan muuttamista ohjaa maakuntakaava. Kaavamuutoksessa osoitetaan vakituista asumista alueelle, joka on voimassa olevaa ranta-asemakaavaa tuoreemmassa maakuntakaavassa osoitettu virkistyskäyttöön (Haimion vapaa sauna ja Metsälehdon sauna sekä Haimion uimaranta).

Kaavaselostuksessa on suppeasti käsitelty poikkeamista maakuntakaavassa osoitetusta virkistysalueen merkinnästä. Huomioiden ELY-keskuksen lausunnossa esiin tuodun alueen nykyisen kulkuyhteyden tulvaherkkyyden ennustetun kasvamisen, Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että pysyvän asumisen lisäämiseen suunnittelualueella tulee suhtautua kriittisesti.

Lupa- ja valvontavirasto viittaa ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausuntoon ja toteaa edelleen, että 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. Kahden rakennuspaikan käsittävä kaavamuutosalue 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.

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että vakituisen asumisen paikat lasketaan emätilamitoituksessa vastaavan enemmän kuin yhtä rantarakennuspaikkaa. Vaikkei rakennuspaikkojen määrä kasvaisi, alueen kerrosalan määrä kuitenkin kasvaa kaavamuutoksen yhteydessä.

Uusikaupunki

Kuten ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossaan todennut, on tarpeen tarkastella lisärakentamisen soveltumista suunnittelualueelle perustuen alueen olosuhteisiin ja rakentamisen vaikutusiin esimerkiksi maisemaan ja virkistyskäyttöön. Tämän arvioinnin pohjalta on hyvä osoittaa myös rakennusalat kaavaluonnoksen lähes koko tontin kattavia aloja täsmällisemmin.

Asemakaavatasoisessa hyvässä suunnittelussa rakennusalat on tarpeen osoittaa tarkemmin, mikä osaltaan edistää rakentamisen sovittamista rantamaisemaan. Se, että rakennusalat on aiemmin osoitettu edellä kuvatun mukaisesti laajoina, ei ole peruste olla suunnittelematta niitä asianmukaisesti.

Luonnonsuojelu
Laadittu luontoselvitys antaa pääosin kattavan kuvan suunnittelualueen luonnonympäristöstä. Selvityksen johtopäätöksiä voidaan pitää asianmukaisina ottaen huomioon kaavamuutoksen sisältö sekä suunnittelualueen luonnonympäristön ominaispiirteet. Vesien ja merenhoito Asemakaavan määräyksiin tulee sisällyttää kielto puhdistamattomien jätevesien johtamisesta vesistöihin.

Ilmastovaikutukset
Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitu lyhyesti KILVA-työkalun avulla. Arvioinnin tulosten viemistä myös kaavaratkaisuun on yhä hyvä kehittää. Kaavamääräyksissä on edellytetty mm. rantapuuston säilyttämistä ja rakennusten toteuttaminen pääosin puurakenteisena. Kielteisiä ilmastovaikutuksia voidaan lieventää esimerkiksi kaavamääräyksin rajoittamalla terassien alaa ja maanpinnan käsittelyä, jolloin voidaan varmistaa, että mahdollisimman suuri osa rakennuspaikan kasvillisuudesta ja maaperästä säilyy luonnontilaisena.

Määräyksiin on lisäksi hyvä täydentää esimerkiksi ohjausta uudisrakennusten energiatehokkuudesta ja uusiutuvan energian tuottamisesta tai hyödyntämisestä. Myös korjausrakentamisen yhteydessä voidaan edellyttää, että energiatehokkuutta tulee pyrkiä parantamaan.

Kaavanlaatijan vastine:

Pelastuslaitokselta on pyydetty lausuntoa, mutta ilmoituksen mukaan pelastuslaitos ei anna lausuntoa. Tästä voi vetää johtopäätöksen, että pelastuslaitos ei näe tulvariskiä erityisenä vaarantekijänä tässä hankkeessa.

Uusikaupunki

Kaavanmuutos on linjassa kaupungin aiempien päätösten kanssa muuttaa loma-asuntoja ympärivuotiseen käyttöön.

Rakennusalat ovat laajat, mutta rakennukset tulee kaavamääräysten mukaan sijoittaa ryhminä niin että ne muodostavat yhtenäisen pihapiirin. Lisäksi määrätään että tontin rakentamattomat osat tulee hoitaa luonnontilaisina.

Lisätään seuraava määräys kaavaan: ”Rakentamisessa tulee pyrkiä hyödyntämään uusiutuvaa energiaa, korjausrakentamisessa myös energiatehokkuutta parantamaan”.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Uudessakaupungissa on poikettu alueidenkäyttölain (AKL) mukaisesta tavoitteesta, että ranta-asemakaava on kaavamuotona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Ranta-asemakaavamuutoksella on saatu muuttaa, rakennusjärjestyksessä osoitettujen kriteerien mukaan, rakennuspaikan käyttötarkoitusta loma-asunnosta vakituisen asunnon rakennuspaikaksi yksittäisissäkin tapauksissa. Tämä kaavamuutos ei ole ristiriidassa aikaisempien kaavamuutosten kanssa, joten kaupunkisuunnittelu esittää kaavahankeen eteenpäinviemistä.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Haimion ranta-asemakaavan muutoksen II ja esittää valtuustolle sen hyväksymistä.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

———

Kaupunginvaltuusto 26.10.2026 § 58
3764/10.02.03/2025

Esittelijä: Kaupunginhallitus

Päätösehdotus:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Haimion ranta-asemakaavan muutoksen II.

Uusikaupunki

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

_____