19.10.2026
UUSIKAUPUNKI

Pyhämaan Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 2

Kaavatunnus Rk 48604

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 19.10.2016 laadittua ranta-asemakaavakarttaa

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 4
1.1 Tunnistetiedot 4
Uusikaupunki, 895-874-1-1 ja -486-1-105. 4
1.2 Kaava-alueen sijainti 4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Ranta-asemakaava 5
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen 5
3 LÄHTÖKOHDAT 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 5
3.1.2 Luonnonympäristö 6
3.1.3 Rakennettu ympäristö 6
3.1.4 Maanomistus 7
3.2 Suunnittelutilanne 7
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 9
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve 9
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 10
4.3.1 Osalliset 10
4.3.2 Vireille tulo 10
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely 10
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 10
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet 10
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 11
5.1 Kaavan rakenne 11
5.1.1 Mitoitus 11
5.1.2 Palvelut 11
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 11
5.3 Aluevaraukset 11
5.4 Kaavan vaikutukset 12

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan 12
5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen 12
5.5 Ympäristön häiriötekijät 12
5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset 13
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 14
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus 14
6.2 Toteutuksen seuranta 14
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4 14

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pyhämaan Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 2

Uusikaupunki, 895-874-1-1 ja -486-1-105.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan alueelle, jonka koko on noin 5,2 ha. Suunnittelualue sijaitsee Pyhämaalla n. 20 km Uudenkaupungin keskustasta pohjoiseen (linnuntietä).



Ranta-asemakaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Pyhämaan Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 2. Ranta-asemakaavan tavoitteena on ainoastaan korjata virheellinen kortteli-alueen rajaus Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 1:ssä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta, kaavamerkinnät ja –määräykset

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 3. Seurantalomake

Liite 4. Luontoselvitys

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alkuperäisen kaavan laatiminen lähti liikkeelle kiinteistöjen omistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 20.11.2024.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 13.2.2025 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 27.2.-31.3.2025 väliselle ajalle.

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto hyväksyi Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 1-ehdotuksen 8.12.2025 § 102.

Hyväksymisen jälkeen havaittiin virhe kaavakartassa jonka korjaus vaatii kaavanmuutoksen. Näin ollen kaavaehdotus asetetaan uutena kaavana nähtäville xx.xx-x.xx välisenä aikana.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 5,2 ha. Alue osoitetaan edelleen AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue) sekä M-alueeksi (Metsätalousalue). Kaavanmuutosalueella oleva pieni luoto osoitetaan voimassa olevan kaavan mukaisesti suojelualueeksi (luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi määrättävä alue). Ainoa muutos on että AO-korttelialueen raja siirretään n. 10 m itään sekä siirretään erillisen talousrakennuksen rakennusala hieman rakennetun metsätien varteen.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 260 metriä. Muutosalueen kiinteistöt ovat rakentamattomat.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalue on suurilta osin harvennettua talousmetsää. Ranta nousee melko jyrkästi n. 10 metrin korkeuteen. Kaakossa ranta on selvästi jyrkempi kuin koillisessa. Metsän aluskasvusto koostuu pääosin mustikka- ja puolukkapensaista, muutamassa kohdassa avokalliot ovat näkyvissä. Rantavyöhyke on melko tiheää metsää.

Alueella tehtiin luontoselvitys keväällä 2025 (Envibio Oy).

Selvitys sisältää luontotyyppi- ja kasvillisuuskartoituksen ja uhanalaisten, silmälläpidettävien sekä EU:n luontodirektiivin II- ja IV a -liitteiden lajien (ennen muuta liito-orava) esiintymien selvityksen. Selvitysalueen pienialaisuuden ja hiljattain suoritetun harvennushakkuun vuoksi varsinaisia linnusto- ja lepakkoselvityksiä ei katsottu tarpeellisiksi, mutta linnustoa havainnoitiin kuitenkin maastotyön aikana. Myös lepakoille sopivia päiväpiiloja, lisääntymispaikkoja ja talvehtimispaikkoja etsittiin.

Selvitysalue on rakentamatonta metsämaata, jota halkoo viereiselle Otanpään talolle johtava hiekkatie. Puusto on mäntyvaltaista ja äskettäin voimakkaasti harvennettua lukuun ottamatta merenrannalle jätettyä harventamatonta suojavyöhykettä. Rantaviiva on kivikkoista. Suomen Lajitietokeskuksen aineistoihin ei ole tallennettu selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä (minimissään noin 300 m etäisyydelle selvitysalueen rajasta mukaan lukien Otanpäänkarta) havaintoja, joiden tarkkuus olisi alle kilometri.

Selvityksessä ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, joiden perusteella esitettäisiin varsinaisia maankäyttösuosituksia. Merenrannalle harvennushakkuussa jätetyn suojavyöhykkeen puuston tarpeetonta harventamista olisi kuitenkin suositeltavaa välttää.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähialueella on jonkin verran loma- ja ympärivuotista asumista. Kettelintien varrella on vanhoja maatiloja sekä omakotitaloja. Lähistöllä sijaitsee myös Pyhämaan kirkonkylä, jossa sijaitsee mm kirkko, seurakuntatalo, Pyhämaan koulu, vierasvenesatama ja museo.

Suunnittelualueen tuntumassa etelässä sijaitsee rakennusinventoinnissa paikallisesti arvokkaaksi arvotettu kohde Lehtola I.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Tekninen huolto

Rakennuspaikalle on tarkoitus tehdä oma porakaivo, sekä lisäksi hyödyntää uusiutuvia energialähteitä mahdollisimman paljon (maalämpö, aurinko- sekä tuulivoimaa). Lisäksi kiinteistö liitetään sähköverkkoon.

Liikenne

Yleinen tie, Kettelintie, päättyy juuri ennen muutosaluetta., kiinteistöille johtaa pieni hiekkatie jossa ei ole muuta liikennettä.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-aineksia taikka muita ympäristön häiriötekijöitä.

3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on osoitettu MRV-alueeksi. Loma-asutuksen mitoitus 5-7 LAS, vapaata rantaa 40 %.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (LAVMK)
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Yleiskaava

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA-alueeksi:

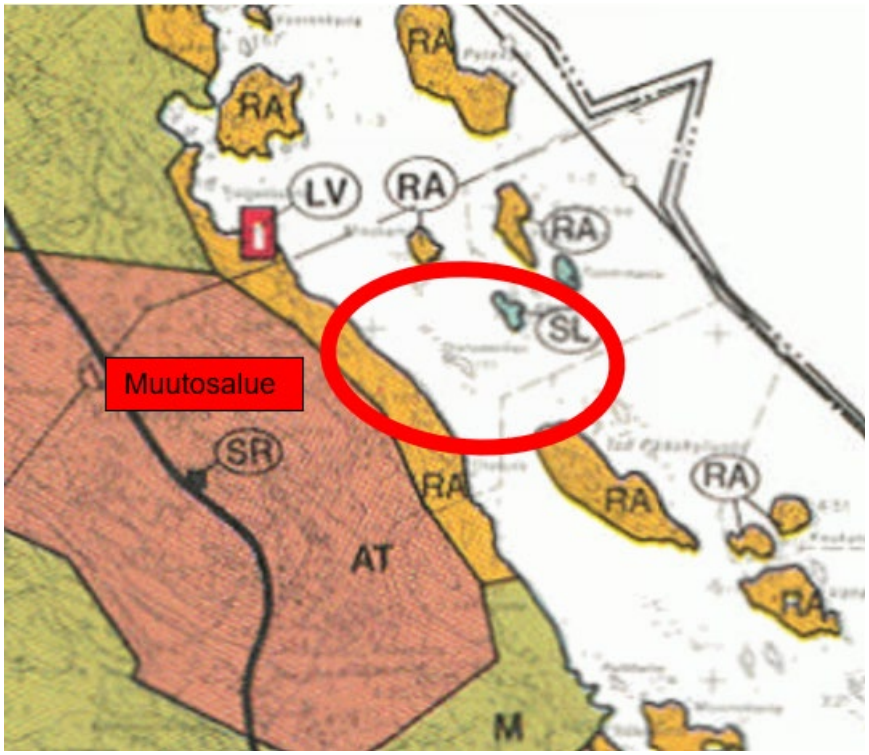
Loma-asutusta varten varattu alue, jolle voidaan sijoittaa loma-asuntoja siten, että rakennusoikeus määräytyy pinta-alan ja rantaviivan pituuden perusteella oheisten mitoitusohjeiden mukaisesti. Rakentaminen on sijoitettava puuston suojaamana ja siten, että rakennusten sivuräystäät ovat pääsääntöisesti rannan suuntaiset. Vaja- ja saunarakennukset on sijoitettava loma-asuntojen lähelle ja ne on suunniteltava yhtenäisesti. Kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnontilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Loma-asutuksen mitoituksessa muutosalue kuuluu II-alueeseen, 5 LAS / rantakm tai 1 LAS / 2 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Raatkarta joka kuuluu muutosalueeseen on osoitettu SL-merkinnällä yleiskaavassa.

Muutosalueen länsipuoli on osoitettu kyläkeskuksen alueeksi (AT).

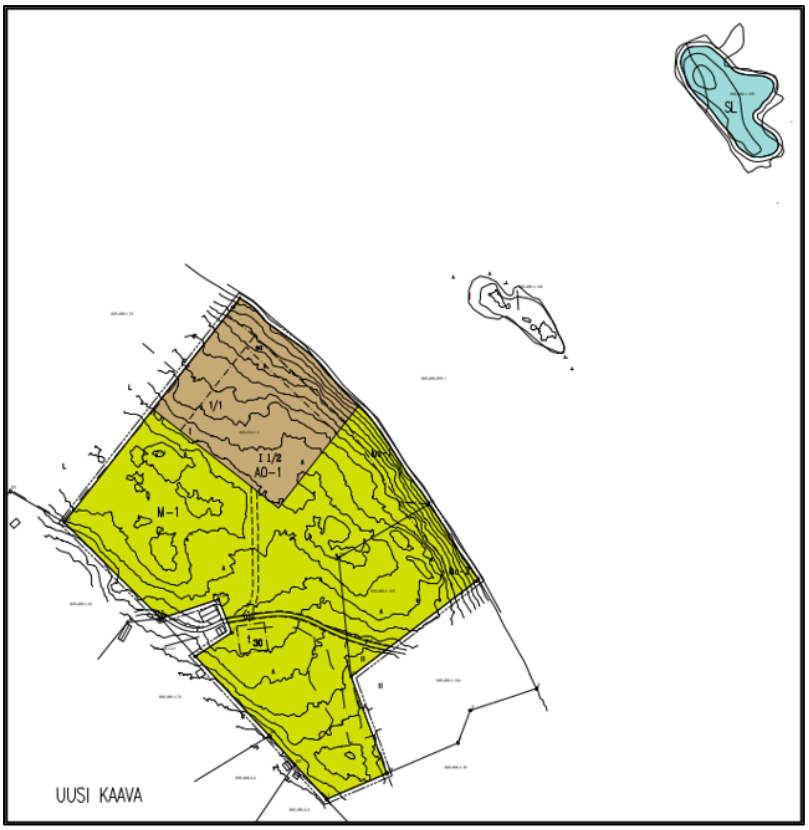
.



ote yleiskaavasta

Ranta-asemakaava

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa (Pyhämaan Pitkäluoto vuodelta 1999) kiinteistö 895-486-1-105 on osoitettu RA-1-alueeksi (loma-asuntojen korttelialue), kiinteistö 874-1-1 M-alueeksi (maa- ja metsätalousalue). Kiinteistöön kuuluva Raatkarta on osoitettu SL-alueeksi (Suojelualue, luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi määrättävä alue).



Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Väestö ja työpaikat

Pyhämaalla on sekä loma- että vakituista asumista. Alueella on jonkin verran työpaikkoja, joista lähimmät sijaitsevat muutosalueen lähellä olevassa kirkonkylässä (koulu, seurakuntakoti). Pääosin alue kuitenkin tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan tavoitteena on korjata virheellinen korttelialueen raja. Samalla siirretään erillinen talousrakennuksen rakennusala hieman. Virhe huomattiin vasta alkuperäisen kaavan hyväksymisen jälkeen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen omistajat

- naapurialueiden maanomistajat

Kunnan hallintokunnat:

- kaupunginhallitus

Viranomaiset:

- ELY-keskus

-Varsinais-Suomen liitto

-Turun museokeskus

4.3.2 Vireille tulo

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 20.11.2024.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 13.2.2025 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 27.2.-31.3.2025 väliselle ajalle.

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot ranta- asemakaavanmuutosluonnoksesta. Huom! Pyhämaan Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutoksen lausunnot on otettu huomioon sen kaavan yhteydessä, nyt pyydetään lausunnot ainoastaan korttelialueen ja rakennusalan pienistä siirroista.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on korjata edellisen kaavakartan virheellistä rajausta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alueelle on laadittu vain nyt esitetty vaihtoehto.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Yleistä:

Kaavoitettavan alueen koko on noin 5,2 ha.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa rakentaa:

Ympärivuotiseen käyttöön:

- yksiasuntoinen asuinrakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 200 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 puolitoista(1½)

Kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 m²

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on AO-korttelialueen osalta osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

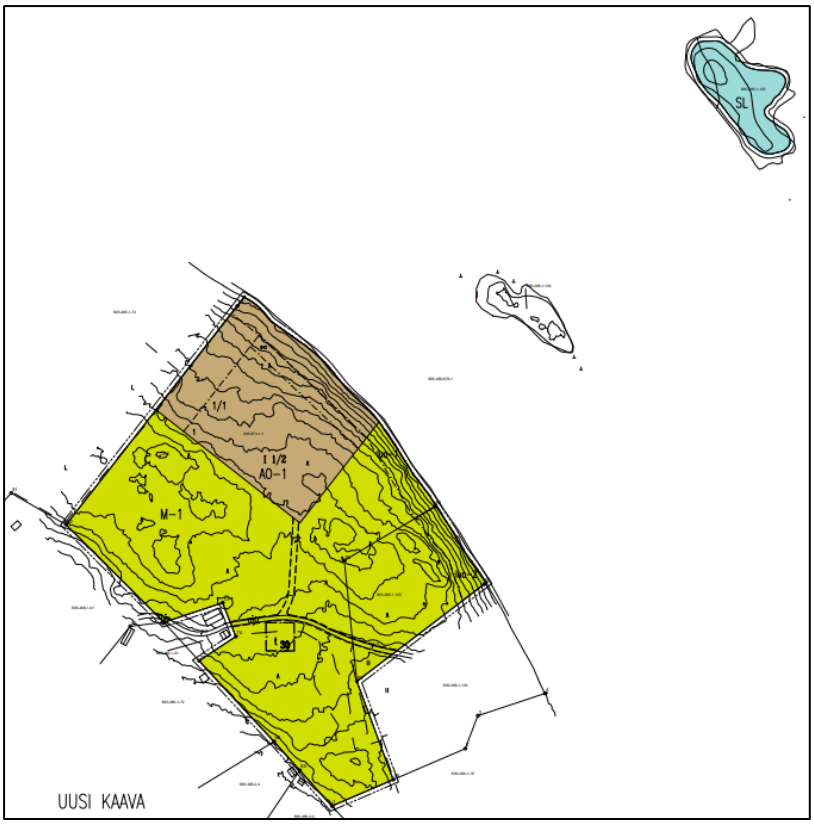
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Kiinteistönomistajan tavoitteena on hyödyntää uusiutuvia energianlähteitä mahdollisimman paljon tontilla (maalämpö, aurinko- ja tuulienergiaa).

5.3 Aluevaraukset

Kaavoitettavan alueen koko on noin 5,2 ha. Alue osoitetaan AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue) sekä M-alueeksi (Metsätalousalue). Kaavanmuutosalueella oleva pieni luoto osoitetaan voimassa olevan kaavan mukaisesti suojelualueeksi (luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi määrättävä alue).



Kaavaehdotus 19.10.2026.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Rakentamattoman rannan osuus vähenee vähäisissä määrin. Rakentaminen siirtyy maisemallisesti parempaan paikkaan, jolloin rantamaisemaa säilyy paremmin.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista.

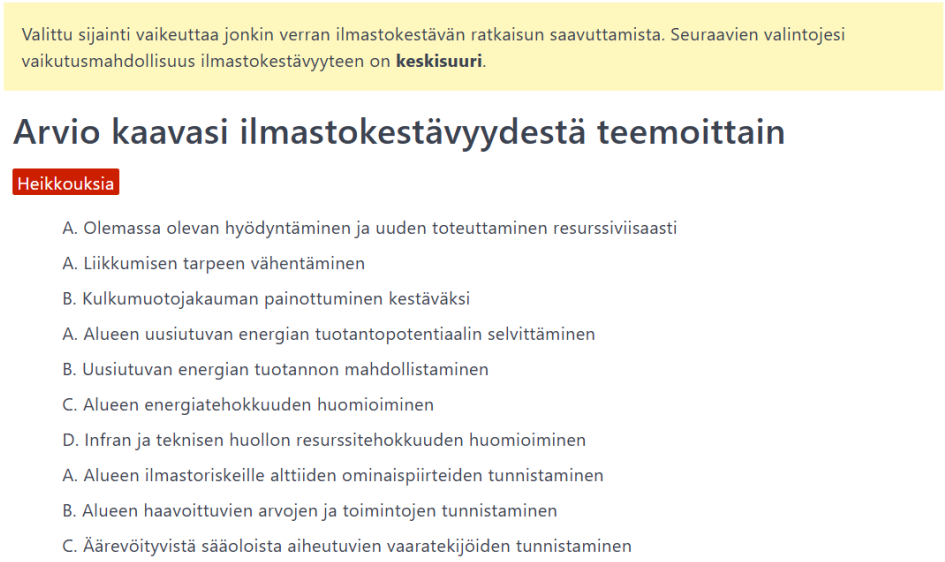
5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä.

Suunnitelman ilmastokestävyysvaikutuksia on edellisen kaavan yhteydessä tutkittu KILVA-työkalulla.



Tuloksia tarkastellessa tulee huomioida että kaavanmuutos koskee yhtä rakentamatonta rakennuspaikkaa. Mitään säilytettävää ei siis ole, eikä esim. joukkoliikenne- tai energiatuotantoasioita ole millään tavalla käsitelty kaavassa.

5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi. Alue osoitetaan AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue) sekä M-alueeksi (Metsätalousalue). Kaavanmuutosalueella oleva pieni luoto Raatkarta osoitetaan voimassa olevan kaavan mukaisesti suojelualueeksi (luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi määrättävä alue).

Asemakaavamerkinnät ja – määräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartassa.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

Lisätiedot: Lisätietoja ranta-asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat

Uusikaupunki

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

puhelin 050 074 3087

sähköposti etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

osoite Välskärintie 2C, 23500 Uusikaupunki

Kaavan laativa konsultti

Arkkitehti Thomas Hagström

puhelin 0500-568063

sähköposti info@thomasark.fi

osoite Mustikkatie 9, 20720 Turku

Turussa 19.10.2026



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4