Uusikaupunki

Koiviston saaren ranta-asemakaava

Kaupunkisuunnittelujaosto 26.10.2023 § 11

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

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

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

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

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

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

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

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

Uusikaupunki

Kaavan laatijana toimii kaupunkisuunnittelu.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

_____

Kaupunkisuunnittelujaosto 21.03.2024 § 16

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

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

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

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

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

Alueen liittäminen kansallispuistoon ei ole kaupunkisuunnittelun näkökulmasta varteenotettava vaihtoehto. Muita

ympäristöyhdistyksen esittämiä asioita retkeilyä koskien on otettu luonnoksessa huomioon.

Kaupunkisuunnittelu on laatinut luonnoksen Koiviston ranta-asemakaavaksi.

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

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

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

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

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

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

Suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta yhteensä n. 4,5 ha ja tonteilla on rakennusoikeutta yht. 2400 kem². Loma- ja matkailupalvelujen korttelialuetta on osoitettu n. 6500 m² ja tälle rakennusoikeutta on osoitettu 200 kem². Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 2600 kem².

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

Uusikaupunki

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

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

_____

Kaupunkisuunnittelujaosto 23.10.2025 § 41

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

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

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

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

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 täydentää.

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 maakuntakaavaa edellytyksellä, ettei saarelle kohdistuvia virkistyksen, retkeilyn ja matkailun tavoitteita vaaranneta.

Kaavan laatijan vastine:
Mielipiteessä ja lausunnoissa on esitetty tärkeitä huomioitavia seikkoja ja kaavaratkaisua onkin muutettu luonnosvaiheesta niiden perusteella. Kaavaprosessin keskeyttämistä ei ole nähty aiheellisena, mutta kaavaratkaisua on oleellisesti muutettu. Virkistyksen, retkeilyn ja matkailun tavoitteet eivät olennaisesti vaarannu, koska suurin osa saaren pinta-alasta ja rantaviivasta jää edelleen vapaaksi. Kaavan lähtöaineistona oleva
-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.
Selostusta täydennetty muuten tarvittavilta osin.

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

niillä on rakennusoikeutta yhteensä 1800 kem². Lisäksi on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta n. 1 ha, jossa rakennusoikeutta on 200 kem². Yhteensä korttelialueilla on rakennusoikeutta 2000 kem².

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

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

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

_____

Kaupunginhallitus 11.05.2026 § 97

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

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

Omarantaisten lomarakennuspaikkojen osoittaminen kaavaluonnoksen esittämässä laajuudessa ei tue näitä tavoitteita, vaan heikentää olennaisesti saaren soveltuvuutta maakunta- ja yleiskaavan mukaiseen käyttöön. Kaavaratkaisu ei siten ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan (1992) eikä sitä selvästi tuoreemman maakuntakaavan (2021) mukainen.
Koiviston saaren maankäytön mahdolliset muutokset tulee ensisijaisesti ratkaista yleiskaavoituksen yhteydessä. Yleiskaavalla

voidaan tarkentaa maakuntakaavaa, sillä edellytyksellä, ettei saarelle kohdistuvia paikallisia ja maakunnallisia virkistyksen, retkeilyn ja matkailun tavoitteita vaaranneta.

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

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

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

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

Loma-asumisen osalta on käytetty selvästi alhaisempaa mitoitusta kuin maakunta- ja yleiskaava sallivat.
Maakuntakaavan loma-asutuksen 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 mitoitusperusteena alueella on : 4 las/rantakm tai 1 las/4 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus ja rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi.

Rantaviivaa kiinteistöillä on yhteensä 4850 m ja tästä saatava muunnettu rantaviiva on 3516 m. Muunnettu rantaviiva ja yleiskaavan 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 %.

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

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 vaaranneta.

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

Uusikaupunki

niin, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 150 m².

Kaavaehdotukseen on lomarakennuspaikkojen rakennusoikeutta laskettu 150 kem²:iin. Kaava-alueelle on osoitettu lomarakennusten korttelialuetta, joissa on yhteensä 9 rakennuspaikkaa. RA – kortteleiden pinta-ala on yhteensä 3,87 ha ja niillä on rakennusoikeutta yhteensä 1350 kem². Lisäksi on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta n. 1 ha, jossa rakennusoikeutta on 200 kem². Yhteensä korttelialueilla on rakennusoikeutta 1550 kem².

Päätösehdotus:

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

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

_____

Kaupunginhallitus 09.11.2026 § 220
993/10.02.03/2022

Ehdotus ranta- asemakaavan muutokseksi on ollut virallisesti nähtävillä 26.5.-25.6.2026 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävillä olon aikana 1 muistutus. **Muistutuksessa** 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 korostaa vanhan kalastajatorpan perinnemaiseman sekä sen kasvillisuuden ja hyönteislajiston huomioon ottamista. Lisäksi se kertoo lähistön asutuista merikotkan ja sääksen pesistä sekä Koiviston lähivesien merkityksestä niiden saalistusalueena.

Muistuttajan mukaan aineistosta puuttuu vertailu muiden saman yleiskaava-alueen maanomistajien rakentamismahdollisuuksiin. Se vetoaa ratkaisuun KHO 2020:92.

Yhdistys esittää myös, että 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 samalla 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 kaupunki-suunnittelujaosto päätti kaavoituksen jatkamisesta uusin tavoittein 26.10.2023. Tavoitteena on osoittaa kaavalla omarantaisia rakennuspaikkoja myytäväksi. Kaupunki ei osallistu näiden infrakustannuksiin miltään osin. Myös kaavassa osoitettu matkailupalvelujen alue on tarkoitettu yksityisen toimijan toteutettavaksi.

Alueen Selkämeren kansallispuistoon liittäminen on mahdollista myös siten, että alue jää kaupungin omistukseen. Liittämistä ei voi toteuttaa yksipuolisesti kaupungin päätöksellä, vaan liittämisen

ehdoista ja mahdollisista korvauksista on neuvoteltava valtion kanssa.

Lausunnot saatiin Varsinais-Suomen Liitolta ja sekä lupa- ja valvontavirastolta.

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

Uusikaupunki

alueelta lähtee saaren olemassa oleva polkuverkosto. 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 että 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 lisännyt vapaan rannan osuutta. Yhtenäisen vapaan rannan määrä on yli 3,5 km. Rakennuspaikkojen uudelleensijoittelulla on myös 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.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ranta-asemakaava voidaan esittää hyväksyttäviksi.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Uusikaupunki

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Koiviston ranta-asemakaavan ja esittää sen edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

_____