UUSIKAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU

Koiviston ranta-asemakaava Rk 46723

Ranta-asemakaavan selostus 20.10.2026 päivättyyn asemakaavakarttaan



Ranta-asemakaava koskee
kiinteistöjä Koivisto 895- 467-1-25 (osa), Vesi-Koivisto I 895-402-1-44 (osa) ja Vesi-Koivisto II 895-467-1-152.

Ranta-asemakaavalla muodostuvat
korttelit 1, 2 ja 3, venevalkama-aluetta, vesialuetta, retkeily- ja virkistysaluetta sekä maa- ja metsätalous-aluetta.

Vireille tulo: kaupunginhallitus 28.9.2020, kaupunkisuunnittelujaosto 26.10.2023.
Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto §

Sisällysluettelo:

Tiivistelmä 4
Kaavaprosessin vaiheet 4
1. Lähtökohdat 5
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus 5
1.2 Suunnittelutilanne 8
1.2.1 Maakuntakaava 8
1.2.2 Yleiskaava 9
1.2.3 Asemakaava 9
1.2.4 Rakennusjärjestys 9
1.2.5 Emätilaselvitys 10
1.2.6 Luontoselvitys 10
1.3 Pohjakartta 12
1.4 Maanomistus 12
2. Suunnittelun vaiheet 12
2.1 Aloitus 12
2.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö 12
2.2.1 Ranta-asemakaavaluonnos 13
2.2.2 Ranta-asemakaavaluonnos uudelleen nähtäville 15
2.2.3 Ranta-asemakaavaehdotus 17
2.2.4 Ranta-asemakaavan hyväksyminen 19
3. Ranta-asemakaavan kuvaus 19
3.1 Kaavan rakenne 19
3.2 Aluevaraukset 20
4. Ranta-asemakaavan vaikutukset 21
5. Ranta-asemakaavan toteutuminen 22

Liiteasiakirjat:

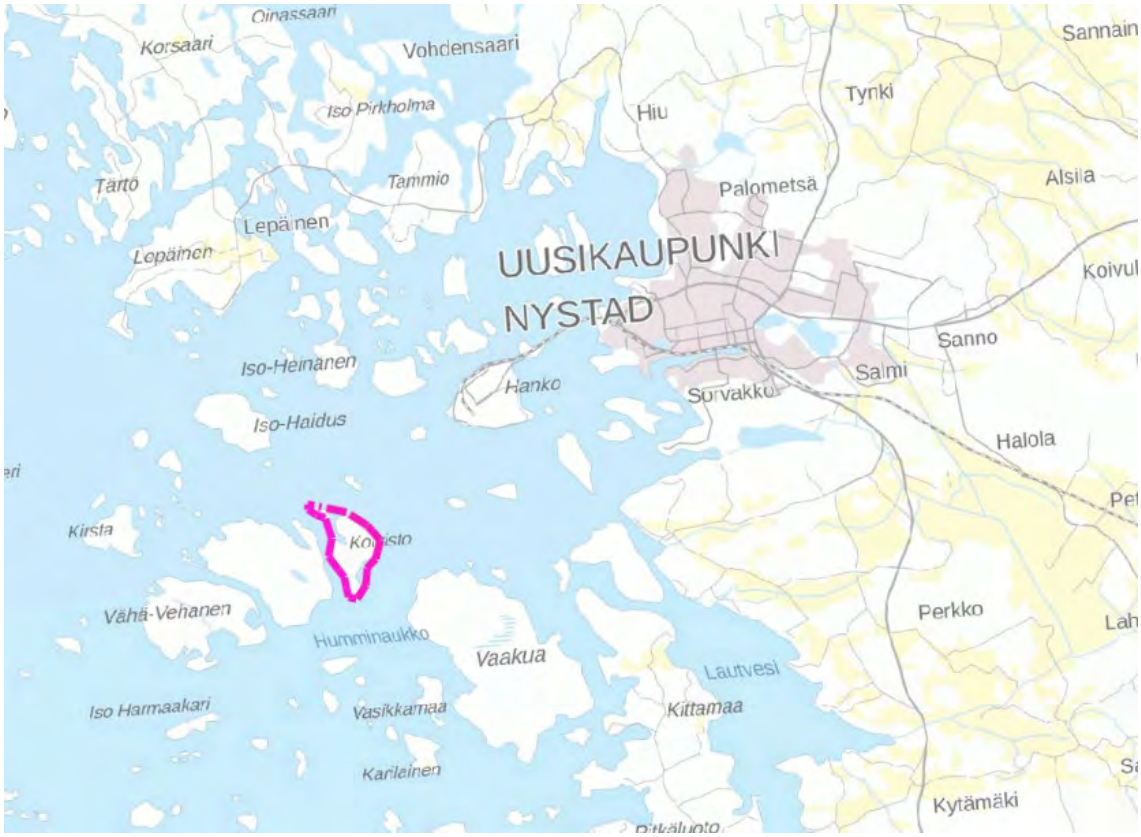
1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Mitoituskartta
3. Analyysikartta
4. Tilastolomake
5. Lausunnot

Selvitykset ja tausta-aineistot

- luontoselvitys 2021
- Uudenkaupungin saarten Metso-kartoitus 2023

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudessakaupungissa noin kuusi kilometriä ja 10-15 minuutin venematkan päässä keskustasta lounaaseen. Ranta-asemakaava laaditaan Koiviston saareen kartassa osoitetulle alueelle. Alueen koko on noin 61 ha, josta maa-aluetta noin 55 ha ja vesialuetta noin 6 ha.



Suunnittelualueen sijainti

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa suunnittelualueen kiinteistöille kantatilamitoituksen perusteella omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa muun alueen virkistyskäyttöä palvelevien toimintojen sijoittuminen.

Tiivistelmä

Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe
Ranta-asemakaavoitus on aloitettu kaupunginhallituksen päätöksellä 28.9.2020. Tuolloin solmittiin yhteistyösopimus yksityisen toimijan kanssa alueen kehittämiseksi korkeatasoiseksi loma-asuntoalueeksi. Yhteistyökumppanin vetäydyttyä hankkeesta kaupunkisuunnittelujaosto päätti kaavoituksen jatkamisesta uusin tavoittein 26.10.2023. Samalla kaupunkisuunnittelujaosto päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.11. – 11.12.2023 välisen ajan.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 1 mielipide

Luonnosvaihe
Kaupunkisuunnittelujaosto päätti ranta-asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta 21.3.2024.
Luonnos oli nähtävillä 11.4. -13.5. 2024 välisen ajan
Nähtävillä olon aikana jätettiin 1 muistutus

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti ranta-asemakaavaluonnoksen uudelleen nähtäville asettamisesta 23.10.2025. Luonnos oli nähtävillä 4.11.-4.12.2025 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana ei jätetty muistutuksia.

Ehdotusvaihe
Kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen ranta-asemakaavaksi nähtäville 11.5.2026 § 97.
Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.5.-25.6.2026 Nähtävillä olon aikana ei jätetty muistutuksia.

Hyväksymisvaihe
Kaupunginvaltuusto hyväksyi ranta-asemakaavan 7.12.2026.

1. Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 895-467-1-25, osasta kiinteistöä 895-402-1-44 ja osasta kiinteistöä 895-467-1-152.

Suunnittelualueella on rantaviivaa n. 4850 m ja muunnettua rantaviivaa 3516 m, maa-alueen pinta-ala on 55 ha ja vesialueen pinta-ala n. 6 ha



Viistoilmakuva idästä 2023

Luonnonympäristö

Koiviston saari koostuu kolmesta osasta, joista pääsaaren itäinen osa on varsinainen Koiviston saari ja länsipuoleinen osa Rymmi. Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi pääsaaren luoteispuolelle sijaitseva Latokari ja saarten välinen merialue. Pääsaaren osat ovat liittyneet yhteen saareksi maakohoamisen myötä. Saaren osia yhdistää kosteapohjainen, jo pitkään puustoisena ollut maatuma.

Saaren korkein kohta, 12 mpy, on luonnonsataman eteläpuolella Rymmin pohjoispäässä.

Maaperä on kallioista ja pääosin metsäpeitteistä. Alueen luontotyypit ovat pääasiassa tavanomaisia kangasmaaluontotyyppejä, jotka sijaitsevat kallioharjanteiden ja kosteikkopainanteiden välisillä alueilla. Alueella on useita pienialaisia maankohoamisen myötä muodostuneita kallioiden välisiä pääosin puuttomia suopainanteita.

Rakennettu ympäristö ja vanha rakennuskanta

Alueella on ollut aikoinaan kalastajatorppa hakamaineen ja peltoineen. Myöhemmin Koiviston saari on ollut kaupungin retkeilyalueena. Saaressa on ollut kymmenen vuokramökkiä, kaksi saunaa, ravintola ja putka. Uimarantakäytössä olevia rannan osia on ollut useita. Alueelle on ollut kesäisin säännöllinen varsin tiheä vesibussireittiliikenne. Tällä hetkellä alueella on rakennuskannasta jäljellä sauna sekä muutamia huonokuntoisia vuokramökkejä. Mökit sijaitsevat saaren pohjoisosassa ja ne ovat pieniä, lautarakenteisia

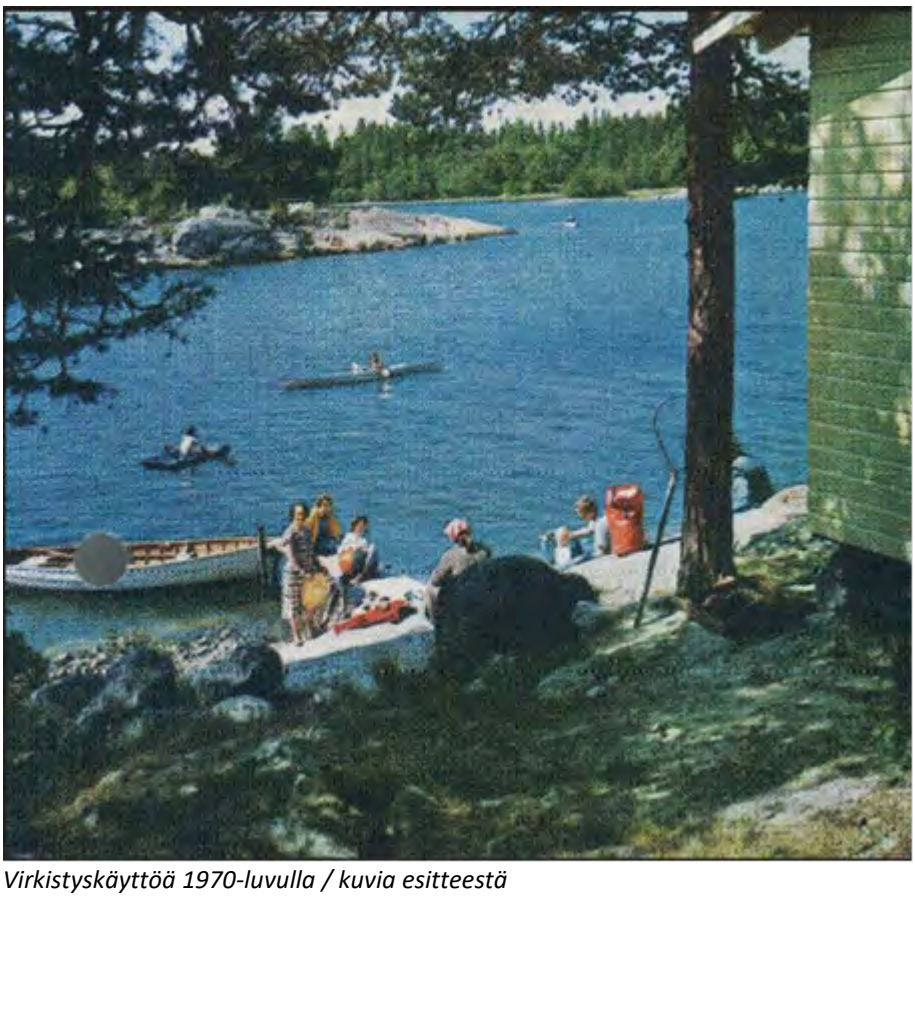


Mökit sijaitsevat saaren pohjoisosassa; ne ovat pieniä ja heikkokuntoisia.



Saaren osien välissä on suojaisa, luoteeseen avautuva luonnonsatama.





Virkistyskäyttöä 1970-luvulla / kuvia esitteestä

Liikenne ja tekninen huolto

Saareen tulee vesiosuuskunnan kesävesijohto. Koiviston länsipuolella sijaitsevalle Iso-Vehasen saarelle tulee sähkö.
Saaren pohjois- ja itäpuolilla kulkevat vilkasliikenteiset veneväylät.

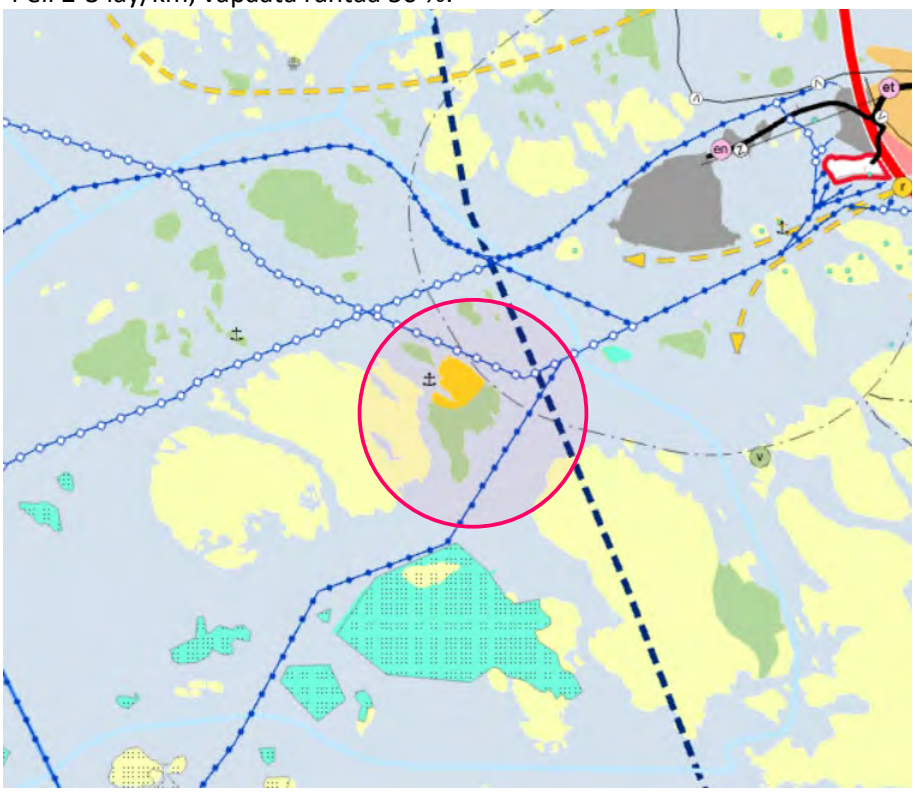
1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 20.3.2013 maakuntavaltuuston 10.12.2010 hyväksymät Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Kaavat muodostavat yhdessä Turun kaupunkiseudun, Salon seudun maakuntakaavojen ja Salo-Lohja -oikoradan vaihemaakuntakaavan. Nämä ja sitä täydentävät Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (11.6.2018) ja 13.9.2021 voimaan tullut Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava muodostavat yhdessä Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan.

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä 2023 saaren pohjoisosa on osoitettu retkeily- ja matkailutoiminnan alueeksi aluemerkinnällä R. Merkinnällä osoitetaan olemassa olevia, kehittyviä ja suunniteltuja retkeily- ja matkailutoimintojen alueita ja kohteita. Eteläinen osa on virkistysaluetta V. Saaren poukamaan on osoitettu luonnonsatama, laituri, suojasatama tai ankkuripaikka.

Koiviston saari sijaitsee Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeellä. Seveso III -direktiivin mukaisen suoja- ja konsultointivyöhykkeen rajaus jää suunnittelualueen koillispuolelle. Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 4 eli 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %.

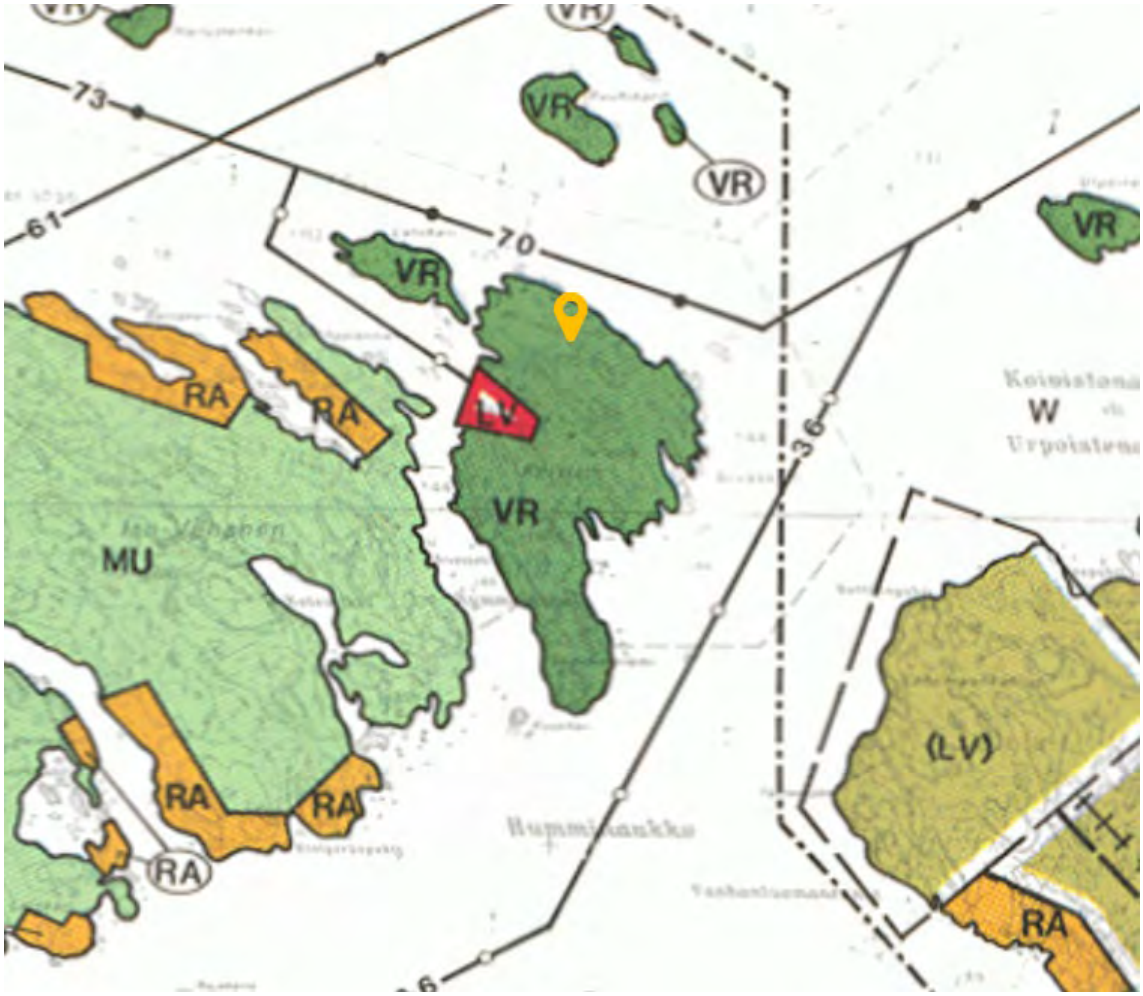


Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.

1.2.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin yleiskaava. Suunnittelualue on yleiskaavan mukaista retkeily- ja ulkoilualuetta VR aluetta ja luonnonpoukamaan on osoitettu vesiliikenteen aluetta LV.

Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee loma-asumisen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen IV: 4 las/rantakm tai 1 las/4 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi.



Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.

1.2.3 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

1.2.4 Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 § 52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

Rakennusjärjestyksen mukaisesti rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150-200 m². Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa max 200 m², mikäli rakennuspaikka on yli 3000 m² ja se on puustoinen.

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:
- yksiasuntoinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m2. Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

1.2.5 Emätilaselvitys

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 895- 467-1-25, joka on rekisteröity 16.10.1933 eikä siitä ole muodostettu myöhemmin muita kiinteistöjä. Kiinteistöt 895-402-1-44 ja 895-467-1-152 ovat vesialuetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä n. 61 ha, josta maa-aluetta 55 ha. Rantaviivaa kiinteistöillä on yhteensä 4850 m ja tästä saatava muunnettu rantaviiva 3516 m.
Kiinteistöt 895-402-1-44 ja 895-467-1-152 ovat vesialuetta.

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.

Muunnettu rantaviiva ja yleiskaavan mitoitusperuste antavat laskennallisesti kiinteistölle 14 las.

Mitoituskartta on selostuksen liitteenä.

1.2.6 Luontoselvitys

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

Luontokuviot määriteltiin putkilokasvilajien ja elinympäristön rakennepiirteiden perusteella. Selvityksessä havainnointiin luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita putkilokasvi- ja lintulajeja sekä elinympäristöjä kansallisten lakien ja EU:n lainsäädännön ja direktiivien pohjalta. Elinympäristöjen uhanalaisuus on määritetty Suomen luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnin perusteella (Kontula et al. 2018). Lajien uhanalaisuusluokitus on uhanalaisuusarviointien mukainen (Hyvärinen et al. 2019). Lisäksi huomioitiin alueellisesti uhanalaiset lajit (1b-vyöhyke; hemiboreaalinen, Lounainen rannikkomaa).

Saaren luonto tarjoaa pääasiallisesti tavanomaisten kangasmaiden luontotyyppejä, jotka sijaitsevat kallioharjanteiden ja kosteikkopainanteiden välisillä alueilla. Maankohoamisen myö-

tä saarelle on muodostunut useita pienialaisia, kallioiden välisiä suopainanteita, joista suurin osa on edelleen puuttomia, saravaltaisia nevoja.

Selvitysalueella ei havaittu luonnonsuojelulain 46 §:n ja 47 §:n tarkoittamia suojeltavia kasvilajeja tai luonnonsuojelulain tarkoittamia uhanalaisia kasvilajeja. Alueella ei havaittu valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaisluokiteltuja kasvilajeja. Selvitysalueella ei havaittu EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV (a) kasvilajeja.

Alueella ei esiinny luonnonsuojelulain § 29 mukaisia suojeltuja luontotyyppejä.

Vesilain (2. luku, § 11 & § 15a) suojaamia vesiluontotyyppejä ei ole.

Metsälain (§ 10) tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä on useammalla kuviolla
-luonnontilainen *rehevä lehtolaikku*
-luonnontilainen vähäpuustoinen jouto- ja kitumaan suo
-karukkokankaan luonnontilaista vähätuottoista kallioluontoa.

Selvitysalueen arvokkaat perinnebiotoopit ovat kasvamassa umpeen ja lajisto on heikohkoa. Havaittuja arvokkaita putkilokasveja on niukasti. Luonnontilaltaan arvokkaimmat luontotyypit ovat vanhat hakamaat, joissa on vielä selviä perinnebiotooppipiirteitä, suppea-alaiset lehto- ja suolaikut sekä Rymmin kallioalueet. Ilman perinteistä hoitoa (tässä tapauksessa laidunnusta ja kuusien harvennusta) menettävät luontotyypit ajan myötä perinnebiotooppiarvonsa. Saarella on kauttaaltaan hyvin säästämisen arvoista lahopuuta, vaikkakin suurin osa puustosta on nuorehkoa. Saaren luonto on muuten tavanomaista merellistä ranta-luontotyyppiä ja kangasmetsää.

Linnustoa kartoitettiin 2.5., 24.5. ja 7.6.2021.

Koiviston pääsaari ei ole saaristolinnuston näkökulmasta erityisen merkittävä.
Alueen linnuston suojelu toteutuu parhaiten säästämällä Latokari rakentamiselta ja välttämällä häiriön lisäämistä itäpuolen pienen luodon tuntumassa.

Koiviston - Latokarin ja Iso-Vehasen välisellä vesialueella on Iso-Vehasen puolella olevan venesataman vuoksi jo ennestään väylä ja jatkuvaa veneliikennettä. Tästä syystä mahdollisten uusien rakennuspaikkojen tulo Koiviston puolelle väylää ei ole tuo oleellista häiriön muutosta pesimälinnustolle. Lisärakentamisen sijoittuminen saaren länsireunalle on hyvä vaihtoehto myös luontoarvojen näkökulmasta. Vaikka suoranaista laillista estettä ei lajiston ja/tai harvinaisten luontotyyppien puolesta olisikaan, on rakentamisessa hyvä pyrkiä huomioimaan karttojen 2. ja 3. aluerajaukset, erityisesti arvon 2 rajaukset.

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. Selvityksen maastotyöt on tehty kesäkuussa 2023. Selvityksessä on mm. kartoitettu suojelun arvoiset metsät hyödyntäen Alhon ja Lindholm-Normajan luontoselvitystä. Taigan kartoituksessa on tunnistettu kaksi luonnonsuojelulain suojeltavaa luontotyyppiä saaren kaakkoisosassa.

1.3 Pohjakartta

Alueella on ajantasainen pohjakartta ja se täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/99 vaatimukset.

1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan Uudenkaupungin kaupungin omistuksessa.

2. Suunnittelun vaiheet

2.1 Aloitus

Kaavoitus on käynnistynyt maanomistajan, Uudenkaupungin kaupungin aloitteesta.

2.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaupunkisuunnittelujaosto on päättänyt ranta-asemakaavan vireille tulosta 26.10.2023. Kaavaprosessin vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 9.11.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.11. -11.12.2023. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Varsinais- Suomen ELY-keskus on antamassaan lausunnossa todennut, että kaavoitusprosessin 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.

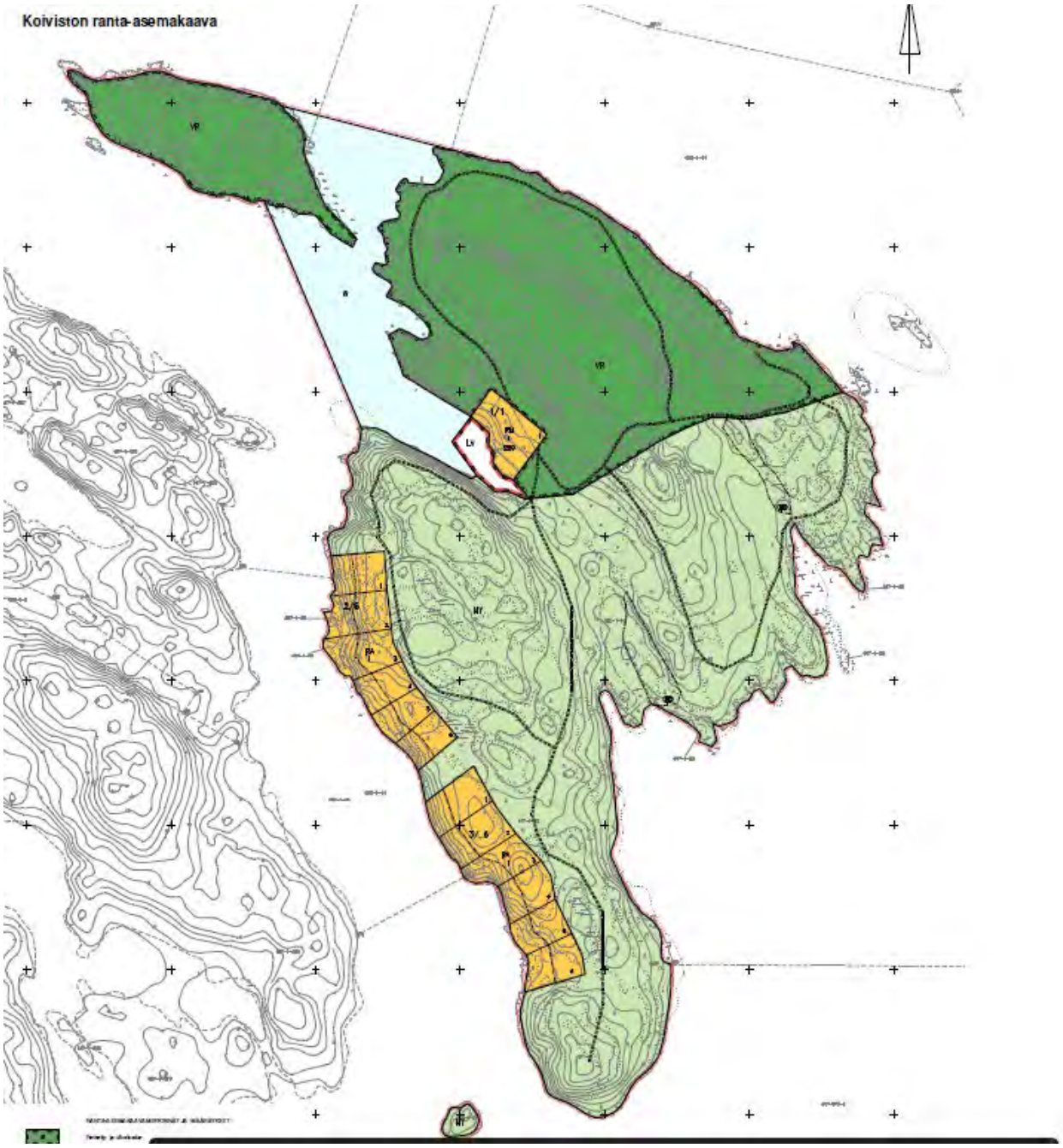
Kaupunkisuunnittelu toteaa, että Uudenkaupungin yleiskaavan ajantasaistaminen on käynnistetty keskusta-alueen osalta. Yleiskaavaprosessin aluerajaus kattaa myös kaupungin edustalla olevan saariston ja Koiviston saari sisältyy kaavamuutosalueeseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin mielipide Uudenkaupungin seudun ympäristöyhdistys ry:ltä. Yhdistys pitää tärkeänä, että alue säilyisi kaikilta osin vapaassa käytössä ja esittää ensisijaisesti, että Koiviston saaret ja vesialueet liitettäisiin Selkämeren kansallispuistoon. Kaavoituksessa yhdistys pyytää huomioimaan saaren länsiosassa olevan lahden kehittämistä veneilijöille ja olemassa olevan rakennuskannan hyötykäyttöä retkeilijöille ja matkailijoille.

Kaavoittajan vastineena mielipiteeseen todetaan, että kansallispuistoon liittäminen edellyttää, että alueet myydään valtiolle. Luonnon monimuotoisuutta on mahdollista hoitaa ja tukea myös ranta-asemakaava-alueella. Saari on ollut mukana Uudenkaupungin kaupungin mahdollisia Metso-alueita kartoittavassa selvityksessä. Rantarakennuspaikkojen osoittaminen ei sulje pois alueen pääosan säilyttämistä virkistys- ja retkeilykäytössä.

2.2.1 Ranta-asemakaavaluonnos

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti 21.3.2024 ranta-asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Kaavaluonnos oli nähtävillä 11.4. -13.5.2024 välisenä aikana.



Luonnosvaiheen 1 versio

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävillä olon aikana 1 mielipide osallisilta. 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.

Lisäksi luonnoksesta pyydettiin lausunnot 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, vaikka 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.
Omarantaisen 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 muuttaa.

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

Kaavan laatijan vastine:

Lausunnoissa on esitetty tärkeitä huomioitavia seikkoja ja kaavaratkaisua onkin muutettu luonnosvaiheesta lausuntojen perusteella. Kaavaprosessi keskeyttämistä ei ole nähty aiheellisena, mutta kaavaratkaisua on oleellisesti muutettu. Virkistyksen, retkeilyn ja matkailun tavoitteet eivät olennaisesti vaarannu, koska suurin osa saaren pinta-alasta ja rantaviivasta jää edelleen vapaaksi.
-omarantaisten 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 käyttöönotolla voidaan palauttaa alueen luontoarvoja
- vaikutusten arviointeja on tarkennettu ja täydennetty.

2.2.2 Ranta-asemakaavaluonnos uudelleen nähtäville

Ranta-asemakaavaa on muutettu luonnosvaiheen jälkeen lausuntojen perusteella. Kaavassa osoitettavia rakennuspaikkoja on vähennetty ja sijaintia tarkistettu vastaamaan paremmin luontoselvitysten antamia lähtötietoja. Matkailua palvelevin rakennusten korttelialue on siirretty vanhan kalastajatorpan pihamaan ja sitä ympäröivän niittyalueen paikalle. Vanha rakennuspaikan tunnelma ja pelto kivimuureineen on hyödynnettävissä matkailukäytössä. Ottamalla alue käyttöön on mahdollista myös vahvistaa jäljellä olevia perinnebiotooppiarvoja.

Kaavakarttaan on tehty lausuntojen ja selvitysten perusteella muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta.

- lisätty luo- kohteita ML 10 § (luontoselvityksen kuviot 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 20, 21, 22, 25, 26,
- lisätty luo- kohteita erittäin uhanalaiset (luontoselvityksen kuvio 11, 14, 16, 17, 18, 19, 23, 24

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti 23.10.2025 § 41 ranta-asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta uudelleen. Kaavaluonnos oli nähtävillä 4.11.-4.12.2025 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävillä olon aikana mielipiteitä.

Lisäksi luonnoksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Lupa- ja valvontavirasto (aik. Varsinais-Suomen ELY-keskus) on todennut, että maakuntakaavan virkistysalue- sekä retkeily- ja matkailutoimintojen aluemerkinnät eivät myöskään mahdollista laajamittaista omarantaisen 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 käyttää selvästi alhaisempaa mitoitusta silloin, kun alue osoitetaan loma-asumiseen, vaikka 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.

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 virkistyksen, retkeilyn ja matkailun tavoitteita vaaranneta.

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 mitoitusperuste: 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 mitoitusperusteen 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 3516 m. Muunnettu rantaviiva ja yleiskaavan mitoitusperuste 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 %.

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

Rakentamisen määrää on perusteltua tarkastella, koska etenkin Rymminsalmen rannalla rakennuspaikat sijaitsevat suhteellisen näkyvällä paikalla. Kaavan mukaista rakennusoikeutta pienennetään niin, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 150 m2.

2.2.3 Ranta-asemakaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella on valmistelu ehdotus ranta-asemakaavaksi. Luonnokseen verrattuna on rakennuspaikkojen rakennusoikeutta pienennetty herkkään saaristomaisemaan sopivammaksi.

Kaupunginhallitus päätti 11.5.2026 § 97 ranta-asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Ranta-asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.5.-25.6.2026. Nähtävillä olon aikana jätettiin 1 muistutus.

Uudenkaupungin seudun ympäristöyhdistys ry vaatii kaavoituksen keskeyttämistä, kunnes yleiskaava on ajantasaistettu ja kansallispuistoon liittämisen mahdollisuudet selvitetty.
Yhdistyksen mukaan suunniteltu lomarakentaminen on ristiriidassa voimassa olevan yleis- ja maakuntakaavan kanssa. Se vetoaa myös ELY-keskuksen aiempaan kielteiseen kantaan.
Saari on yleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualuetta (VR). Yhdistys katsoo, ettei loma-asumisen mitoitusvyöhyke itsessään oikeuta lomarakentamiseen VR-alueella. Lisäksi se nostaa esiin rakennusjärjestyksen mukaisen 30 metrin rantaetäisyyden. Yhdistys esittää länsiosan lahden kehittämistä veneilijöille ja nykyisten rakennusten hyödyntämistä retkeilijöille ja matkailijoille. Saari on lähellä keskustaa ja saavutettavissa vesitse sekä jääolojen salliessa talvella.

Yhdistys nostaa esiin mahdolliset vanhan kalastajatorpan perinnemaisemat sekä niiden kasvillisuuden ja hyönteislajiston. Lisäksi se kertoo lähistön asutuista merikotkan ja sääksen pesistä sekä Koiviston lähivesien merkityksestä niiden saalistusalueena.
Yhdistyksen mukaan aineistosta puuttuu vertailu muiden saman yleiskaava-alueen maanomistajien rakentamismahdollisuuksiin. Se vetoaa ratkaisuun KHO 2020:92.

Koivisto ja ympäröivät saaret voidaan liittää Selkämeren kansallispuistoon. Yhdistys perustelee esitystä virkistyskäytön turvaamisella, luonnonsuojelulla ja luontokadon ehkäisemisellä.
Yhdistys pitää virheellisenä selostuksen väitettä, jonka mukaan liittäminen edellyttää alueiden myymistä valtiolle, ja haluaa vaihtoehdot valtuuston tietoon. Sen mukaan liittäminen on mahdollista myös kaupungin omistuksen säilyessä.

Lisäksi yhdistys katsoo kaavoituksesta luopumisen säästävän kaupungin investointi- ja ylläpitokuluja.

Kaavan laatijan vastine muistutukseen:

Rantarakentamisen mitoituksessa on käytetty samaa Uudenkaupungin yleiskaavassa osoitettua mitoitusta, jonka perusteella määritellään kaikkien yleiskaava-alueella olevien kiinteistöjen rakennusoikeus. Vertailu muiden maanomistajien rakentamismahdollisuuksiin on näin ollen tarpeeton, varsinkin kun kaavassa rakennuspaikkoja osoitetaan 5 kpl vähemmän kuin yleiskaavamitoituksen sallima enimmäisrakennusoikeus olisi.

Muistuttajan huomio kaupungin investointi- ja ylläpitokulujen säästämisestä perustuu vanhaan tietoon. Alun perin mukana ollut yhteistyökumppani on vetäytynyt hankkeesta ja kaupunkisuunnittelujaosto päätti kaavoituksen jatkamisesta uusin tavoittein 26.10.2023. Kaupunki kaavoittaa rantarakennuspaikat myyntiä varten eikä osallistu mahdollisiin kunnallistekniikan ym. kustannuksiin.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen liitolta, Lounais-Suomen elinvoimakeskukselta sekä lupa – ja valvontavirastolta.

Ranta-asemakaavaehdotuksesta saatiin lausunnot :

Varsinais-Suomen liiton aluesuunnittelujaoston lausunto, 15.6.2026

Maakuntakaavassa saari on virkistys- sekä retkeily- ja matkailutoimintojen aluetta. Yleiskaavassa se on retkeily- ja ulkoilualuetta. Yleisen käytön tulee olla kaavaratkaisun lähtökohta.
Rakennusoikeuden alentaminen 200 kerrosneliömetristä 150 kerrosneliömetriin rakennuspaikkaa kohden ei ratkaise käyttötarkoitusten ristiriitaa.
Kaavan mahdollistama pienimuotoinen retkeily-, matkailu- ja virkistyskäyttö ei riitä turvaamaan voimassa olevien kaavojen tavoitteita.
Yleiskaavalla voidaan tarkentaa maakuntakaavaa, kunhan paikallisia ja maakunnallisia virkistys-, retkeily- ja matkailutavoitteita ei vaaranneta.

Lupa- ja valvontaviraston lausunto, 17.8.2026

Rakennusoikeuden pienentäminen ja kaavaselostuksen täydennykset eivät vastaa aiemmissa ELY-keskuksen lausunnoissa edellytettyä tavoitteiden uudelleenharkintaa ja kaavaratkaisun olennaista muuttamista.
Lausunnossa todetaan, että kaavaprosessia ei voida edistää ehdotuksen mukaisessa muodossa. Mahdollisella tulevalla yleiskaavamuutoksella ei voida perustella nyt käsiteltävää ranta-asemakaavaa.
Luonnonsuojelun osalta viitataan ELY-keskuksen 12.12.2025 antamaan lausuntoon.
Vesien- ja merenhoidon osalta virastolla ei ole huomautettavaa.
KILVA-työkalulla tehdyn ilmastovaikutusten arvioinnin tuloksia tulisi viedä paremmin kaavaratkaisuun.

Kaavan laatijan vastineena todetaan, että ranta-asemakaava nimenomaan tarkentaa yleiskaavaa tavalla, jossa saaren virkistyskäytön kannalta keskeiset alueet ja yhteydet säilyvät.
Ranta-asemakaavoituksen jälkeenkin virkistyskäyttö säilyy keskeisenä toimintona. Yleiseen käyttöön jää runsaasti aluetta ja saaren virkistyskäytölle tärkeät keskeiset alueet ja yhteydet ovat edelleen käytettävissä. Paras rantautumispaikka saareen on lahden pohjukassa, jonne on osoitettu RM-alue ja venevalkama. Tältä alueelta lähtee saaren olemassa oleva polkuver-

kosto. Rakennuspaikat on sijoitettu siten, että alueen kulkureitit säilyvät. Kaavassa osoitetut kulkureitit on osoitettu olemassa olevan polkuverkoston perusteella.

Ranta-asemakaavan mukaiselle VR-alueelle jäävät saaren parhaat retkeilyyn ja telttailuun sopivat paikat. Parhaat näköalapaikat on jätetty yleiseen käyttöön, rakennuspaikat on myös sijoitettu siten, vapaata rantaa jää runsaasti. Ranta on monelta osin karikkoinen ja matala ja paras rantautumispaikka on kaavassakin osoitettu satama-alue. Satama-alue on myös retkipolkujen alkupiste. Retkeilyalueen kaavamääräys tukee alueen käyttömahdollisuutta virkistysalueena.

Matkailupalvelujen korttelialueen lähistöllä olevat rakennuspaikat on mahdollista myös hyödyntää lyhytaikaisesti vuokrattavina majoituspaikkoina, jolloin RM-korttelin toiminnot toimivat majoituksen tukipalveluina. Matkailupalvelujen korttelialueen olemassaolo toteutuessaan myös vähentää alueen yksityisyyden leimaa, jolloin rantautumisesta tulee selkeästi sallittua lomarakentamisesta huolimatta.

Ranta-asemakaavoituksella saaren tunnettuutta on mahdollista lisätä ja näin voimistaa sen asemaa Uudenkaupungin ja lähisaariston virkistysalueverkostossa.

Rantarakennuspaikkojen vähentäminen mitoituslaskelman mukaisesta enimmäisrakennuspaikkojen määrästä on vapauttanut yhtenäistä rantaosuutta. Rakennuspaikkojen uudelleensijoittelulla on vapautettu saaren eteläkärjen näköalapaikat yleiseen käyttöön ja turvattu kulkuyhteys satama-alueelta kallioille. Uudelleensijoittelulla ja rakennusoikeuden määrää kohtuullistamalla on saatu pienennettyä rakentamisen näkyvyyttä ja rakentamisesta aiheutuvaa maisemahaittaa.

Kaavaratkaisun yhteensopivuutta maakunta- ja yleiskaavan kanssa tulee arvioida saaren maankäytön kokonaisuutena. Kaiken kaikkiaan lomarakennuspaikkojen sijoittelu jättää yleiseen virkistys-, retkeily- ja matkailukäyttöön toiminnallisesti yhtenäisen aluekokonaisuuden. Luontoon kohdistuvat haitat kohdistuvat kaavassa osoitetuille rakennusalueille. Haittojen minimoimiseksi on rakennuspaikkojen rakennusoikeutta vähennetty ja annettu määräykset puuston säilyttämiseksi ja louhinnan rajoittamiseksi. Kulkemista pyritään ohjaamaan kaavassa osoitetuille reiteille, jotta iso osa alueesta säilyisi luonnontilaisena.

2.2.4 Ranta-asemakaavan hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Koiviston ranta-asemakaavan kokouksessaan 2026 § .

3. Ranta-asemakaavan kuvaus

3.1 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 kolme loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joille on osoitettu yhteensä 9 omarantaista tonttia ohjeellisella tonttijaolla.

Mitoitus

Suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta yhteensä n. 3,8 ha ja tonteilla on rakennusoikeutta yht. 1350 kem². Loma- ja matkailupalvelujen korttelialuetta on osoitettu n. 9800 m² ja tälle rakennusoikeutta on osoitettu 200 kem². Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 1550 kem².

Rantaviivasta n. 600 m on korttelialueiden käytössä. Alueen kokonaisrantaviivan pituus on n. 4850 m, joten rakentamattoman rantaviivan osuudeksi jää 87 %. Yhtenäistä vapaata rantaviivaa on yli 3,5 km, jonka lisäksi suojaisin rantautumispaikka on osoitettu yleiseksi venevalkama-alueeksi.

3.2 Aluevaraukset

	RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
	Retkeily- ja ulkoilualue. Retkeily- ja ulkoilualue. Alueelle saa rakentaa alueen käyttöä palvelevia grillikatoksia / laavuja sekä tehdä aluetta palvelevia polkuja. Alueen puusto säilytetään luonnontilassa
	Loma-asuntojen korttelialue. Korttelin kullekin tontille saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan ja alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 m², saunarakennuksen enintään 25 m² ja vierasmajan enintään 25 m². Vierasmajan kerrosalan saa sijoittaa myös lomarakennuksen yhteyteen, jolloin lomarakennuksen enimmäiskerrosala on 125 m2. Kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää tontin kokonaisrakennusoikeutta 150 k-m².
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Matkailuelinkeinoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia, kuten ravintolan, huoltorakennuksen ja saunarakennuksen. Alueen toteuttamisessa on huomioitava rakennusten soveltuminen vanhaan miljööseen. Vanhat kiviaidat on säästettävä.
	Venesatama/venevalkama. Alueelle saa rakentaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia laitureita
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueelle ei saa rakentaa. Alueen puusto säilytetään luonnontilassa

W	Vesialue.

4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Kaavan ympäristövaikutuksia arvioitaessa on tarkoitus selvittää kaavan toteuttamisen aiheuttamia vaikutuksia ennakolta, ottaen huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Ilmastovaikutusten arvioinnin apuna on käytetty KILVA-työkalua soveltuvin osin.

Kaavan välilliset ja välittömät vaikutukset:

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen
Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä. Ranta-asemakaavoitettava alue sijaitsee saaressa, joka on aiemmin ollut kaupungin retkeilyalueena. Alueen vanha rakennuskanta on pääosin huonokuntoista ja osa jo käyttämättömänä tuhoutunut. Uusi lomarakentaminen keskitetään saaren länsirannalle, Rymminsalmen rannalle. Läheisessä saaressa sijaitsee mm. venekerhon tukikohta. Rakentaminen kohdistuu ennestään rakentamattomalle alueelle. Saareen tulee kesävesijohto

Vaikutukset luontoon ja maisemaan
Rakennuspaikat sijoittuvat suurelta osin rakentamattoman Rymminsalmen rannalle. Rakennuspaikkojen muodostuminen muuttaa väistämättä alueen maisemaa ja luontoa.
Uusien rakennuspaikkojen rakennusalat pyritään sijoittamaan siten, että niiden vaikutus maisemaan ja luontoon on mahdollisimman vähäinen. Lisäksi kaavamääräyksillä pyritään minimoimaan luonnolle aiheutuvia vaikutuksia mm. osoittamalla rakennusalojen ulkopuoliset alueet luonnontilaisina säilytettäviksi.
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue sijoittuu vanhan kalastajatorpan ympäristöön. Alueen käyttöönotolla voi olla positiivisia vaikutuksia perinnebiotooppien säilymisen kannalta.

Luontoselvitysten perusteella luontoarvoiltaan tärkeimmät alueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Virkistysalueella ja metsäalueilla puusto jää luonnontilaiseksi, jolloin hakkuita ei suoriteta. Metsäpolkujen avulla pyritään ohjaamaan kulkemista, jolloin kuormitusta ei tule koko alueella.

Vaikutukset maaperään
Rakentaminen tulee rakentamisvaiheessa suunnitella niin, että maaperään ei pääse haitallisia määriä jäte- ja pesuvesiä tai muita ympäristölle vaarallisia aineita. Ympäristöön kohdistuva kuormitus kasvaa vähitellen alueen rakentuessa.

Vaikutukset veteen
Jätevedet on käsiteltävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti eikä niitä saa johtaa mereen. Lisäksi on noudatettava Valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla.
Kaavan myötä alueen veneliikenne lisääntyy. Veneilyn ja rannan käytön vaikutus vesistöjen laatuun on kuitenkin vähäinen. Uusien rakennuspaikkojen käyttöönotto ei vaadi laajoja ruoppauksia, sillä ranta on syvä.

Vaikutukset ilmastoon

Uudisrakentaminen aiheuttaa aina hiilipiikin, mutta negatiivisia vaikutuksia on pyritty kaavan keinoin minimoimaan. Rakennusten tulee olla puuta ja sähköntuotanto on mahdollista järjestää aurinkopaneeleilla.
Uusien rakennusten myötä puustoa poistuu, eikä kaava-alueella ole kompensointimahdollisuutta. Metsien hiilinieluja pyritään turvaamaan säilyttämällä alue metsäisenä. Rakennuspaikoilla sallitaan ainoastaan rakentamisen kannalta välttämättömien puiden kaataminen. Metsäalueilla puusto on säilytettävä luonnontilaisena.
Alue on kallioista, jolloin kallion tarpeetonta louhimista ja maaperän muokkaamista hillitään kaavamääräyksellä.
Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautumista ohjataan rakennuspaikkojen sijainneilla suosimalla korkeampia maaston kohtia. Kallio on läpäisemätöntä pintaa, mutta hulevesien luontainen kulkeminen pyritään säilyttämään sillä, että kaavamääräyksellä

Vaikutukset liikenteeseen ja infrastruktuuriin
Vesiväylän kulkevat saaren etelä – ja pohjoispuolille. Rymminsalmi ei on paikoitellen karikkoinen eikä ole luontainen läpikulkuväylä. Liikenne lisääntyy rakennuspaikkojen rakentumisen myötä. Mahdollisten palvelujen toteutuminen sille varatulle alueelle lisää myös vesiliikennettä. Alueelle tulee kesävesijohto ja sähköverkko on lähistöllä.

Sosiaaliset vaikutukset
Kaava mahdollistaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen laajenemisen uudelle alueelle, vaikka toisaalta alueella on myös historiaa rakennettuna lomanviettoalueena. Ulkoilun ja virkistyksen osalta alue on ihanteellinen. Alueelle osoitettava, palvelujen korttelialue mahdollistaa alueen käytön ohjatusti. Metsäpolkujen avulla pyritään ohjaamaan kulkemista, jolloin kuormitusta ei tule koko alueella.

Vaikutukset elinkeinoihin, yritystoimintaan ja palveluihin
Alueelle osoitetaan korttelialuetta matkailun tarpeisiin, jolloin alueelle on mahdollista järjestää esim. varattava kokoontumispaikka, yleinen sauna, kioskitoimintaa tms.

5. Ranta-asemakaavan toteutuminen

Alueen rakennuspaikkojen myynti voi käynnistyä ranta-asemakaavan tultua voimaan. Rakentaminen tapahtuu markkinatilanteen mukaan, erityisesti matkailun osalta toimijan löytämisessä

Uusikaupunki ~~16.9.2025~~ ~~20.4.2026~~ 20.10.2026

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

KOIVISTON SAAREN RANTA-ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

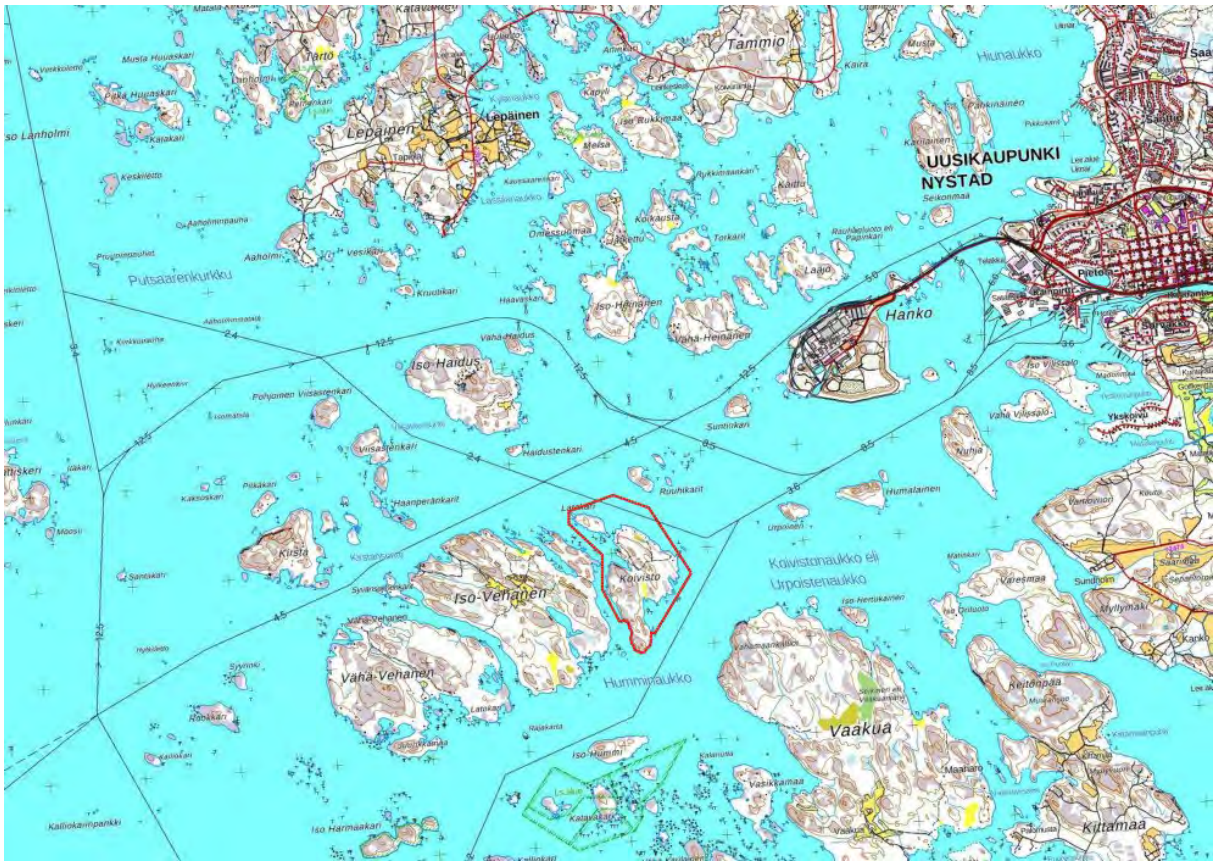
10.11.2021, täyd. 23.10.2023, 16.12.2024

Aloite

Aloitteen on tehnyt maanomistaja. Kaupunginhallitus on päättänyt 28.9.2020 solmia yhteistyösopimuksen A. Kiviniemi Oy:n kanssa Koiviston saaren kehittämisestä. Samalla on päätetty käynnistää alueen ranta-asemakaavoitus.

Yhteistyökumppani on vetäytynyt hankkeesta marraskuussa 2022. Syksyllä 2023 kaupunki on päättänyt jatkaa hanketta uusin tavoittein.

Suunnittelualue



Suunnittelualueen sijainti Kartta ©Maanmittauslaitos

Suunnittelualue sijaitsee Uudessakaupungissa noin kuusi kilometriä ja 10-15 minuutin venematkan päässä keskustasta lounaaseen. Ranta-asemakaava laaditaan Koiviston saareen kartassa osoitetulle alueelle. Alueen koko on noin 106 ha, josta maa-aluetta noin 57,3 ha ja vesialuetta noin 48,7 ha.



Ilmakuva alueesta Kuva ©Maanmittauslaitos

Alueen yleiskuvaus

Koiviston saari koostuu kolmesta osasta, joista pääsaaren itäinen osa on varsinainen Koiviston saari ja länsipuoleinen osa Rymmi. Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi pääsaaren luoteispuolelle sijaitseva Latokari ja saarten välinen merialue. Pääsaaren osat ovat liittyneet yhteen saareksi maakohoamisen myötä. Saaren osia yhdistää kosteapohjainen, jo pitkään puustoisena ollut maatuma.

Alueella on ollut aikoinaan kalastajatorppa hakamaineen ja peltoineen. Myöhemmin Koiviston saari on ollut kaupungin retkeilyalueena. Saaressa on ollut kymmenen vuokramökkiä, kaksi saunaa, ravintola ja putka. Uimarantakäytössä olevia rannan osia on ollut useita. Alueelle on ollut kesäisin säännöllinen varsin tiheä vesibussireittiliikenne. Tällä hetkellä alueella on rakennuskannasta jäljellä sauna sekä muutamia huonokuntoisia vuokramökkejä. Saarenosien välissä on suojaisa, luoteeseen avautuva luonnonsatama. Saaren korkein kohta, 12 mpy, on luonnonsataman eteläpuolella Rymmin pohjoispäässä.

Maaperä on kallioista ja pääosin metsäpeitteistä. Alueen luontotyypit ovat pääasiassa tavanomaisia kangasmaaluontotyyppejä, jotka sijaitsevat kallioharjanteiden ja kosteikkopainanteiden välisillä alueilla. Alueella on useita pienialaisia maankohoamisen myötä muodostuneita kallioiden välisiä pääosin puuttomia suopainanteita.



Viistoilmakuva alueelta ©Uudenkaupungin kaupunki, kaupunkisuunnittelu

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava



Ote Maakuntakaavasta

VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTAKAAVA
(Vakka-Suomi, Loimaan seutu, Turunmaa ja Turun seudun kehyskunnat).
Vahvistettu YM 20.03.2013.

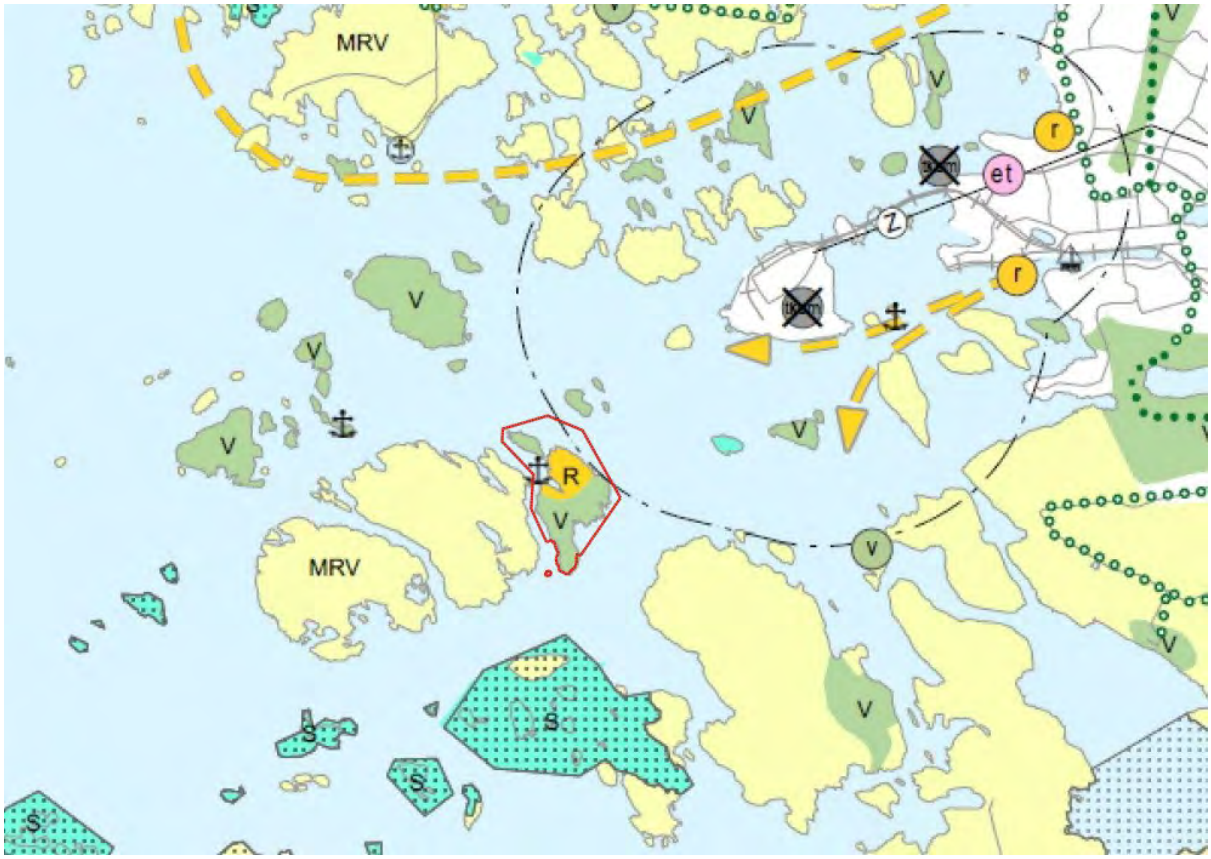
Maakuntakaavassa Koiviston saaren pohjoisosa on merkinnällä ”R, retkeily- ja matkailutoimintojen alue / kohde. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.”

V VIRKISTYSALUE / -KOHDE
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.

⚓ LUONNONSATAMA, LAITURI, SUOJASATAMA TAI ANKKURIPAIKKA

Aluetta koskevat maakuntakaava yleismääräykset:
Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä.
Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

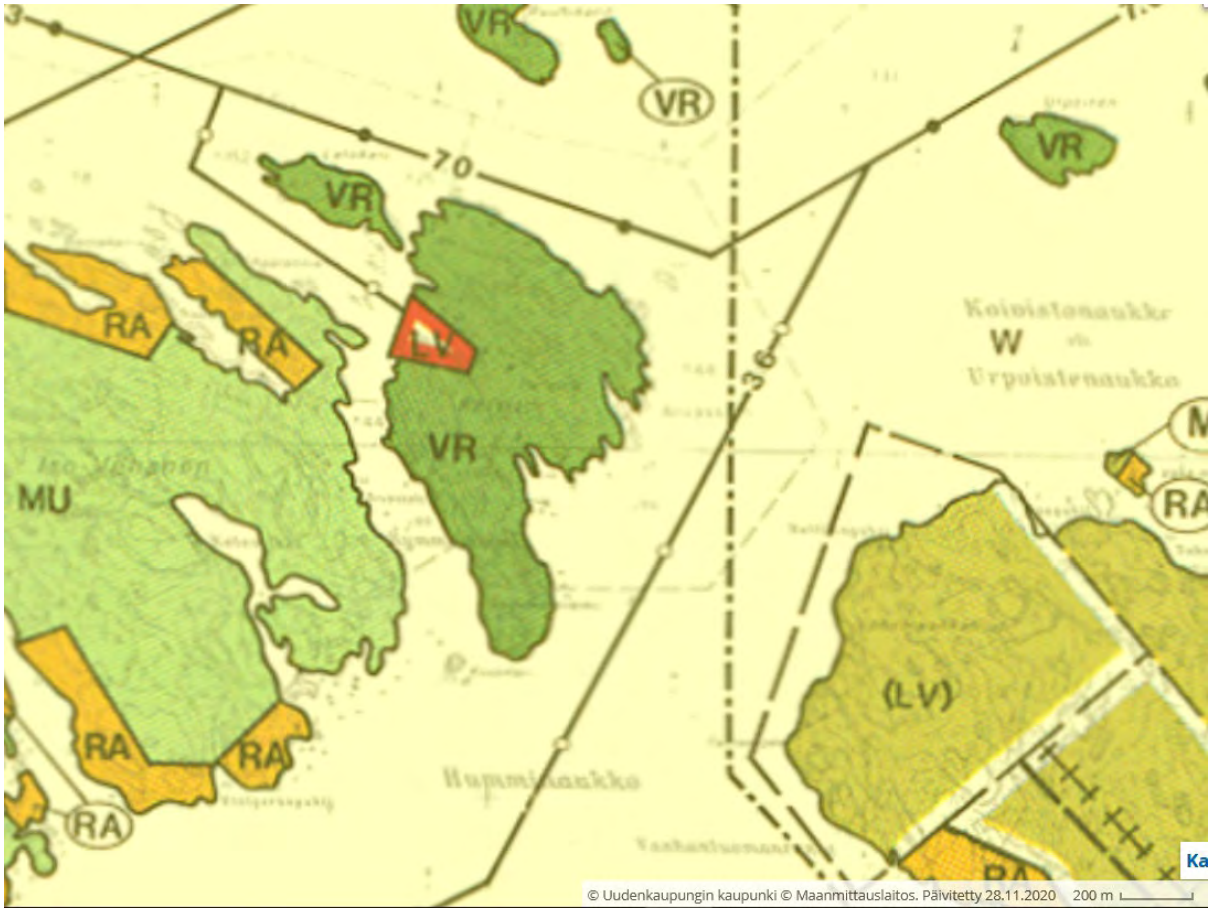
VARSINAIS-SUOMEN LUONNONARVOJEN JA -VAROJEN VAIHEMAAKUNTAKAAVA



Ote Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa Koiviston saarten pohjoisosa on merkinnällä ”R, retkeily- ja matkailutoimintojen alue / kohde. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.” Saaren eteläosa ja Latokari ovat merkinnällä ”V, virkistysalue / -kohde. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.”
Koiviston saaren luoteisosan lahti on merkinnällä ” luonnonsatama, laituri, suojasatama tai ankkuripaikka”.

Yleiskaava



Ote yleiskaavasta ©Uudenkaupungin kaupunki ©Maanmittauslaitos

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 14.12.1992 hyväksymä ja Turun ja Porin Lääninhallituksen 25.08.1994 vahvistama yleiskaava.

Yleiskaavassa alue on pääosin merkinnällä ”VR, retkeily- ja ulkoilualue. Retkeilyä ja ulkoilua varten varattu alue, jolle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja sekä ulkoiluun liittyviä rakennuksia ja laitteita. Alueen kasvillisuus on hoidettava luonnontilassa.” Luonnon sataman alue on merkinnällä ”LV, vesiliikenteen alue”.

Mitoitus vyöhyke loma-asunnoille on IV, neljä loma-asuntoyksikköä rantakilometriä kohti tai yksi loma-asuntoyksikkö 4 ha:n maa-aluetta kohti, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 75% tulee jättää vapaaksi.

Ranta-asemakaava

Alueella ei ole ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 § 52 ja se tuli voimaan 14.8.2018.

Aluetta koskevat selvitykset

Alueelle on laadittu luontoselvitys 2021, Koiviston saaren luontoselvitys 2021. Varsinais-Suomen luonto- ja ympäristöpalvelut 2021. Alueella on paikallisesti arvokkaita luontokohteita.

Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet.

Lounais-Suomen ympäristökeskuksen raportin ”Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Varsinais-Suomessa ja Satakunnassa” mukaan rakentamisen minimikorkeus Uudessakaupungissa merialueella on +2,32 m (N2000), johon lisätään mahdollinen aaltoiluvara.
(Uusikaupunki N60 -> N2000 = +32 cm)

Pohjakartta

Alueelle on laadittu pohjakartta 1:2000, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Maanomistus

Alue on Uudenkaupungin kaupungin omistuksessa.

Kaavatyön tavoitteet

Tavoitteena on omarantaisten lomarakennuspaikkojen osoittaminen.

Kaavatyön vaikutusten arviointi

Kaavatyön vaikutusten arvioinnissa vertailukohtana voidaan pitää sitä, että alueella ei tapahdu muutoksia. Tällöin rakentamista säätelee yleiskaava.

Ranta-asemakaavaa valmisteltaessa arvioidaan muutoksesta aiheutuvia vaikutuksia:
-vaikutukset rakennettuun ympäristöön
-vaikutukset maisemakuvaan
-vaikutukset luonnonympäristöön (luonnonoloihin)
-vaikutukset ympäristön turvallisuuteen ja viihtyisyyteen

Osalliset

Osallisia ovat kaavoitettavan maa-alueen maanomistaja, rajanaapurit, kaupungin asukkaat sekä muut alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt sekä viranomaiset.
Viranomaiset ja lausunnonantajat: Kaupungin eri hallintokunnat, Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus sekä Vakka-Suomen Voima (VSV).

Kaavantyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

1. Vireille tulo

Ranta-asemakaavoitus on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä 28.9.2020. Kaavoituksen tavoitetta tarkistettiin ja kaupunkisuunnittelujaosto päätti uusista tavoitteista 26.10.2023.

2. Kaavan laatija selvittää lähtökohdat ja perustiedot sekä valmistelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen.

3. Kaavan laatija laatii ranta-asemakaavaluonnoksen, jonka kaupunkisuunnittelujaosto hyväksyy ja asettaa nähtäville (1-3/2024)

- Ranta-asemakaavan vireilletulo kuulutetaan
- Järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu
- Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan Uudenkaupungin Sanomissa ja Vakka-Suomen Sanomissa sekä seuraavissa paikoissa:
  - Passarissa, osoitteessa Rauhankatu 3
  - verkkosivuilla osoitteessa: uusikaupunki.fi
- Kaupunkilaiset ja osalliset voivat esittää mielipiteen suullisesti tai mielellään kirjallisesti, materiaali toimitetaan kirjaamoon kirjaamo@uusikaupunki.fi tai palvelupiste Passariin Rauhankatu 10
- Luonnoksesta pyydetään lausunnot

4. Kaavan laatija valmistelee ehdotuksen hyväksytyn luonnoksen pohjalta

- Saatujen mielipiteitten jälkeen valmistellaan ranta-asemakaavaehdotus, jonka kaupunginhallitus hyväksyy nähtäville asetettavaksi.
- Ehdotuksesta pyydetään lausunnot

5. Lausuntojen ja mielipiteiden vuoksi tehdään mahdolliset muutokset ehdotukseen

- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu

6. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. (2/2025)

- Nähtävillepanosta kuulutetaan.
- Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan Uudenkaupungin Sanomissa ja Vakka-Suomen Sanomissa sekä seuraavissa paikoissa:
  - Passarissa osoitteessa Rauhankatu 3
  - Verkkosivuilla osoitteessa: uusikaupunki.fi
- Nähtävilläoloaikana kaupunkilaiset ja osalliset voivat jättää kirjallisen muistutuksen

***7.* Kaupunginhallitus hyväksyy ehdotuksen ja esittää sen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi**

8. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan (6/2025)

- Kaavan hyväksymistä koskevasta päätös asiakirjoineen toimitetaan MRA 94 §:n mukaisesti Varsinais-Suomen ELY-keskukseen
- Kaavan hyväksymistä lähetetään tieto osallisille ja niille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä pyytäneet.
- Kaupunki lähettää voimaan tulleen asemakaavan MRA 95.2 §:ssä mainituille tahoille.

9. Kaava saa lainvoiman 8/ 2025

- Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.
- Kaava tulee voimaan lehtikuulutuksilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydennetään tarpeen mukaan kaavan valmistelun kuluessa. OAS:n viimeisin versio on luettavissa kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

YHTEYSTIEDOT

Kaavatyön aloittamisesta ilmoitetaan kaupungin kuulutuksissa sekä kirjeitse ulkopaikkakuntalaisille osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen
Hallinto- ja elinvoimapalvelut, Kirjaamo, PL 20, 23501 Uusikaupunki.
kirjaamo@uusikaupunki.fi

Lisätietoja:

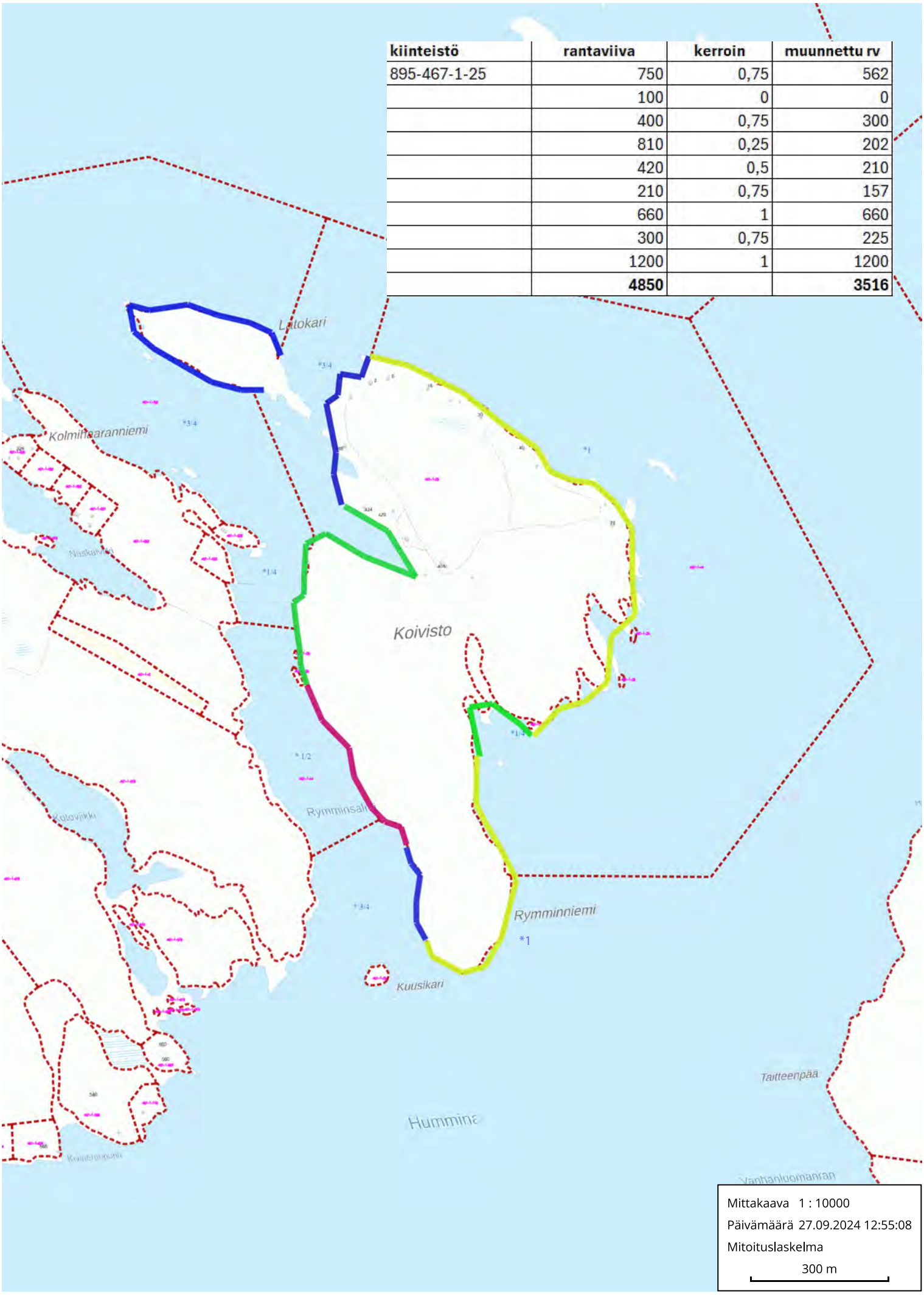
Kaupunginarkkitehti
Leena Arvela-Hellén
050 0743087
etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

Uudenkaupungin Kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
PL 20
23501 UUSIKAUPUNKI
Käyntiosoite
Mörnenkatu 2
23500 UUSIKAUPUNKI

(Hankkeen alkuvaiheessa kaavan laatijana on toiminut

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy
Tarmo Mustonen, arkkitehti SAFA , YKS 189
Lehmustie 27 A 16-17
20720 Turku
02 2424 963
etunimi.sukunimi @ark-mustonen.fi)

kiinteistö	rantaviiva	kerroin	muunnettu rv
895-467-1-25	750	0,75	562
	100	0	0
	400	0,75	300
	810	0,25	202
	420	0,5	210
	210	0,75	157
	660	1	660
	300	0,75	225
	1200	1	1200
	4850		**3516**



LATOKARI

ISO-VEHANEN

Venekerhon väylä

Kaunis näkymä

Väylä 2.4

Näkymä teollisuusalueelle

laituri

+7 mpy

kosteikko

1

+10 mpy

2

polku

25

+11 mpy

4

9

26

kiviä

kiviä

kiviä

Kaunis näkymä

vesijohto

Rauman moottori-venekerho ry / Vehaniemi

Venekerhon laituri

Näkymä venekerholle

22

+12 mpy

5

14

11

12

24

16

+9 mpy

17

19

18

6

+8 mpy

20

+9 mpy

7

21

+9 mpy

23

Kaunis näkymä Humminaukkoon

Väylä 3.2 m



Mökki
Muu rakennus

Oleva laituri

Polku

+8 mpy — Korkeusasema (merenpinnan yläpuolella)

Kosteikko

2 metrin käyrän yläpuoliset alueet

Veneväylä

4 — Luontokuvio, arvo 2
(Koiviston saaren luontoselvitys 2021. Varsinais-Suomen luonto- ja ympäristöpalvelut 2021.)

25.10.2021

03

UUSIKAUPUNKI
KOIVISTON SAAREN
RANTA-ASEMAKAAVA
ANALYYSIKARTTA

1:6000

ARKKITEHTITOIMISTO
TARMO MUSTONEN OY

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Uusikaupunki	**Täyttämispvm**	20.4.2026
Kaavan nimi	Koiviston saaren ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	9.11.2023
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	89546723
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	63,8453	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	63,8453
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

Ranta-asemakaava	**Rantaviivan pituus [km]**	4,85		
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	10	**Ei-omarantaiset**	0
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	9	**Ei-omarantaiset**	0

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**63,8544**	**100,01**	**1550**	**0,00**	**63,8544**	**1550**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	19,2800	30,2			19,2800	
R yhteensä	4,8481	7,6	1550	0,03	4,8481	1550
L yhteensä	0,2068	0,3			0,2068	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	33,3695	52,3			33,3695	
W yhteensä	6,1500	9,6			6,1500	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**63,8544**	**100,01**	**1550**	**0,00**	**63,8544**	**1550**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	19,2800	30,2			19,2800	
VR	19,2800	100,0			19,2800	
R yhteensä	4,8481	7,6	1550	0,03	4,8481	1550
RA	3,8701	79,8	1350	0,03	3,8701	1350
RM	0,9780	20,2	200	0,02	0,9780	200
L yhteensä	0,2068	0,3			0,2068	
LV	0,2068	100,0			0,2068	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	33,3695	52,3			33,3695	
MY	33,3695	100,0			33,3695	
W yhteensä	6,1500	9,6			6,1500	
W	6,1500	100,0			6,1500	

Uudenkaupungin seudun ympäristöyhdistys ry
[redacted]

Uudenkaupungin kaupunki,
Hallinto- ja elinvoimapalvelut,
Kirjaamo,
PL 20,
23501 Uusikaupunki
Sp kirjaamo@uusikaupunki.fi

Uudenkaupungin seudun ympäristöyhdistyksen (myöhemmin ympäristöyhdistys) mielipide Koiviston saaren ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Ympäristöyhdistys on perehtynyt Koiviston saaren käytön historiaan ja nyt esillä olevaan ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja esittää seuraavan mielipiteen (kursiivilla oleva teksti on suunnitelmasta, Venelehden linkistä tai Uudenkaupungin Sanomista).

Koiviston saari (895–467–1–25) ja sen vieressä olevat kaksi vesialuetta (895–402–1–44) ovat Uudenkaupungin omistuksessa. Kaupungin omistamia ovat myös Koiviston Latokari ja Kuusikari sekä vesijättömaan yhdistäminä viisi pienkohdetta. Vesijättömaat ovat myös kaupungin omistamia.

Saaren pohjoisosissa on useita rakennuksia, kuten suunnitelmassakin on todettu: *Saaressa on ollut kymmenen vuokramökkiä, kaksi saunaa, ravintola ja putka. Uimarantakäytössä olevia rannan osia on ollut useita. Alueelle on ollut kesäisin säännöllinen varsin tiheä vesibussireittiliikenne. Tällä hetkellä alueella on rakennuskannasta jäljellä sauna sekä muutamia huonokuntoisia vuokramökkejä. Saarenosien välissä on suojaisa, luoteeseen avautuva luonnonsatama.*

Yhdistys korostaa, että Koiviston saaressa on ollut aikoinaan kalastajatorppa hakamaineen ja peltoineen. Saaressa on mahdollisesti jäänteitä perinnemaisemasta ja näiden luontoarvoja voisi ennallistaa. Yhdistys pitää perinnemaisemia tärkeinä ja olettaa, että niiden kasvillisuus ja hyönteisfauna ovat myös luontoselvityksissä raportoitu.

Yleiskaavan määräyksessä todetaan, että VR-alueen kasvillisuus on hoidettava luonnontilassa. Alueella lienee vanhaa järeää puustoa ja lahopuuta, jotka ovat merkittäviä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Tällaisten alueiden säilyttäminen tulee huomioida kaavasuunnitelmassa.

Alueesta on tehty useita luontoselvityksiä, joita yhdistys tässä vaiheessa ei ole saanut käyttöönsä. Yhdistys kuitenkin uskoo, että saaren monipuolinen luonto ja luontotyypit ovat niin merkittäviä, että nämä arvot tulee ottaa huomioon mahdollisessa kaavoituksessa. Birdlife:n Tiira-tietokannan mukaan viimeisen kymmenen

vuoden ajalta on suunnitelma-alueelta tehty vain muutama lintuhavainto, joista merkittävin on merikotka. Laji pesii viereisellä Iso-Vehasen saarella ja kotkalla voi jo nyt tulevan talven aikana olla vaihtopesä Koiviston saaressa. Merikotkan pesän ympäristössä 500 metrin säteellä pesimäaikana Etelä- ja Keski-Suomessa 1.2.–31.7. on vältettävä kaikkea häiriötä pesimäaikana (lähde: www.metsakeskus.fi/sites/default/files/document/metsankasittely-ohje-merikotkanpesan-lahistolla.pdf). Tämä koskee myös luontoinventointeja ja yleensäkin liikkumista mainitulla alueella. Nisäkkäistä ainakin ilveksen, saukon ja kärpän tiedetään liikkuneen Kuusistossa. Viitasammakon esiintyminen on erittäin todennäköistä ja niiden havaitseminen edellyttää huhti-toukokuun vaihteen kosteikkojen inventointia.

Suunnittelualuetta koskevat seuraavat maakuntakaavamääräykset: Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Maakuntakaavassa Koiviston saaren pohjoisosa on merkinnällä "R, retkeily- ja matkailutoimintojen alue / kohde. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet."

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa Koiviston saarten pohjoisosa on merkinnällä "R, retkeily- ja matkailutoimintojen alue / kohde. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet." Saaren eteläosa ja Latokari ovat merkinnällä "V, virkistysalue / -kohde. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet."

Koiviston saaren luoteisosan lahti on merkinnällä " luonnonsatama, laituri, suojasatama tai ankkuripaikka".

Yleiskaavan osalta on mainittu: *Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 14.12.1992 hyväksymä ja Turun ja Porin Lääninhallituksen 25.08.1994 vahvistama yleiskaava.*

Yleiskaavassa alue on pääosin merkinnällä "VR, retkeily- ja ulkoilualue. Retkeilyä ja ulkoilua varten varattu alue, jolle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja sekä ulkoiluun liittyviä rakennuksia ja laitteita. Alueen kasvillisuus on hoidettava luonnontilassa." Luonnon sataman alue on merkinnällä "LV, vesiliikenteen alue".

Mitoitus vyöhyke loma-asunnoille on IV, neljä loma-asuntoyksikköä rantakilometriä kohti tai yksi loma-asuntoyksikkö 4 ha:n maa-aluetta kohti, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi.

Koiviston saaresta on tehty matkailuesite 1960-luvulla: "Koivisto lomasaari Uudenkaupungin saaristossa - matkailuesite".

Veneilijät tuntevat Koiviston saaren ja ovat kirjoittaneet siitä: *"Koivisto on Uudenkaupungin ulkoilualue Iso-Vehasen itäpuolella, jonka rannat ovat vaikeammin saavutettavissa satunnaiselle matkailijalle. Varovaisuutta tulee noudattaa rantautuessaan näistä jokaisessa paikassa, koska matalalla olevia pohjakiviä on jokunen.*

Koiviston luoteispuolen lahden koordinaatit ovat 60° 46,32 N ja 21° 18,41 E. Länsiranta Iso-Vehasen salmessa on paikassa 60° 46.11 N ja 21° 18,30 E. Kiertelin Koiviston rantoja monelta eri suunnalta ja laahasin pohjaa jokusen kerran karttaan nuolella merkityissä rantautumispaikoissa. Latokarin päästä ujuttauduin Koiviston lahteen sisään, jossa vettä oli enemmän. Paikka on suojaisempi muihin verrattuna.

Iso-Vehasen ja Koiviston välisestä salmesta pääsee läpi, mutta siinä tulee olla erityisen varovainen". (lähde: Venelehti 9/2009).

Ranta-asemakaavoitus on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä 28.9.2020. Kaavoituksen tavoitetta tarkistettiin ja kaupunkisuunnittelujaosto päätti uusista tavoitteista 26.10.2023. Yhdistys esittää kaavoitusprosessin keskeyttämistä siihen asti, että mielipiteen lopussa mainittu c-kohta suunnittelualueen liittämismahdollisuuksista ja edellytyksistä Selkämeren kansallispuiston osaksi on olemassa olevan luontotiedon mukaan selvitetty.

Yhdistys esittää, että nyt käynnissä olevassa suunnitelmassa huomioidaan yhdistyksen seuraavat mielipiteet:

a) Kaavoituksessa tulee huomioida Varsinais-Suomen maakunta- sekä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan henki, jotta saari säilyisi retkeily- ja matkailutoimintojen alueena siten, **että kaavasuunnitelmassa huomioitaisiin saaren länsiosassa olevan lahden kehittäminen veneilijöille ja olemassa olevan rakennuskannan hyötykäyttö retkeilijöille ja matkailijoille.**

b) **Vapaarantaisia loma-asuntoja ei tule suunnitellussa kaavassa esittää.**

c) **Yhdistys pitää tärkeänä, että suunnitelma-alue säilyisi kaikilta osin kansalaisten käytössä ja esittää Uudenkaupungin kaupungille, että sekä saaret että vesialueet liitettäisiin Selkämeren kansallispuistoon** (Luonnonsuojelulaki 60 §), mikä on ollut jo pitkään mahdollisuutena, Rauman kaupunki teki näin liittäessään omia alueita Selkämeren kansallispuistoon. Koiviston saari voisi tulevaisuudessa olla ikään kuin Uudenkaupungin "ikkuna" kansallispuistoon, jonka osia on jo olemassa Koiviston saaren eteläpuolella.

Yhdistys vetoaa myös tuoreeseen luontopaneelin Suomen luonnon tila ja tulevaisuus -raporttiin luontokadon pysäyttämiseksi: https://luontopaneeli.fi/ajankohtaista/category/julkaisut/ Raportin mukaan erityisesti eteläisessä Suomessa on tärkeää lisätä suojelualueita ja ennallistaa heikentyneitä alueita. Omilla päätöksillään UUdenkauungin kaupunki voisi näin toimia luontokadon pysäyttämiseksi.

Taloudellisesti saaren jättäminen kaavoituksen ulkopuolelle ei ole merkittävä. Uudenkaupungin Sanomat on uutisoinut30.9.2020: *"Sopimuksen mukaan vesijärjestelmä muutetaan ympärivuotiseksi ja kaupunki vastaisi tarvittavista töistä, investoinneista ja ylläpitokustannuksista. A. Kiviniemen Oy:llä olisi vastuu sähköverkkoon liittyvistä laajennus- ja muutostöistä sekä siihen liittyvistä ylläpitokustannuksista"*. Jättämällä kaavoitusprosessi jatkamatta, nämäkin rahat säästyvät kaupungin muuhun toimintaan.

Uudessakaupungissa 11.12.2023

[redacted]

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto VARELY/7104/2023

08.12.2023 Julkinen

Uudenkaupungin kaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi
markus.gerke@uusikaupunki.fi
leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi
saila.wilenius@uusikaupunki.fi

Viite: Lausuntopyyntö 21.11.2023

Koiviston saaren ranta-asemakaava, Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausuntoa Koiviston ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Uudessakaupungissa, noin kuuden kilometrin ja 10–15 minuutin venematkan päässä keskustasta lounaaseen. Selostuksen mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on omarantaisten lomarakennuspaikkojen osoittaminen Koiviston saareen.

SUUNNITTELUTILANNE

Asemakaavoitusta ohjaavassa Uudenkaupungin yleiskaavassa (hyv. 1992, vanh. 1994) Koiviston saari on pääosin osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi merkinnällä VR. Merkinnän tarkempi määräys on *”Retkeilyä ja ulkoilua varten varattu alue, jolle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja sekä ulkoiluun liittyviä rakennuksia ja laitteita. Alueen kasvillisuus on hoidettava luonnontilassa.”* Luonnon sataman alue on merkinnällä ”LV, vesiliikenteen alue”.

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa Koiviston saaren pohjoisosa on merkinnällä R: retkeily- ja matkailutoimintojen alue / kohde. Merkinnän tarkempi määräys on: *”Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.”* Saaren eteläosa ja Latokari ovat merkinnällä V: virkistysalue / -kohde. Merkinnällä osoitetaan määräyksen mukaan *”Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet”.*

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

ELY-keskus ottaa kantaa kaavan lähtökohtiin seuraavasti.

OAS:n tarkoittamien lomarakennuspaikkojen osoittaminen Koiviston saareen on ristiriidassa Uudenkaupungin yleiskaavan ratkaisun kanssa.

Varsinais-Suomen maakuntakaava ei myöskään mahdollistaisi yleiskaavan muuttamista OAS:n tavoitteen mukaiseksi sillä maakuntakaavan osoittama maakunnallisesti merkittävä virkistysalue/-kohde sekä merkintä R, retkeily- ja matkailutoimintojen alue/kohde eivät mahdollista omarantaisten rakennuspaikkojen osoittamista alueelle.

Kaavoitusprosessin 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.

ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan lausuttavaa.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Riikka Elo ja ratkaissut yksikön päällikkö Risto Rauhala.

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/7104/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/7104/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Elo Riikka 08.12.2023 09:17

Ratkaisija Rauhala Risto 08.12.2023 09:33

Uudenkaupungin seudun ympäristöyhdistys ry

[redacted]

Uudenkaupungin kaupunki,

Kirjaamo,

PL 20,

23501 Uusikaupunki

Sp kirjaamo@uusikaupunki.fi

Uudenkaupungin seudun ympäristöyhdistyksen (myöhemmin ympäristöyhdistys) huomautus Koiviston saaren ranta-asemakaavan luonnoksesta

Ympäristöyhdistys on perehtynyt Koiviston esillä olevaan ranta-asemakaavan selostukseen, karttaan ja keskustellut hankkeesta eri tahojen kanssa ja esittää seuraavan muistutuksen.

Koiviston saari (895–467–1–25) ja sen vieressä olevat kaksi vesialuetta (895–402–1–44) ovat Uudenkaupungin omistuksessa. Kaupungin omistamia ovat myös Koiviston Latokari ja Kuusikari sekä vesijättömaan yhdistäminä viisi pienkohdetta. Vesijättömaat ovat myös kaupungin omistamia.

Yhdistys korostaa, että Koiviston saaressa on ollut aikoinaan kalastajatorppa hakamaineen ja peltoineen. Saaressa on mahdollisesti jäänteitä perinnemaisemasta ja näiden luontoarvoja voisi ennallistaa. Yhdistys pitää perinnemaisemia tärkeinä ja olettaa, että niiden kasvillisuus ja hyönteisfauna ovat myös luontoselvityksissä raportoitu.

> Yleiskaavan osalta on mainittu: *Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 14.12.1992 hyväksymä ja Turun ja Porin Lääninhallituksen 25.08.1994 vahvistama yleiskaava.*
>
> *Yleiskaavassa alue on pääosin merkinnällä "VR, retkeily- ja ulkoilualue. Retkeilyä ja ulkoilua varten varattu alue, jolle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja sekä ulkoiluun liittyviä rakennuksia ja laitteita. Alueen kasvillisuus on hoidettava luonnontilassa." Luonnon sataman alue on merkinnällä "LV, vesiliikenteen alue".*
>
> *Mitoitus vyöhyke loma-asunnoille on IV, neljä loma-asuntoyksikköä rantakilometriä kohti tai yksi loma-asuntoyksikkö 4 ha:n maa-aluetta kohti, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi.*

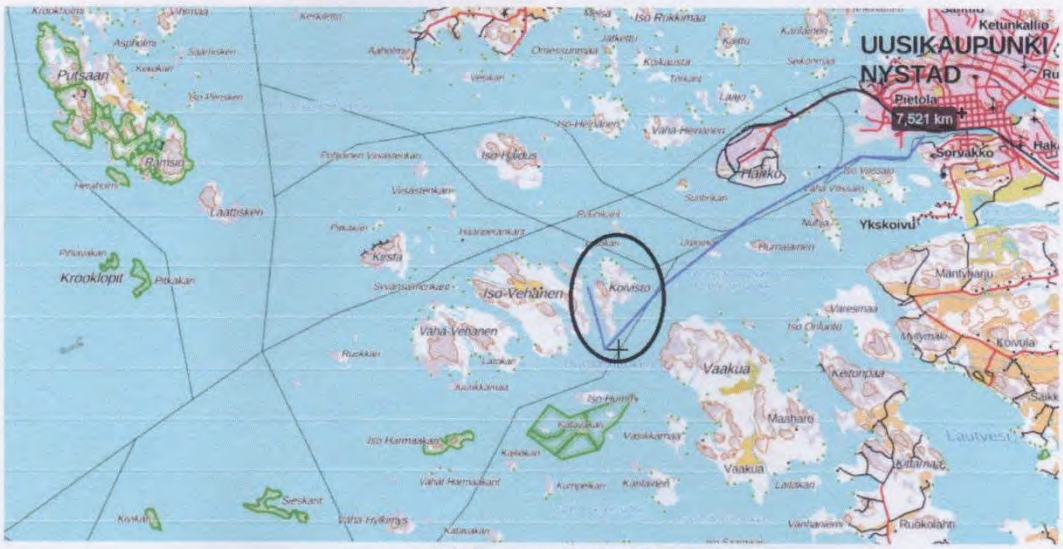
Ranta-asemakaavoitus on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä 28.9.2020. Kaavoituksen tavoitetta tarkistettiin ja kaupunkisuunnittelujaosto päätti uusista tavoitteista 26.10.2023. Yhdistys esittää kaavoitusprosessin keskeyttämistä siihen asti, että mielipiteen lopussa mainittu c-kohta suunnittelualueen liittämismahdollisuuksista ja edellytyksistä Selkämeren kansallispuiston osaksi on olemassa olevan luontotiedon mukaan selvitetty.

Yhdistys esittää edelleen, että nyt käynnissä kaavahankkeessa huomioidaan yhdistyksen seuraavat mielipiteet:

a) Kaavoituksessa tulee huomioida Varsinais-Suomen maakunta- sekä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan henki, jotta saari säilyisi retkeily- ja matkailutoimintojen alueena siten, **että kaavasuunnitelmassa huomioitaisiin saaren länsiosassa olevan lahden kehittäminen veneilijöille ja olemassa olevan rakennuskannan hyötykäyttö retkeilijöille ja matkailijoille.**

b) **Vapaarantaisia loma-asuntoja ei tule suunnitellussa kaavassa esittää. Yhdistys haluaa tuoda myös julki, että Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan 30 m lähemmäksi rantaa ei saa rakentaa. Tätä ei kaavaselostuksessa ole tuotu julki, vaikka sinä onkin muuta rakennusjärjestykseen liittyvää tietoa.**

c) **Yhdistys pitää tärkeänä, että suunnitelma-alue säilyisi kaikilta osin kansalaisten käytössä ja esittää Uudenkaupungin kaupungille, että sekä Koiviston ja sitä ympäröivät pikkusaaret että vesialueet liitettäisiin Selkämeren kansallispuistoon**. Koiviston alue voisi tulevaisuudessa olla ikään kuin Uudenkaupungin "ikkuna" kansallispuistoon, jonka osia on jo olemassa Koiviston saaren eteläpuolella (karttaotteessa vihreällä merkittynä). Kaupunginlahdelta on Koiviston saareen alle kahdeksan kilometrin matka, joten saari on helposti saavutettavissa meloen ja veneellä sekä talvella jääaikaan kävellen tai hiihtäen.



Lähde: www.karttapaikka.fi

Ympäristöministeriöltä saadun tiedon mukaan alueiden liittämisessä kansallispuistoon sovelletaan 1.6.2023 voimaan tulleen luonnonsuojelulain (9/2023) 60 §:ää. Sen mukaisesti alue olisi mahdollista liittää kansallispuistoon kaupan yhteydessä hankkimalla alue valtion omistukseen ja toteamalla kauppakirjassa alueen käytöstä kansallispuiston laajennusalueena.

Toinen vaihtoehto on sama kuin Rauman kaupungin maiden osalta käytetty, eli alue liitettäisiin kansallispuistoon kaupungin suostumuksella alueen säilyessä kaupungin omistuksessa. Mahdollinen kompensaatio alueen suojelusta on aina tapauskohtaisesti harkittava kysymys, josta kaupunki neuvottelisi valtion kanssa. Valtion puolelta neuvottelutaho asiassa olisi Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Yhdistys vetoaa myös tuoreeseen luontopaneelin Suomen luonnon tila ja tulevaisuus -raporttiin luontokadon pysäyttämiseksi: https://luontopaneeli.fi/ajankohtaista/category/julkaisut/ Raportin mukaan erityisesti eteläisessä Suomessa on tärkeää lisätä suojelualueita ja ennallistaa heikentyneitä alueita. Omilla päätöksillään Uudenkaupungin kaupunki voisi näin toimia luontokadon pysäyttämiseksi.

Taloudellisesti saaren jättäminen kaavoituksen ulkopuolelle ei ole merkittävä. Uudenkaupungin Sanomat on uutisoinut 30.9.2020: *"Sopimuksen mukaan vesijärjestelmä muutetaan ympärivuotiseksi ja kaupunki vastaisi tarvittavista töistä, investoinneista ja ylläpitokustannuksista. A. Kiviniemen Oy:llä olisi vastuu sähköverkkoon liittyvistä laajennus- ja muutostöistä sekä siihen liittyvistä ylläpitokustannuksista"*. Jättämällä kaavoitusprosessi jatkamatta, nämäkin rahat säästyvät kaupungin muuhun toimintaan.

Yhdistys yhtyy Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) selostuksen loppuosassa olevaan lausuntoon, jossa todetaan: *" Kaavoitusprosessin 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"*.

Yhdistys toteaa lopuksi, että selostuksen sivulla 8 on todettu: *" Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee loma-asumisen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen IV: 4 las/rantakm tai 1 las/4 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi"*. Kuitenkin saman sivun kartassa alue on VR-aluetta.

Ympäristöministeriön "Asemakaavat ja kaavamerkinnät" -oppaassa on selkeästi kirjoitettu ja kuvattu VR-alue:

37 VR *Retkeily- ja ulkoilualue.*

Merkinnällä osoitetaan yleensä taajama-alueen ulkopuolella sijaitsevat ulkoiluun varatut alueet. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja -teitä sekä alueen ulkoilukäyttöä palvelevia yksittäisiä pieniä rakennelmia kuten keittokatoksia tai uimarannan rakennelmia. Rakennusten rakentamismahdollisuus on osoitettava kaavassa (tai vähäisen rakentamisen osalta MRA 46 §:n mukaisessa puistosuunnitelmassa.). Palvelualueet rakennuksineen (muun muassa majoitus ja ravintolarakennukset) osoitetaan yleensä urheilu- ja virkistyspalvelualueen merkinnällä VU tai matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen merkinnällä RM.

Yhdistys pitää keinotekoisena, että VR-alueelle voisi osa-alueperusteisena sijoittaa loma-asuntoja.

Uudessakaupungissa 12.5.2024

Uudenkaupungin seudun ympäristöyhdistys ry

§ 51
Lausunto Uudenkaupungin Koiviston saaren ranta-asemaakaavaluonnoksesta

VSLDno-2024-168

Valmistelija / lisätiedot:
Heikki Saarento
heikki.saarento@varsinais-suomi.fi
suunnittelujohtaja

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu 8.4.2024 pyytänyt Varsinais-Suomen liitolta lausuntoa Koiviston saaren ranta-asemaakaavaluonnoksesta 24.5.2024 mennessä.

Suunnittelualue sijaitsee Uudessakaupungissa noin kuusi kilometriä keskustasta lounaaseen. Ranta-asemakaava-alue käsittää koko Koiviston saaren ja lähialueita. Suunnittelualueella on rantaviivaa n. 4 850 m ja muunnettua rantaviivaa 3 545 m, maa-alueen pinta-ala on 55 ha ja vesialueen pinta-ala n. 6 ha

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa suunnittelualueen kiinteistöille kantatilamitoituksen perusteella omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa muun alueen virkistyskäyttöä palvelevien toimintojen sijoittuminen. Alue on Uudenkaupungin kaupungin omistuksessa.

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä 2023 saaren pohjoisosa on osoitettu retkeily- ja matkailutoiminnan alueeksi aluemerkinnällä R. Merkinnällä osoitetaan olemassa olevia, kehittyviä ja suunniteltuja retkeily- ja matkailutoimintojen alueita ja kohteita. Eteläinen osa on virkistysaluetta V. Saaren poukamaan on osoitettu luonnonsatama, laituri, suojasatama tai ankkuripaikka. Koiviston saari sijaitsee Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeellä. Seveso III -direktiivin mukaisen suoja- ja konsultointivyöhykkeen rajaus jää suunnittelualueen koillispuolelle. Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 4 (2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %).

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin yleiskaava. Suunnittelualue on yleiskaavan mukaista retkeily- ja ulkoilualuetta VR aluetta ja luonnonpoukamaan on osoitettu vesiliikenteen aluetta LV.

Ehdotus
Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaosto päättää antaa Uudenkaupungin Koiviston saaren ranta-asemaakaavaluonnoksesta seuraavan lausunnon:

Ranta-asemakaava-alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu pääasialliselta käyttötarkoitukseltaan virkistys- sekä retkeily- ja matkailutoimintojen alueiksi. Yleiskaavassa alue on samansisältöisesti VR-merkinnällä retkeily- ja ulkoilualuetta. Maakuntakaavan vesiliikenteen kohdemerkintä (luonnonsatama, laituri, suojasatama tai ankkuripaikka) on yleiskaavassa vesliikenteen LV-aluetta.

Asemakaavoitusta ohjaava oikeusvaikutteinen yleiskaava ei tue eikä perustele asemakaavaluonnoksessa esitettyä omarantaisten lomarakennusten rakentamista.

Koiviston saaren maankäytön mahdolliset muutokset tulee ensisijaisesti ratkaista käynnissä olevan Uudenkaupungin yleiskaavan ajantasaistamisprosessin yhteydessä. Yleiskaavalla voidaan tarkentaa maakuntakaavaa sillä edellytyksellä, ettei saarelle kohdistuvia paikallisia ja maakunnallisia virkistyksen, retkeilyn ja matkailun tavoitteita vaaranneta.

Päätös
Päätös ehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi
Lausunnon saaja, Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue.

Uudenkaupungin kaupunki
Kaupunkisuunnittelujaosto
kirjaamo@uusikaupunki.fi

lausuntopyyntö 8.4.2024

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Koiviston saaren ranta-asemakaavaluonnos, Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaosto on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Koiviston saaren ranta-asemakaavan luonnoksesta. Lausuntopyyntö koskee 18.3.2024 päivättyä kaavaluonnosta.

ELY-keskus on lausunut kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.12.2023.

Kaavaselostuksen mukaan ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueen kiinteistöille kantatilamitoituksen perusteella omarantaisia lomarakennuspaikkoja sekä mahdollistaa muun alueen virkistyskäyttöä palvelevien toimintojen sijoittuminen.

SUUNNITTELUTILANNE

Suunnittelualue Koiviston saari sijaitsee Uudessakaupungissa, noin 10–15 minuutin venematkan päässä keskustasta. Suunnittelualueella on muunnettua rantaviivaa noin 3500 metriä, maa-alueen pinta-ala on 55 hehtaaria ja vesialueen noin kuusi hehtaaria.

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa Koiviston saaren pohjoisosa on osoitettu merkinnällä R, *retkeily- ja matkailutoimintojen alue / kohde*: ”Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.” Saaren eteläosa ja Latokari ovat merkinnällä V: *virkistysalue ja -kohde*: ”Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet”. Loma-asutuksen mitoitus on maakuntakaavassa 2–3 lay/km, vapaata rantaa 50 % (vyöhyke 4).

Suunnittelualueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava (1994), jossa alue on osoitettu pääosin *retkeily- ja ulkoilualueeksi* VR: ”Retkeilyä ja ulkoilua varten varattu alue, jolle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja sekä ulkoiluun liittyviä rakennuksia ja laitteita. Alueen kasvillisuus on hoidettava luonnontilassa.” Luonnonpoukamaan on osoitettu *vesiliikenteen alue* LV.

Koiviston ja Latokaaren saaret sijaitsevat yleiskaavan loma-asumisen mitoitusvyöhykkeellä IV (4 las/rantakm tai 1 las/4 ha maa-aluetta, pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus, vapaan rantaviivan osuus 75 %). Kaavaluonnoksen selostuksen mukaan alueelle voitaisiin mitoituksen perusteella osoittaa enintään 14 lomarakennuspaikkaa.

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Rakentaminen ja mitoitus

ELY-keskus on osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa todennut, että kaavoitusprosessin jatkamiselle ei ole perusteita, koska kaavan lähtökohdat ovat ristiriidassa sekä yleiskaavan että Varsinais-Suomen maakuntakaavan kanssa. Kaavahankkeen lähtökohdat ja tavoitteet eivät ole luonnosvaiheessa muuttuneet.

Suunnittelualue on maakunta- ja yleiskaavassa osoitettu retkeily-, matkailu- ja virkistyskäyttöön. Asemakaavaluonnoksessa venevalkaman viereen on osoitettu pienehkö RM-korttelialue. Tämän lisäksi Koiviston saaren länsirannalle on osoitettu 12 omarantaista lomarakennuspaikkaa. ELY-keskus toteaa, että lomarakennuspaikkojen osalta kaavaluonnos ei noudata yleiskaavan ohjausvaikutusta.

Kaavaratkaisua perustellaan suunnitteilla olevalla yleiskaavan muutoksella. ELY-keskus toteaa, että maakuntakaavan virkistysalue- sekä retkeily- ja matkailutoimintojen aluemerkinnät eivät mahdollista laajaa omarantaista loma-asumista yleiskaavan muutoksessa.

Huolimatta ristiriidasta ylempien kaavatasojen kanssa on kaavoitusta jatkettu. Kaavaluonnoksessa on käytetty yleiskaavan RA-alueiden mitoitusperustetta. Omarantaisia lomarakennuspaikkoja on osoitettu 12. ELY-keskus huomauttaa, että yleisen käytännön mukaan tulee loma-asumisen rakennuspaikkojen osalta käyttää selvästi alhaisempaa mitoitusta silloin, kun alue osoitetaan loma-asumiseen, vaikka alue on asemakaavoitusta ohjaavassa yleiskaavassa tarkoitettu varattavaksi yleiseen virkistyskäyttöön. Yleiskaavan toteutuminen ja tarkoitus eivät saa vaarantua yleiskaavasta poiketessa. Kaavaselostuksesta ei myöskään käy ilmi muunnetun rantaviivan laskentaperusteet.

ELY-keskus katsoo, että luonnoksessa esitetty loma-asumisen määrä ei ole alueelle mahdollista. Asemakaavaluonnoksen loma-asutuksen mitoitus on ristiriidassa yleiskaavan kanssa. Mikäli kaavaprosessia on tarkoitus jatkaa, tulee kaavan tavoitteet harkita uudelleen ja olennaisella tavalla muuttaa kaavaratkaisua yleiskaavan ohjausvaikutus ja alueen yleinen virkistysaluekäyttö huomioiden.

Maisema

Maisemalliset vaikutukset on luonnoksessa arvioitu varsin suppeasti. Omarantaisten loma-asuntojen osoittaminen Rymminsalmen rannalle muuttaa salmen maisemakuvaa merkittävästi etenkin, kun salmen molemmat rannat ovat nykyisellään rakentamattomat. Viereisen Iso-Vehasen itäranta on ranta-asemakaavassa (Iso-Vehasen ja Krookloppien rantakaava, 1994) osoitettu MU-alueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta.

Maisemavaikutusten arviointia tulee kehittää ja huomioida sen vaikutus kaavaratkaisussa.

Ilmastovaikutukset

Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitu hyvin suppeasti. Aineistoon ei ole liitetty varsinaista ilmastovaikutusten arviointia (esim. KILVA-työkalun mukaista analyysia). Myös ilmastovaikutusten arviointia tulee kehittää ja huomioiden sen vaikutus kaavaratkaisussa.

Luonnonsuojelu

Yleisesti voidaan luonnonsuojelun osalta todeta, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunnitellessa, tulee esim. pyrkiä säilyttämään luonnontilaista kasvillisuutta. Luontoarvoja on tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontoselvityksen laatijoilta laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.

Ranta-asemakaavaa varten tehty luontoselvitys on monelta osin selvittänyt alueen luontoarvot riittävällä tasolla, mutta osittain selvityksessä on puutteita. Koska luontoselvitys on tehty ennen uuden luonnonsuojelulain (9/2023) voimaantuloa, ei uuden luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppejä ole huomioitu riittävällä tavalla. Tämä koskee lähinnä suojeltua luontotyyppiä tervaleppämetsiä. Osittain on kyllä arvokkaat tervaleppäalueet tunnistettu, mutta niitä ei ole luontoselvityksen aikaan voitu tunnistaa nykyisen luonnonsuojelulain suojeltaviksi luontotyypeiksi. Vuonna 2023 tehdyssä Metso-kartoituksessa on tervaleppämetsäalueita osin tunnistettu luonnonsuojelulain suojeltaviksi luontotyypeiksi. Metso-kartoitus on kuitenkin keskittynyt Metso-ohjelman elinympäristöihin, eikä siten kattavasti ole selvittänyt tervaleppämetsäalueita. Kartoituksessa on mm. maininta, että Koiviston itä- ja kaakkoisosassa on tervaleppäluhtia, jotka ovat luonnonsuojelulain suojeltavia luontotyyppejä. Tarkkoja kuvioita kyseisistä tervaleppäluhdista ei kuitenkaan ole kartoituksessa.

Luontoselvityksessä mainitaan myös, että selvityksessä havainnoitiin luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajit, mutta tämän jälkeen selvityksessä ei lainkaan avata miten tämä havainnointi on suoritettu, eikä kyseisiä lajeja käsitellä enää selvityksessä, esim. tuloksissa. Kaiken kaikkiaan selvityksestä saa kuvan, että siinä on keskitytty ainoastaan luontotyyppeihin, kasvilajeihin ja linnustoon. Alueella on tarpeen selvittää kyseisten liitteiden lajit tarkemmin, esim. lepakkoselvityksin ja viitasammakkokartoituksin, sillä alueella on sekä vanhoja rakennuksia ja muuta lepakoille soveltuvaa elinympäristöä että pienempiä ruovikkoalueita, jotka voivat soveltua viitasammakon elinympäristöiksi.

Kyseisten puutteiden vuoksi tulee tehtyä luontoselvitystä täydentää. Luontoselvityksen täydennystä varten voidaan hyödyntää SYKE:n ja ympäristöministeriön 2024 päivitettyä opasta: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle (2024).

Laaditun luontoselvityksen tiedot on huomioitu puutteellisesti kaavaluonnoksessa. Kaava-alueella on ainoastaan kaksi luontoarvoiltaan arvokasta aluetta merkitty luo-alueiksi. Suurin osa arvokkaista luontoarvoista sijoittuvat MY- ja VR-alueille, mutta kyseisten alueiden kaavamääräyksiä ei voida pitää riittävinä luontoarvojen säilymisen tai huomioimisen kannalta. Lisäksi osalle luontoarvoiltaan arvokkaille alueille on osoitettu RA-alueen rakennusalaa. Luontoselvityksessä mainitut alueet, jotka täyttävät luonnonsuojelulain 64 §:n suojeltujen luontotyyppien kriteerit, tulee merkitä luo-alueiksi. Lisäksi tulee tunnistetut uhanalaiset luontotyypit ja metsälain 10 §:n erityisen tärkeät elinympäristöt merkitä luo-alueiksi. Kaavaluonnoksen luo-merkinnän määräys ei myöskään riittävästi turvaa arvokkaita luontoarvoja, vaan sitä tulee muuttaa. ELY-keskus ehdottaa määräykseksi: ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää. Aluetta voidaan tarvittaessa hoitaa luontoarvojen säilyttämiseksi.”. Hoidon maininnalla pyritään huomioimaan alueella olevat perinnebiotoopit, jotka ovat kasvamassa umpeen.

Koska Metso-kartoituksessa on myös alueita, jotka eivät kohdistu lisätyille luo-alueille, mutta niissä esiintyy arvokkaita Metso-elinympäristöjä, suosittelee ELY-keskus lisäämään MY- ja VR-alueiden osalta määräyksiin: ”Puusto säilytetään alueella luonnontilassa.” Kyseinen lisäys palvelee edellä mainittuja luonnon monimuotoisuuden yleisiä tavoitteita sekä kaava-alueen virkistyskäyttöä.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Laura Hesso ja ratkaissut yksikönpäällikkö Risto Rauhala.

Tiedoksi Varsinais-Suomen liitto
ELY-keskus, luonnonsuojelu / Skog

Tämä asiakirja VARELY/7104/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/7104/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Hesso Laura 24.05.2024 11:39
Ratkaisija Rauhala Risto 24.05.2024 12:34

Uudenkaupungin kaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi

Viite: Lausuntopyyntö 4.11.2025

Lausunto 2. kaavaluonnoksesta: Koiviston saaren ranta-asemakaava, Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaos on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Koiviston saaren ranta-asemakaavan 2. luonnoksesta, jonka muodostavat 15.9.2025 päivätyt kaavakartta ja -selostus liitteineen.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on kaavaselostuksen mukaan osoittaa suunnittelualueen kiinteistöille kantatilamitoituksen perusteella omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa muun alueen virkistyskäyttöä palvelevien toimintojen sijoittuminen.

ELY-keskus on lausunut ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.12.2023 ja 1. luonnoksesta 24.5.2024.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Kaavaratkaisu, rakentaminen ja maisema

Kaavaselostusta ja -karttaa on täsmennetty lausuntopalautetta huomioiden niin, että osoitettujen omarantaisen lomarankentamisen paikkojen määrää on hieman vähennetty, osaa rakennuspaikoista on siirretty ja mm. rakentamista ja luonnonsuojelua koskevia merkintöjä ja määräyksiä on täsmennetty. Aineistoon on lisätty laskelma muunnetusta rantaviivasta, mutta ei kantatilakohtaista mitoituslaskelmaa.

Muutoksista huolimatta kaavan tavoitteena on edelleen osoittaa yksityiskäyttöön suunnattua lomarakentamista alueelle, joka on sekä yleiskaavassa että maakuntakaavassa osoitettu virkistyskäyttöön. Loma-asumisen rakennuspaikkojen määrän vähentämistä kahdestatoista yhdeksään tai vähäistä siirtämistä ei voi pitää sellaisena muutoksena, jota ELY-keskuksen 1. luonnokseen antamassa lausunnossa toteama tarve harkita kaavan tavoitteet uudelleen ja olennaisella tavalla muuttaa kaavaratkaisua yleiskaavan ohjausvaikutus ja alueen yleinen virkistysaluekäyttö huomioiden olisi edellyttänyt.

Suunnittelualue on maakunta- ja yleiskaavassa osoitettu retkeily-, matkailu- ja virkistyskäyttöön. Ranta-asemakaavaluonnoksessa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) osoittaminen

suunnittelualueelle voidaan katsoa yleiskaavan mukaiseksi. Omarantaisten loma-asuntojen korttelialueiden (RA) osalta luonnos on kuitenkin edelleen ristiriidassa yleiskaavan sekä maakuntakaavan tavoitteiden kanssa, kuten ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen liiton OAS- ja luonnosvaiheessa antamissa lausunnoissa on todettu.

Kuten ELY-keskus on todennut aiemmissa lausunnoissaan, maakuntakaavan virkistysalue- sekä retkeily- ja matkailutoimintojen aluemerkinnät eivät myöskään mahdollista laajamittaista omarantaisen loma-asumisen osoittamista yleiskaavaan, eikä mahdollisella tulossa olevalla yleiskaavamuutoksella voi perustella nyt vireillä olevaa ranta-asemakaavaa.

Kaavaluonnoksessa on käytetty yleiskaavan RA-alueiden mitoitusperustetta. Omarantaisia lomarakennuspaikkoja on osoitettu yhdeksän kappaletta. ELY-keskus huomauttaa, että yleisen käytännön mukaan tulee loma-asumisen rakennuspaikkojen osalta käyttää selvästi alhaisempaa mitoitusta silloin, kun alue osoitetaan loma-asumiseen, vaikka alue on asemakaavoitusta ohjaavassa yleiskaavassa tarkoitettu varattavaksi yleiseen virkistyskäyttöön. Yleiskaavan toteutuminen ja tarkoitus eivät saa vaarantua yleiskaavasta poiketessa.

Kaavamuutos mahdollistaa pääosin rakentamattomalle suunnittelualueelle yhteensä 2 000 k-m^2 rakentamista. Vapaa-ajan asumisen rakennuspaikoille on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m^2. Tätä perustellaan rakennusjärjestyksellä, mutta 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.

Maisemavaikutusten arviointia on täydennetty ranta-asemakaavan 2. luonnokseen lyhyesti, mutta vaikutukset tulee edelleen huomioida paremmin kaavaratkaisussa. Kuten ELY-keskus on todennut 1. kaavaluonnokseen antamassaan lausunnossa, omarantaisten loma-asuntojen osoittaminen Rymminsalmen rannalle muuttaa salmen maisemakuvaa merkittävästi etenkin, kun salmen molemmat rannat ovat nykyisellään rakentamattomat. Salmen länsiranta eli Iso-Vehasen saaren itäranta on ranta-asemakaavassa (*Iso-Vehasen ja Krookloppien rantakaava*, 1994) osoitettu MU-alueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta.

ELY-keskus katsoo, että edellä perustelluista syistä kaavaprosessin edistäminen ranta-asemakaavan 2. luonnoksessa esitetyssä muodossa ei ole mahdollista.

Luonnonsuojelu

Osittain kaava-alueen luontoarvot on selvitetty puutteellisesti, mutta kaavaehdotuksen kaavamääräykset turvaavat riittävästi myös mahdollisten merkittävien luontoarvojen säilymisen. Luontoarvoja ei ole tarpeen

selvittää tarkemmin. Puutteellisuuden vuoksi erityisen tärkeitä ovat VR- ja MY-alueiden määräykset, jotka edellyttävät puuston säilyttämistä luonnontilassa.

Metso-kartoituksen perusteella luo-alueiden ulkopuolelle jää myös luontotyyppejä, jotka todennäköisesti täyttävät uhanalaisten kangasmetsien luontotyyppien määritelmän. Tämä korostaa VR- ja MY-alueiden määräysten merkitystä entisestään.

Kaavaehdotuksessa on pääosin riittävällä tavalla huomioitu luontoselvityksissä tunnistetut luontoarvot. Yleisissä määräyksissä oleva määräys rakennuspaikkojen rakentamattomaan osaan liittyen ELY-keskus suosittelee kuitenkin vaihtamaan luonnonvaraisen sanan luonnontilaiseen. Näin asia on myös ehdotettu kaavaehdotuksen selostuksessa.

Edellä mainitusta huolimatta ELY-keskus toteaa, että 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. Saarella on korkea potentiaali säilyä ja kehittyä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaaksi kohteeksi turvaamalla luontainen kehitys, hoitamalla perinnebiotooppeja sekä mahdollisesti palauttamalla aiemmin maankäytössä olleita alueita luonnontilaan, esimerkiksi vuokramökkialueita.

Vanhan rakennuskannan osalta ELY-keskus korostaa, että mahdollisissa korjaus- tai purkutoimenpiteissä on tarpeen ottaa huomioon lepakoiden mahdollinen esiintyminen rakennuksissa ja arvioida rakennuksen merkitys lepakoiden kannalta. Lepakot ovat Suomessa luonnonsuojelulailla rauhoitettuja ja kuuluvat kaikki lisäksi luontodirektiivin liitteen IV lajeihin. Luonnonsuojelulain 78 §:n mukaan luontodirektiivin liitteen IV lajin lisääntymis- tai levähdyspaikkaa ei saa hävittää eikä heikentää. Kiellosta voidaan poiketa poikkeusluvalla luonnonsuojelulain 83 §:n nojalla, mikäli luvan edellytykset täyttyvät. Rakennusten osalta voi myös olla tarpeen tunnistaa, pesiikö niissä lintulajeja, joiden toistuvasti käytössä olevat pesät ovat ympärivuotisesti suojeltuja.

Rakentamiskorkeudet

Rakentamiskorkeutta koskevaa määräystä on tarpeen tarkentaa. Asuinrakennusten kastuessaan vahingoittuvat rakenteet tulee olla vähintään +2,30 m (N2000) tason yläpuolella.

Ilmastokestävyys

Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitu lyhyesti KILVA-työkalun avulla. Arvioinnin tulosten viemistä myös kaavaratkaisuun on yhä hyvä kehittää.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on hyvä päivittää tieto ELY-keskusta koskevasta muutoksesta vuoden vaihteessa, jolloin ELY-keskukset lakkaavat ja toimintansa aloittaa valtakunnallinen Lupa- ja valvontavirasto sekä Lounais-Suomen elinvoimakeskus. Kumpikin virasto jatkaa tehtäviensä mukaisesti asianosaisena viranomaistahona käynnissä olevissa kaavaprosesseissa.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojelu- ja vesiyksikön kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin kaavaehdotukseen lausuttavaa.

Yksikön päällikkö Riikka Elo

Ylitarkastaja Johanna Junnila

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa

Tiedoksi Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/7104/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/7104/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Junnila Johanna 12.12.2025 12:15

Ratkaisija Elo Riikka 12.12.2025 12:18

§ 11
Lausunto Uudenkaupungin kaupungille Koiviston ranta-asemakaavanluonnoksesta

VSLDno-2025-554

Valmistelija / lisätiedot:

Arttu Koskinen, erikoissuunnittelija, arttu.koskinen@varsinais-suomi.fi

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu 4.11.2025 pyytänyt Varsinais-Suomen liitolta lausuntoa Koiviston saaren ranta-asemaakaavaluonnoksesta 12.12.2025 mennessä. Lausunnon toimittamiselle on saatu pyynnöstä lisäaikaa 15.12.2025 saakka.

Suunnittelualue sijaitsee Uudessakaupungissa noin kuusi kilometriä keskustasta lounaaseen. Ranta-asemakaava-alue käsittää koko Koiviston saaren ja lähialueita. Suunnittelualueella on rantaviivaa n. 4 850 m ja muunnettua rantaviivaa 3 545 m, maa-alueen pinta-ala on 55 ha ja vesialueen pinta-ala n. 6 ha.

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa suunnittelualueen kiinteistöille kantatilamitoituksen perusteella omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa muun alueen virkistyskäyttöä palvelevien toimintojen sijoittuminen. Alue on Uudenkaupungin kaupungin omistuksessa.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymässä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa saaren pohjoisosa on osoitettu retkeily- ja matkailutoiminnan alueeksi (R). Merkinnällä osoitetaan olemassa olevia, kehittyviä ja suunniteltuja retkeily- ja matkailutoimintojen alueita ja kohteita. Eteläinen osa on virkistysaluetta (V). Saaren poukamaan on osoitettu luonnonsatama, laituri, suojasatama tai ankkuripaikka.

Lisäksi saari sijaitsee maakuntakaavan Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeellä. Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 4 (2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %). Seveso III -direktiivin mukaisen suoja- ja konsultointivyöhykkeen rajaus jää suunnittelualueen koillispuolelle.

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin yleiskaava. Suunnittelualue on yleiskaavan mukaista retkeily- ja ulkoilualuetta (VR) ja luonnonpoukamaan on osoitettu vesiliikenteen aluetta (LV).

Koiviston ranta-asemakaavan luonnos on nyt nähtävillä toista kertaa. Maankäyttöjaosto päätti kokoukseen 20.5.2024 antaa ranta-asemakaavan ensimmäisestä luonnoksesta lausunnon, jossa todettiin seuraavaa: ” Asemakaavoitusta ohjaava oikeusvaikutteinen yleiskaava ei tue eikä perustele asemakaavaluonnoksessa esitettyä omarantaisten lomarakennusten rakentamista. Koiviston saaren maankäytön mahdolliset muutokset tulee ensisijaisesti ratkaista käynnissä olevan Uudenkaupungin yleiskaavan ajantasaistamisprosessin yhteydessä. Yleiskaavalla voidaan tarkentaa maakuntakaavaa sillä edellytyksellä, ettei saarelle kohdistuvia paikallisia ja maakunnallisia virkistyksen, retkeilyn ja matkailun tavoitteita

vaaranneta.” Myös Varsinais-Suomen ELY-keskus kiinnitti omassa lausunnossaan huomiota kaavan ristiriitoihin yleis- ja maakuntakaavan kanssa, ja totesi, että mikäli kaavaprosessia jatketaan, kaavaratkaisua on oleellisesti muutettava.

Kaavan laatijan mukaan kaavaratkaisua on uudelleen nähtäville asetetussa luonnoksessa oleellisesti muutettu. Ensimmäiseen luonnokseen verrattuna omarantaisten lomarakennuspaikkojen määrää kaava-alueella on vähennetty kahdestatoista yhdeksään. Lisäksi venesataman tai venevalkaman yhteyteen on osoitettu vanhan kalastajatorpan ympäristöä hyödyntävä matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, ja saarelle on osoitettu useita luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita.

Valmistelija/lisätiedot

Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja
Arttu Koskinen, erikoissuunnittelija

Ehdotus
Esittelijä: Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja

Aluesuunnittelujaosto päättää antaa Uudenkaupungin Koiviston ranta-asemaakaavaluonnoksesta seuraavan lausunnon:

Ranta-asemakaava-alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu pääasialliselta käyttötarkoitukseltaan virkistys- sekä retkeily- ja matkailutoimintojen alueiksi. Yleiskaavassa alue on samansisältöisesti retkeily- ja ulkoilualuetta. Maakuntakaavan vesiliikenteen kohdemerkintä on yleiskaavassa vesiliikenteen aluetta.

Varsinais-Suomen maakuntakaavan merkinnät muodostavat maakunnan kattavan maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien virkistyksen, retkeilyn ja matkailun alueiden ja kohteiden kokonaisuuden, joka turvaa virkistysalueiden riittävyyden ja virkistysverkoston kattavuuden. Koiviston saari sijaitsee lyhyen etäisyyden päässä Uudenkaupungin keskustasta ja on siten laajasti saavutettavissa. 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 virkistyksen, retkeilyn ja matkailun tavoitteita vaaranneta.

Päätös
Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi
Uudenkaupungin kaupunki, Varsinais-Suomen ELY-keskus

§ 32
Lausunto Uudenkaupungin Koiviston ranta-asemakaavasta

VSLDno-2026-279

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on 25.5.2026 pyytänyt Varsinais-Suomen liitolta lausuntoa Koiviston saaren ranta-asemakaavaehdotuksesta 14.8.2026 mennessä.

Suunnittelualue sijaitsee Uudessakaupungissa noin kuusi kilometriä keskustasta lounaaseen. Ranta-asemakaava-alue käsittää koko Koiviston saaren ja lähialueita. Suunnittelualueella on rantaviivaa n. 4 850 m ja muunnettua rantaviivaa 3 545 m, maa-alueen pinta-ala on 55 ha ja vesialueen pinta-ala n. 6 ha.

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa suunnittelualueen kiinteistöille kantatilamitoituksen perusteella omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa muun alueen virkistyskäyttöä palvelevien toimintojen sijoittuminen. Alue on Uudenkaupungin kaupungin omistuksessa.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuuston 14.6.2021 hyväksymässä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa saaren pohjoisosa on osoitettu retkeily- ja matkailutoiminnan alueeksi (R). Merkinnällä osoitetaan olemassa olevia, kehittyviä ja suunniteltuja retkeily- ja matkailutoimintojen alueita ja kohteita. Eteläinen osa on virkistysaluetta (V). Saaren poukamaan on osoitettu luonnonsatama, laituri, suojasatama tai ankkuripaikka.

Lisäksi saari sijaitsee maakuntakaavan Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeellä. Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 4 (2–3 lay/km, vapaata rantaa 50 %). Seveso III -direktiivin mukaisen suoja- ja konsultointivyöhykkeen rajaus jää suunnittelualueen koillispuolelle.

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin yleiskaava. Suunnittelualue on yleiskaavan mukaista retkeily- ja ulkoilualuetta (VR) ja luonnonpoukamaan on osoitettu vesiliikenteen aluetta (LV).

Ennen ehdotusvaihetta Koiviston ranta-asemakaavan luonnos on ollut nähtävillä kahdesti, ja maankäyttö- tai aluesuunnittelujaosto on lausunut siitä molemmilla kerroilla. Maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 20.5.2024 antaa ranta-asemakaavan ensimmäisestä luonnoksesta lausunnon, jossa todettiin seuraavaa: ” Asemakaavoitusta ohjaava oikeusvaikutteinen yleiskaava ei tue eikä perustele asemakaavaluonnoksessa esitettyä omarantaisten lomarakennusten rakentamista. Koiviston saaren maankäytön mahdolliset muutokset tulee ensisijaisesti ratkaista käynnissä olevan Uudenkaupungin yleiskaavan ajantasaistamisprosessin yhteydessä. Yleiskaavalla voidaan tarkentaa maakuntakaavaa sillä edellytyksellä, ettei saarelle kohdistuvia paikallisia ja maakunnallisia virkistyksen, retkeilyn ja matkailun tavoitteita vaaranneta.” Myös Varsinais-Suomen ELY-keskus kiinnitti omassa lausunnossaan huomiota kaavan ristiriitoihin yleis- ja maakuntakaavan kanssa, ja totesi, että mikäli kaavaprosessia jatketaan, kaavaratkaisua on oleellisesti muutettava.

Kaavan laatijan mukaan kaavaratkaisua oli toisessa luonnoksessa oleellisesti muutettu. Ensimmäiseen luonnokseen verrattuna omarantaisten

lomarakennuspaikkojen määrää kaava-alueella on vähennetty kahdestatoista yhdeksään. Lisäksi venesataman tai venevalkaman yhteyteen on osoitettu vanhan kalastajatorpan ympäristöä hyödyntävä matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, ja saarelle on osoitettu useita luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita.

Aluesuunnittelujaosto totesi kokouksessaan 15.12.2025 annetussa toista kaavaluonnosta koskeneessa lausunnossa, että omarantaisten lomarakennuspaikkojen osoittaminen kaavaluonnoksen esittämässä laajuudessa heikentää olennaisesti saaren soveltuvuutta maakunta- ja yleiskaavan mukaiseen käyttöön, eikä ratkaisu siten ole niiden mukainen. Lausunnossa tähdennettiin edelleen, että Koiviston saaren mahdolliset maankäytön muutokset tulisi ratkaista ensisijaisesti yleiskaavoituksen kautta. Lupa- ja valvontavirasto kiinnitti omassa lausunnossaan huomiota kaavan ristiriitoihin yleis- ja maakuntakaavan kanssa, ja totesi lisäksi, että yleisen käytännön mukaan virkistykseen yleiskaavassa osoitetulla alueella loma-asuntojen rakennuspaikkojen määrän ja rakennusoikeuden tulisi olla selvästi mitoituksessa ja rakennusjärjestyksessä sallittuja enimmäismääriä matalampi, eikä yleiskaavasta poikkeaminen saa vaarantaa sen toteutumista ja tarkoitusta.

Nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta on maisemallisista syistä laskettu neljänneksellä 200 k-m^2:stä 150 k-m^2:iin. Kaavan laatijan mukaan toinen kaavaluonnos ei ollut ristiriidassa maakunta- ja yleiskaavan kanssa: alueelle suunniteltu omarantaisten loma-asuntojen rakennuspaikkojen määrä alittaa maakunta- ja yleiskaavan mitoitukseen, ja matkailun, retkeilyn ja virkistyksen mahdollisuuksista on huolehdittu varaamalla vanhan kalastajatorpan ympäristö matkailukäyttöön ja sallimalla virkistyskäyttöä palvelevien grillikatosten, laavujen ja polkujen tekeminen saaren pohjoisosaan. Näin ollen kaavaratkaisua ei ole ehdotusvaiheessa muutettu rakennusoikeuden vähentämistä enempää.

Valmistelija/lisätiedot

suunnittelujohtaja Heidi Saaristo-Levin
erikoissuunnittelija Arttu Koskinen

Ehdotus
Esittelijä: Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja

Aluesuunnittelujaosto päättää antaa Uudenkaupungin Koiviston ranta-asemakaavaehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Ranta-asemakaava-alue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu pääasialliselta käyttötarkoitukseltaan virkistys- sekä retkeily- ja matkailutoimintojen alueiksi. Yleiskaavassa alue on samansisältöisesti retkeily- ja ulkoilualuetta. Maakuntakaavan vesiliikenteen kohdemerkintä on yleiskaavassa vesiliikenteen aluetta.

Varsinais-Suomen maakuntakaavan merkinnät muodostavat maakunnan kattavan maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien virkistyksen, retkeilyn ja matkailun alueiden ja kohteiden kokonaisuuden, joka turvaa virkistysalueiden riittävyyden ja virkistysverkoston kattavuuden. Koiviston saari sijaitsee lyhyen etäisyyden päässä Uudenkaupungin keskustasta ja on siten laajasti saavutettavissa. Aluesuunnittelujaosto toistaa näkemyksensä, että yleisen retkeily-, matkailu- ja virkistyskäytön tulee olla maakunta- ja yleiskaavan mukaisesti saaren kaavaratkaisun lähtökohtana.

Vaikka rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta on kaavaehdotuksessa vähennetty, omarantaisten lomarakennuspaikkojen osoittaminen kaavaehdotuksen esittämässä laajuudessa ei edelleenkään tue voimassa olevien kaavojen tavoitteita, vaan heikentää olennaisesti Koiviston saaren soveltuvuutta maakunta- ja yleiskaavan mukaiseen käyttöön, vaikka kaava mahdollistaakin saarella myös pienimuotoista retkeily-, matkailu- ja virkistyskäyttöä. Kaavaratkaisu ei siten ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan (1992) eikä sitä selvästi tuoreemman maakuntakaavan (2021) mukainen.

Aluesuunnittelujaosto toistaa näkemyksensä, että Koiviston saaren maankäytön mahdolliset muutokset tulee ensisijaisesti ratkaista yleiskaavoituksen yhteydessä. Yleiskaavalla voidaan tarkentaa maakuntakaavaa sillä edellytyksellä, ettei saarelle kohdistuvia paikallisia ja maakunnallisia virkistyksen, retkeilyn ja matkailun tavoitteita vaaranneta.

Päätös
Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi
Uudenkaupungin kaupunki, Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Outlook

Ilmoitus lausumatta jättämisestä, Koiviston saaren ranta-asemakaava, Uusikaupunki

Lähettäjä	Lamminpää Annakaarina (Elinvoimakeskus) <annakaarina.lamminpaa@elinvoimakeskus.fi>
Päivämäärä	ke 8.7.2026 14.49
Vastaanottaja	Kirjaamo Uusikaupunki <kirjaamo@uusikaupunki.fi>; Leena Viljanen <leena.viljanen@uusikaupunki.fi>; Leena Arvela-Hellen <leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi>; Katri Jokinen <katri.jokinen@uusikaupunki.fi>
Kopio	Lupa- ja valvontavirasto, Kirjaamo <kirjaamo@lvv.fi>; Virkki Kirsti (LVV) <kirsti.virkki@lvv.fi>; Parkkila Pekka (Elinvoimakeskus) <pekka.parkkila@elinvoimakeskus.fi>; Myllyoja Ilkka (Elinvoimakeskus) <ilkka.myllyoja@elinvoimakeskus.fi>

LOU/4395/2026

Viitaten 25.5.2026 lähettämäänne lausuntopyyntöön koskien Koiviston saaren ranta-asemakaavaehdotusta.

Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen vesitalousosastolla ja liikenneosastolla ei ole lausuttavaa asiassa.

Ystävällisin terveisin

Annakaarina Lamminpää
Liikennejärjestelmäasiantuntija, alueiden käyttö
annakaarina.lamminpaa@elinvoimakeskus.fi
puh / tel. 0295 022 113, 050 - 433 0116
Lounais-Suomen elinvoimakeskus, Kulttuurikuja 1, PL 636, 20101 Turku
Liikenneosasto
Livskraftscentralen för sydvästra Finland, Kulturgränden 1, PB 636, 20101 Åbo
Trafikavdelningen

Liikenteen asiakaspalvelukeskus, puh. 0295 020 600,
Avoinna ma-pe klo 9-16

Trafikens kundservice, tel. 0295 020 601
Öppet mån-fre kl 9-16

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.
Detta meddelande är endast avsett för den person eller sammanslutning som meddelandet hör till. Meddelandet kan innehålla konfidentiell information. Du har inte rätt att läsa meddelandet om det har skickats till dig av misstag. Meddela avsändaren och radera meddelandet från din brevlåda i detta fall.

Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
17.8.2026
LVV-U/102904/2026
Julkinen

Uudenkaupungin kaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi
leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi
markus.gerke@uusikaupunki.fi
katri.jokinen@uusikaupunki.fi

Lausuntopyyntö 18.6.2026

Lausunto asemakaavaehdotuksesta, Koiviston ranta-asemakaavan muutos, Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa otsikossa mainitusta ranta-asemakaavaehdotuksesta 14.8.2026 mennessä.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on kaavaselostuksen mukaan osoittaa suunnittelualueen kiinteistöille kantatilamitoituksen perusteella omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa muun alueen virkistyskäyttöä palvelevien toimintojen sijoittuminen.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on lausunut kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.12.2023 sekä kaavaluonnoksista 24.05.2024 ja 12.12.2025.

Kaavaratkaisu, rakentaminen ja maisema

Kaavaehdotuksessa on osoitettu Koiviston saareen yhdeksän omarantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa ja yksi matkailua palvelevien rakennusten kortteli alue (RM), jonka kokonaiskerrosala on 200 m2.

Kaavaselostusta ja -karttaa on luonnosvaiheen jälkeen muokattu niin, että omarantaisten loma-asunnon rakennuspaikkojen kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 150 m^2. Muutoksella on pyritty vähentämään maisemavaikutuksia Rymminsalmen rannalla. Kaavaselostusta on täydennetty mm. tiedoilla maakuntakaavan retkeily- ja matkailualueen merkinnän taustalla olleesta hankkeesta, joka ei toteutunut.

Muutoksista huolimatta kaavan tavoitteena on edelleen osoittaa yksityiskäyttöön suunnattua lomarakentamista alueelle, joka on sekä yleiskaavassa että maakuntakaavassa osoitettu virkistyskäyttöön. Lupa- ja valvontavirasto viittaa ELY-keskuksen aikaisempiin lausuntoihin ja katsoo, että kaavaan tehtyjä muokkauksia ei voida pitää sellaisena muutoksena, jota ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antamissa lausunnoissa toteama tarve harkita kaavan tavoitteet uudelleen ja olennaisella tavalla muuttaa kaavaratkaisua yleiskaavan ohjausvaikutus ja alueen yleinen virkistysaluekäyttö huomioiden olisi edellyttänyt.

Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
17.8.2026
LVV-U/102904/2026
Julkinen

Kuten ELY-keskus on todennut aiemmissa lausunnoissaan, maakuntakaavan virkistysalue- sekä retkeily- ja matkailutoimintojen aluemerkinnät eivät myöskään mahdollista laajamittaista omarantaisen loma-asumisen osoittamista yleiskaavaan, eikä mahdollisella tulossa olevalla yleiskaavamuutoksella voi perustella nyt vireillä olevaa ranta-asemakaavaa. Kaavaprosessin edistäminen ranta-asemakaavaehdotuksessa esitetyssä muodossa osoittamalla loma-asumista Koiviston saareen ei ole mahdollista. Koiviston saaren maankäytön mahdollisuudet tulee tutkia yleiskaavoituksen yhteydessä.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta Lupa- ja valvontavirasto viittaa Varsinais-Suomen ELY-keskuksen 12.12.2025 antamaan lausuntoon.

Vesien ja merenhoito

Vesien- ja merenhoidon osalta Lupa- ja valvontavirastolla ei ole lausuttavaa Koiviston ranta-asemakaavaehdotuksesta.

Ilmastovaikutukset

Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitu lyhyesti KILVA-työkalun avulla. Arvioinnin tulosten viemistä myös kaavaratkaisuun on yhä hyvä kehittää.

Muuta

Kaavamerkinnöissä on myös hyvä huomioida ympäristöministeriön asetus 311/2024 maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta.

Liikennejärjestelmän ja maanteiden sekä vesienhallinnan osalta lausunnonantaja on Lounais-Suomen elinvoimakeskus.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Kirsti Virkki ja ratkaissut johtava asiantuntija Riikka Elo.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto
Lounais-Suomen elinvoimakeskusLupa- ja valvontavirasto

Postiosoite: PL 20, 13035 LVV
Puhelinvaihde: 0295 254 000
kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/102904/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/102904/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Virkki Kirsti 17.08.2026 14:44

Ratkaisija Elo Riikka 17.08.2026 14:46

Uudenkaupungin seudun ympäristöyhdistys ry

Uudenkaupungin kaupunki,
Kirjaamo,
PL 20,
23501 Uusikaupunki
Sp kirjaamo@uusikaupunki.fi

Uudenkaupungin seudun ympäristöyhdistyksen (myöhemmin ympäristöyhdistys) huomautus Koiviston saaren ranta-asemakaavan luonnoksesta

Ympäristöyhdistys on perehtynyt Koiviston esillä olevaan ranta-asemakaavan selostukseen, karttaan ja keskustellut hankkeesta eri tahojen kanssa ja esittää seuraavan muistutuksen.

Koiviston saari (895–467–1–25) ja sen vieressä olevat kaksi vesialuetta (895–402–1–44) ovat Uudenkaupungin omistuksessa. Kaupungin omistamia ovat myös Koiviston Latokari ja Kuusikari sekä vesijättömaan yhdistäminä viisi pienkohdetta. Vesijättömaat ovat myös kaupungin omistamia.

Yhdistys korostaa, että Koiviston saaressa on ollut aikoinaan kalastajatorppa hakamaineen ja peltoineen. Saaressa on mahdollisesti jäänteitä perinnemaisemasta ja näiden luontoarvoja voisi ennallistaa. Yhdistys pitää perinnemaisemia tärkeinä ja olettaa, että niiden kasvillisuus ja hyönteisfauna ovat myös luontoselvityksissä raportoitu.

Yleiskaavan osalta on mainittu: *Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 14.12.1992 hyväksymä ja Turun ja Porin Lääninhallituksen 25.08.1994 vahvistama yleiskaava.*

Yleiskaavassa alue on pääosin merkinnällä "VR, retkeily- ja ulkoilualue. Retkeilyä ja ulkoilua varten varattu alue, jolle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja sekä ulkoiluun liittyviä rakennuksia ja laitteita. Alueen kasvillisuus on hoidettava luonnontilassa." Luonnon sataman alue on merkinnällä "LV, vesiliikenteen alue".

Mitoitus vyöhyke loma-asunnoille on IV, neljä loma-asuntoyksikköä rantakilometriä kohti tai yksi loma-asuntoyksikkö 4 ha:n maa-aluetta kohti, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi.

Yhdistys pitää tärkeänä, että yleiskaavan periaatteita noudatetaan. Maakuntakaavassa eikä 1994 hyväksytyssä Uudenkaupungin yleiskaavassa Koiviston saareen ei ole varattu paikkoja loma-asunnoille. Myös Varsinais-Suomen liitto ja silloinen ELY-keskus (nyt elinvoimakeskus) ovat todenneet, että uusille rakennuspaikoille ei ole nykykaavoituksen mukaan oikeutta.

Kaavaselostuksessa on mainittu:" *Kaupunkisuunnittelu toteaa, että Uudenkaupungin yleiskaavan ajantasaistaminen on käynnistetty keskusta-alueen osalta. Yleiskaavaprosessin aluerajaus kattaa myös kaupungin edustalla olevan saariston ja Koiviston saari sisältyy kaavamuutosalueeseen.*

Ympäristöyhdistys katsoo, ettei Koiviston ranta-asemakaavan käsittelyä tule jatkaa ikään kuin ennakoiden yleiskaavan ajantasaistamista. Sen jälkeen, kun tämä ajantasaistaminen on tehty, asia asettuu uuteen valoon.

Myös ympäristöministeriön yleiskaavaohjeessa on selvästi kirjattu: " ***Yleissuunnitelmaa ei saa hyväksyä vastoin oikeusvaikutteista yleiskaavaa***". *Lähde: www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/Opas%2013%20Yleiskaavan%20sisalto%20ja%20esitystavat.pdf*

Ranta-asemakaavoitus on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä 28.9.2020. Kaavoituksen tavoitetta tarkistettiin ja kaupunkisuunnittelujaosto päätti uusista tavoitteista 26.10.2023. Yhdistys esittää kaavoitusprosessin keskeyttämistä edelleen siihen asti, että mielipiteen lopussa mainittu c-kohta suunnittelualueen liittämismahdollisuuksista ja edellytyksistä Selkämeren kansallispuiston osaksi on olemassa olevan luontotiedon mukaan selvitetty.

Yhdistys esittää edelleen, että nyt käynnissä kaavahankkeessa huomioidaan yhdistyksen seuraavat mielipiteet:

a) Kaavoituksessa tulee huomioida Varsinais-Suomen maakunta- sekä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan henki, jotta saari säilyisi retkeily- ja matkailutoimintojen alueena siten, **että kaavasuunnitelmassa huomioitaisiin saaren länsiosassa olevan lahden kehittäminen veneilijöille ja olemassa olevan rakennuskannan hyötykäyttö retkeilijöille ja matkailijoille.**

b) **Vapaarantaisia loma-asuntoja ei tule suunnitellussa kaavassa esittää. Yhdistys haluaa tuoda myös julki, että Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan 30 m lähemmäksi rantaa ei saa rakentaa. Tätä ei kaavaselostuksessa ole tuotu julki, vaikka siinä onkin muuta rakennusjärjestykseen liittyvää tietoa. Yhdistys pitää järkyttävänä, jos kaupunki tulisi jatkossa antamaan rakennusoikeuden Koiviston saareen vastaavasti, mikä on annettu Lokalahdelle annetulle loma-asunnon rakentamiselle:**





c) **Yhdistys pitää tärkeänä, että suunnitelma-alue säilyisi kaikilta osin kansalaisten käytössä ja esittää Uudenkaupungin kaupungille, että sekä Koiviston ja sitä ympäröivät pikkusaaret ja vesialueet liitettäisiin Selkämeren kansallispuistoon**. Koiviston alue voisi tulevaisuudessa olla ikään kuin Uudenkaupungin "ikkuna" kansallispuistoon, jonka osia on jo olemassa Koiviston saaren eteläpuolella (karttaotteessa vihreällä merkittynä). Kaupunginlahdelta on Koiviston saareen alle kahdeksan kilometrin matka, joten saari on helposti saavutettavissa meloen ja veneellä sekä talvella jääaikaan kävellen tai hiihtäen.



Lähde: www.karttapaikka.fi

Ympäristöministeriöltä saadun tiedon mukaan alueiden liittämisessä kansallispuistoon sovelletaan 1.6.2023 voimaan tulleen luonnonsuojelulain (9/2023) 60 §:ää. Sen mukaisesti alue olisi mahdollista liittää kansallispuistoon kaupan yhteydessä hankkimalla alue valtion omistukseen ja toteamalla kauppakirjassa alueen käytöstä kansallispuiston laajennusalueena.

Toinen vaihtoehto on sama kuin Rauman kaupungin maiden osalta käytetty, eli alue liitettäisiin kansallispuistoon kaupungin suostumuksella alueen säilyessä kaupungin omistuksessa. Mahdollinen kompensaatio alueen suojelusta on aina tapauskohtaisesti harkittava kysymys, josta kaupunki neuvottelisi valtion kanssa. Valtion puolelta neuvottelutaho asiassa olisi Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Yhdistys vetoaa myös tuoreeseen luontopaneelin Suomen luonnon tila ja tulevaisuus -raporttiin luontokadon pysäyttämiseksi: https://luontopaneeli.fi/ajankohtaista/category/julkaisut/ Raportin mukaan erityisesti eteläisessä Suomessa on tärkeää lisätä suojelualueita ja ennallistaa heikentyneitä alueita. Omilla päätöksillään Uudenkaupungin kaupunki voisi näin toimia luontokadon pysäyttämiseksi.

Taloudellisesti saaren jättäminen kaavoituksen ulkopuolelle ei ole merkittävä. Uudenkaupungin Sanomat on uutisoinut 30.9.2020: *"Sopimuksen mukaan vesijärjestelmä muutetaan ympärivuotiseksi ja kaupunki vastaisi tarvittavista töistä, investoinneista ja ylläpitokustannuksista. A. Kiviniemen Oy:llä olisi vastuu sähköverkkoon liittyvistä laajennus- ja muutostöistä sekä siihen liittyvistä ylläpitokustannuksista"*. Jättämällä kaavoitusprosessi jatkamatta, nämäkin rahat säästyvät kaupungin muuhun toimintaan.

Yhdistys yhtyy Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) selostuksen loppuosassa olevaan lausuntoon, jossa todetaan: *" Kaavoitusprosessin 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"*.

Yhdistys toteaa lopuksi, että selostuksen sivulla 8 on todettu: *" Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee loma-asumisen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen IV: 4 las/rantakm tai 1 las/4 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi"*.

Kuitenkin saman sivun kartassa alue on VR-aluetta.

Ympäristöministeriön "Asemakaavat ja kaavamerkinnät" -oppaassa on selkeästi kirjoitettu ja kuvattu VR-alue:

37 VR *Retkeily- ja ulkoilualue.*

Merkinnällä osoitetaan yleensä taajama-alueen ulkopuolella sijaitsevat ulkoiluun varatut alueet. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja -teitä sekä alueen ulkoilukäyttöä palvelevia yksittäisiä pieniä rakennelmia kuten keittokatoksia tai uimarannan rakennelmia. Rakennusten rakentamismahdollisuus on osoitettava kaavassa (tai vähäisen rakentamisen osalta MRA 46 §:n mukaisessa puistosuunnitelmassa.) Palvelualueet rakennuksineen (muun muassa majoitus- ja ravintolarakennukset) osoitetaan yleensä urheilu- ja virkistyspalvelualueen merkinnällä VU tai matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen merkinnällä RM.

Yhdistys pitää keinotekoisena, että VR-alueelle voisi osa-alueperusteisena sijoittaa loma-asuntoja.

d) Yhdistys haluaa tuoda myös esille, että KHO on tehnyt päätöksen kumota vaillinaisin tiedoin yleiskaavassa olevan ranta-kaavaesityksen – ks. www.finlex.fi/fi/oikeuskaytanto/korkein-hallinto-oikeus/ennakkopaatokset/2020/92 Yhdistys ei ole löytänyt edellä mainittuun päätökseen liittyen Koiviston rantakaavaesityksestä vertailua, miten muut yleiskaavan alueella olevien maanomistajien oikeudet olisivat tasaveroisia Koiviston kaavan kanssa.
KHO:n asiakirjaan on kirjattuna: *" Kaavaselvitysten perusteella ei voida siten luotettavasti varmistua siitä, että neljän uuden rantarakennuspaikan osoittaminen lainvoimaisen yleiskaavan alueelle ei ole vastoin ranta-alueen kaavoituksessa huomioon otettavaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta rakennuspaikkojen määrän ja suurimman sallitun kerrosalan suhteen. Kun lisäksi otetaan huomioon, että mainitut neljä uutta rakennuspaikkaa on suunniteltu sijoittaa yleiskaavassa rakentamiselta vapaaksi osoitetuille alueille, ranta-asemakaavaa laadittaessa ei ole riittävästi selvitetty, miten yleiskaava on ollut kaavaa laadittaessa ohjeena."*

e) Yhdistys on saanut myös tietoonsa Suomen WWF:n merikotkatyöryhmältä ja Varsinais-Suomen petolintuvastaavilta tiedot, että asuttu merikotkan pesä on Iso-Vehasissa alle kilometrin päässä esitetyistä rakennuskohteista ja Ruuhikarissa on asuttu kalasääsken /sääksen pesä noin 600 metrin päässä esitetyistä rakennuskohteista. Merikotka ja kalasääski käyttävät Koiviston saaren lähivesiä saalistusalueinaan.

f) Yhdistys haluaa tuoda myös valtuutettujen tietoon, että kaavaselostuksessa ei ole kerrottu, että Uudenkaupungin kaupunki voi eli valtuusto voi päättää Koiviston saaren ja siihen liittyvien vesialueiden liittämisen Selkämeren kansallispuistoon luonnonsuojelulain 60 §:n mukaan. Kaavaselosteessa on mainittu väärin (sivu 12): *"Kaavoittajan vastineena mielipiteeseen todetaan, että kansallispuistoon liittäminen edellyttää, että alueet myydään valtiolle"*.

Yhdistys haluaa tähän asiaan vedoten pitää oikeuden valittaa päätöksestä, mikäli valtuusto hyväksyy ranta-asemakaavaesityksen väärin tiedoin.

Uudessakaupungissa 24.6.2026

Uudenkaupungin seudun ympäristöyhdistys ry