

UUSIKAUPUNKI

HAHTEMAA-NIITTULUOTO RANTA-ASEMA- KAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



4.6.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	8
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	15
Emätilaselvitys	16
Luontoinventointi.....	16
Kaavan pohjakartta.....	16
Rakennuskiellot	17
3. Suunnittelun vaiheet.....	18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Viranomaisyhteistyö.....	18
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	18
Kaavaehdotus	18
Kaavan hyväksyminen.....	18
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	19
4.1. Kaavan rakenne	19
Mitoitus.....	19

	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
4.2.	Aluevaraukset	19
	Korttelialueet	20
	Maa- ja metsätalousalueet	20
4.3.	Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan	20
4.4.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
	Vaikutukset ilmastoon	22
	Taloudelliset vaikutukset	22
	Muut vaikutukset	22
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	23
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	23
5.3.	Toteutuksen seuranta	23

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	4.6.2025	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunkisuunnitteluajastossa __.__.2025 § __.
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.__.2025 § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI

HAHTEMAA-NIITTULUOTO RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelia 208 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Osaa kiinteistöä 895-533-1-9 NIITTYLUOTO.

Ranta-asemakaavan laajennus koskee:

Kiinteistöä 895-533-1-25 RAUMALA.

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Korttelit 1 ja 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu _____.202_

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____.202_

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____.202_

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.202_

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue koostuu kiinteistöstä 895-533-1-25 RAUMALA ja osasta kiinteistöä 895-533-1-9 NIITTYLUOTO. Ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalue sijaitsevat Uudenkaupungin Niittuluodon saaren pohjoisrannalla noin 11 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

Suunnittelualueen sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle loma-asuntojen kortteli-alueita (RA-1) sekä maa- ja metsätalousalueita (M). Ranta-asemakaavan laajennuksen tavoitteena on osoittaa kiinteistön 895-533-1-25 RAUMALA alueelle kaksi RA-rakennuspaikkaa ja muutoksen tavoitteena vahvistaa kiinteistön 895-533-1-9 NIITTYLUOTO alueella neljä RA-rakennuspaikkaa ja siirtää yksi rakennuspaikka kiinteistön 895-533-1-25 RAUMALA alueelle. Eli suunnittelualueelle on tarkoitus osoittaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen lisäksi yksi uusi rakennuspaikka. Rakennuspaikkojen tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m² kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koostuu kiinteistöstä 895-533-1-25 RAUMALA ja osasta kiinteistöä 895-533-1-9 NIITTYLUOTO.

Suunnittelualan kokonaispinta-ala on yhteensä noin 8,5 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 473 metriä, ja muunnettua rantaviivaa noin 454 metriä.

Muutosalan pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria. Muutosalueella on todellista rantaviivaa noin 234 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 229 metriä.

Laajennusalan pinta-ala on noin 6,8 hehtaaria. Laajennusalueella on todellista rantaviivaa noin 238 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 226 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala on tavanomaista saariston metsämaastoa ja suunnittelualan ranta on saariston alueelle tyypillisen kallioista. Suunnitteluala ei sijaitse pohjavesi- tai maiseman arvoalueella.

Suunnittelualan maasto on pääosin kalliomaata ja vähäiseltä osin moreenia. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>)

Suunnittelualueelta laaditaan luontoinventointi kesän 2025 aikana. Luontoinventoinnin tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.



Muutosalueen metsäistä rantamaastoa.





Laajennusalueen kasvillisuutta ja rantakallioita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on osin rakennettua loma-asutusta ja osin rakentamatonta. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee loma-asutusta, vakituista asutusta sekä maatilojen talouskeskuksia. Suunnittelualueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.





Muutosalueen lomarakennuksia.



Laajennusalueen lomarakennus.



Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt 895-533-1-9 NIITTYLUOTO ja 895-533-1-25 RAUMALA ovat yksityisessä maanomistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2008.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viherverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 *Vakka-Suomen maakuntakaavan*, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä *Varsinais-Suomen maakuntakaavaa*.

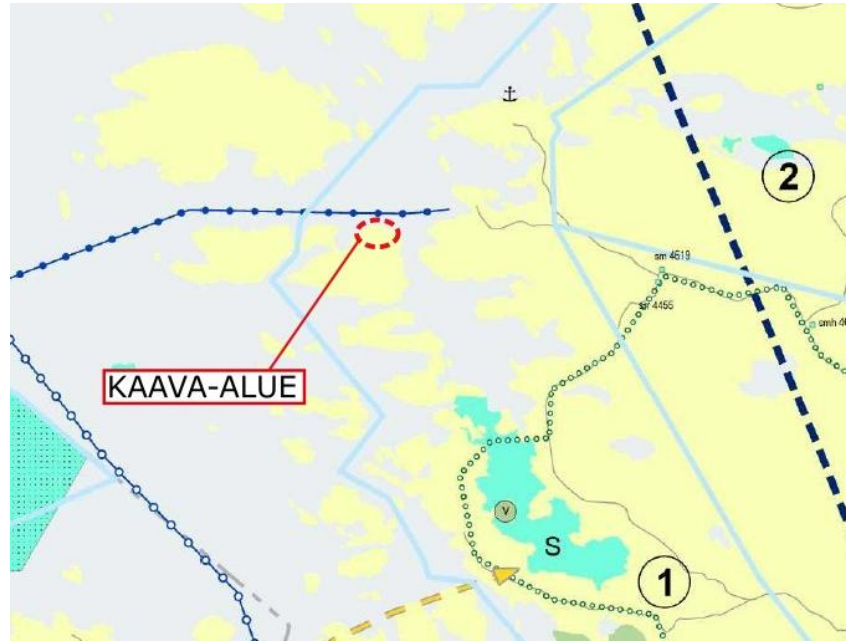
Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi *Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan* 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 201 §:n nojalla. Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistuksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue on myös osoitettu selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeelle.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 1 eli 7-10 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen sijainti Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä:



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (LAVMK)

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysalueiden kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisessa 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.



SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE (VSMK)

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia.

Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovitettava kehittämissuunnitelma.



LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK)

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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 yksityiskohtaisessa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

- ① 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ③ 3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ④ 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ⑤ 0-2 lay/km, vapaata rantaa 80 %
- ⑥ 0-3 lay/km, vapaata rantaa 60 %
- ⑦ lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa, vapaata rantaa 40%

Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2025 kuuluttaa vireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2.-23.3.2025.

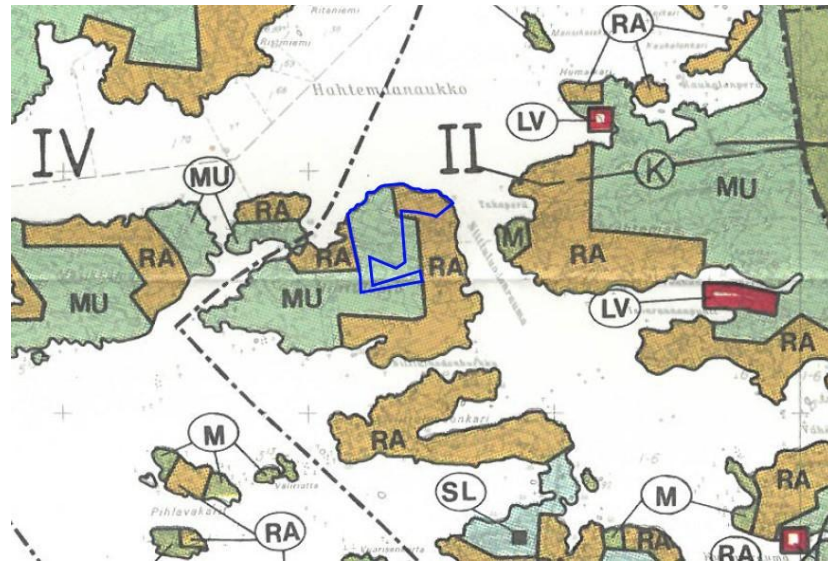
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu osin loma-asuntoalueeksi (RA) ja osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja. Alueen maisemaa tulee hoitaa niin, että ympäristöarvot säilyvät.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen II, 5 lay/km tai 1 lay/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.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti yleiskaavassa:



Ote Uudenkaupungin yleiskaavakartasta.



LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOJITTA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIHAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOJITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENNUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIOJITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.

ALUEELLE VOIDAAN SIOJITTA ULKOILUPOLKUJA. ALUEEN MAISEMAA TULEE HOITAA NIIN, ETTÄ YMPÄRISTÖN ARVOT SÄILYVÄT.



5 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 2 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIHASTA VÄHINTÄÄN 50% TULEE JÄTTÄÄ VA-PAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.

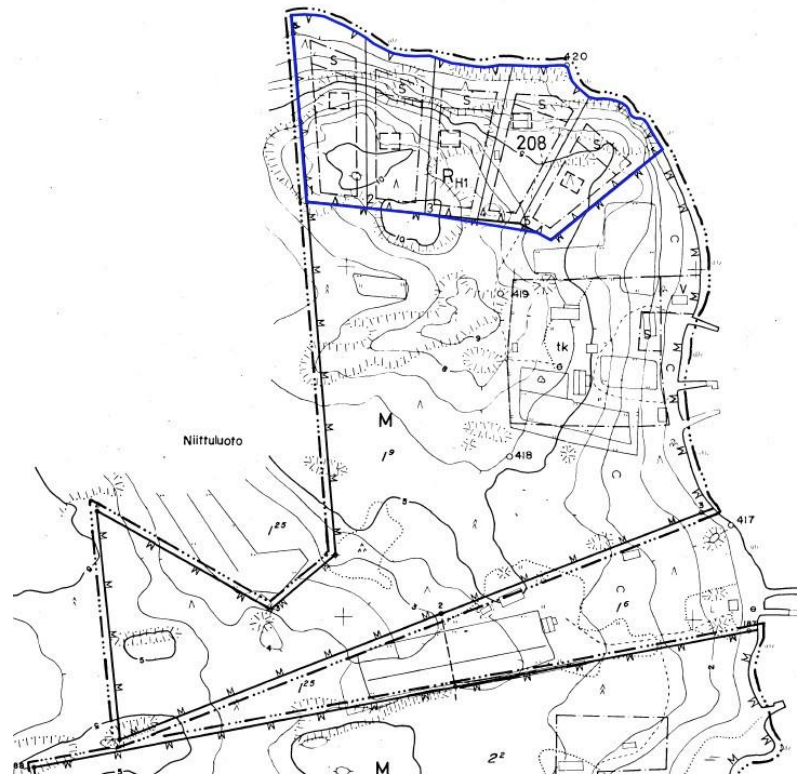
Ranta-asemakaava

Laajennusalueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

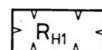
Muutosalueella on voimassa 31.3.1978 vahvistettu Lokalahti Hahtemaa-Niittuluoto ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa muutosalue on osoitettu omarantaiseksi loma-asuntoalueeksi (RH1) ja pieneltä osin maa- ja metsätalousalueeksi (M, Maatalousalue, jolle saa rakentaa rantakaava-alueella palvelevia rantakaavateitä). Kullekin rakennusalueelle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun loma-asunnon ja tarpeelliset talouksetilat. Saunan kerrosala saa olla enintään 20 m² ja siinä saa olla vain

sauna, pesuhuone ja pukuhuone. Kunkin kaavassa esitetyn rakennuspaikan suurin sallittu kerrosala on yhteensä 150 m².

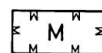
Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen muutosalue rajattuna sinisellä:



Ote Uudenkaupungin Lokalahti Hahtemaa-Niittuluoto rantakaavasta.



Omarantainen loma-asuntoalue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun loma-asunnon ja tarpeelliset taloustilat. ~~ja erillisen saunan. Saunan rakennusala saa olla enintään 20 m² ja siinä saa olla vain sauna, pesuhuone ja pukuhuone. Kunkin rakennuspaikan suurin sallittu rakennusala on yhteensä 150 m².~~ ^{galle} ^{kaavassa esitetyn}



Maatalousalue, jolle saa rakentaa rantakaava-aluetta palvelevia rantakaavateitä, leikki- ja urheilupaikkoja sekä laitteita ja juomavedenotto-paikkoja.

Yleiset määräykset:

- Loma-asuntorakennuksen korkeus saa olla enintään 3,5 m mitattuna jalustan viereltä maanpinnasta räystään yläreunaan.
- Saunarakennuksen korkeus saa olla enintään 3 m.
- Rakennusten väriyksessä on käytettävä ympäristöään tummempia värisävyjä. Heijastavia kattopintoja ei saa käyttää.
- Rantaviivasta voimakkaasti erottuvia laituroita ym. rakenteita ei saa tehdä.
- Tontti- ja yhteiskäyttöalueiden puita saa kaataa ainoastaan siinä laajuudessa, kuin rakennusten sijoitus ja alueen pitäminen puistometsänä vaatii.
- Alueella sallitaan vain kuivakäymälät.
- Jätevedet on johdettava rannasta riittävän kaukana olevaan likakaivoon, josta ne imeytetään maahan. Jätevesiä ei saa johtaa mereen.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueilla on voimassa Uudenkaupungin rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 ja tullut voimaan 14.8.2018.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m² ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m². Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150–200 m². Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa maksimissaan 200 m², mikäli rakennuspaikka on yli 3 000 m² ja se on puustoinen. Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja.

Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen asunto, 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)

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen 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.

Rakennusjärjestyksen 12 § mukaan ranta-alueille rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen ja rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennuksen harjan on oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja johon ei liity vähäistä

suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön tai näihin rinnastettavan muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla 10 metriä, mikäli edessä on riittävä suojapuusto, muutoin etäisyys on 20 m.

Rakennusjärjestyksen 13 § mukaan rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä).

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kuntien tulee uudistaa rakennusjärjestykset uutta lakia vastaavaksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Emätilaselvitys

Laajennusalueen kiinteistö 895-533-1-25 RAUMALA on 13.4.1932 rekisteröity emätilakiinteistö, jonka pinta-ala on maanmittauslaitoksen tietojen mukaan 6,470 hehtaaria ja jolla on muutettua rantaviivaa noin 226 metriä. Kiinteistö kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoittamiseen II eli 5 lay/rantakm tai 1 lay/2 ha maa-alueella, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus, rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta. Mitoituksen 1 lay/2 ha mukaisesti kiinteistölle saisi rakentaa 3,24 loma-asuntoa ja mitoituksen 5 lay/rantakm mukaisesti kiinteistölle saisi rakentaa 1,13 loma-asuntoa.

Kiinteistölle osoitetaan yksi lomarakennuspaikka emätilaselvityksen perusteella ja osoitetaan yksi rakennuspaikka viereiseltä kiinteistöltä 895-533-1-9 NIITTYLUOTO siirretyllä rakennuspaikalla.

Luontoinventointi

Suunnittelualueelta laaditaan luontoinventointi kesän 2025 aikana. Luontoinventoinnin tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu 10.4.2025 virallinen kaavan pohjakartta (1:2000, mittausluokka 3). Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaosto on päättänyt ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vireilletulosta __.__.202_ § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse sekä __.__.202_ Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 4.6.2025 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__.–___.202_ välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.202_ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.202_ §__. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–___.202_ välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotuksesta saatiin __ lausuntoa ja __ muistutusta. Lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet (liite __), ja ne on otettu huomioon hyväksymiskäsittelyssä.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.202_ päivätyn Hahtemaa-Niittuluoto ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kokouksessaan __.__.202_.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 8,5 hehtaaria.

Muutosalueen pinta-ala on noin 1,8 hehtaaria ja laajennusalueen pinta-ala on noin 6,8 hehtaaria. Muutosalueen loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) osoitetaan 1,5 hehtaaria sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M) 0,3 hehtaaria. Laajennusalueen loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) osoitetaan 1,1 hehtaaria sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M) 5,7 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa loma-asuntojen rakennuspaikalle 200 k-m² eli kuudelle rakennuspaikalle yhteensä 1200 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy alueella 450 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisesti aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Korttelit 1 ja 2



Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään yksi. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 150 k-m²:n loma-asunnon, yhden enintään 30 k-m²:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m²:n vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia.

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

4.3. Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan

Ranta-asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa poiketaan vähäisesti alueella voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta Uudenkaupungin yleiskaavasta. Muutosalueelle on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoaluetta (RA). Laajennusalue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja. Alueen maisemaa tulee hoitaa niin, että ympäristöarvot säilyvät.

Laajennusalueelle osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) n. 1,1 hehtaaria oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU) ja muutosalueelle osoitetaan n. 0,3 hehtaaria maa- ja metsätalousaluetta (M) oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiselle loma-asuntoaluelle (RA).

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan viisi voimassa olevan asemakaavan mukaista loma-asunnon rakennuspaikkaa ja yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee loma-asumista, vakituista asumista ja maatilojen talouskeskuksia, joten kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden rakentamista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Suunnittelualueen lähimmät palvelut sijaitsevat Uudenkaupungin keskustassa noin 11 kilometrin päässä (linnuntietä) koilliseen.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta virkistysalueiden määrään. Muutosalueen vapaan rannan osuus kasvaa, sillä alueelta siirretään yksi rakennuspaikka laajennusalueelle. Laajennusalueen vapaan rannan osuus vähenee, kun alueelle osoitetaan kaksi rakennuspaikkaa. Alueen vapaan rannan osuus on kuitenkin riittävä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualueelta laaditaan luontoinventointi kesän 2025 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi perinteiseen saaristomaisemaan. Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan muodoiltaan, värityksiltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on lisäksi hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Rakennuspaikoilla loma-asuntojen kerrosluvuksi on osoitettu korkeintaan I. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavan mukaisesta rakentamisesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alueet eivät ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pohjavesiin ja pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset ilmastoon

Kaavamuutoksessa ja laajennuksessa osoitetaan viisi voimassa olevan asemakaavan mukaista loma-asunnon rakennuspaikkaa ja yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka osoittaen jokaiselle rakennuspaikalle rakennusjärjestyksen mukaisena 200 k-m² rakennusoikeuden. Kaava mahdollistaa alueen lisärakentamisen (450 k-m²), ja kaavamuutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin kokonaisrakennusoikeuden kasvun mahdollistamaan lisärakentamiseen. Kaavamuutoksen ilmastovaikutusten on kuitenkin pääosin tulkittu olevan neutraaleja.

Kaavan mahdollistaman rakentamisen ilmastopäästöjä on pyritty hillitsemään kaavamääräyksiin. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja kaava-alueella on voimassa määräys maisematyöluvasta. Rakennuksen puuverhoilu voi toimia pitkäaikaisena hiilivarastona, ja maisematyölupamääräyksen myötä rakennuspaikan hiilinieluna toimivaa puustoa säilyy alueella jatkossakin. Lisäksi on määrätty, että rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Kaavassa on varauduttu myös äärevöityviin sääolosuhteisiin osoittamalla rakennusalat tarkoituksenmukaiselle etäisyydelle rantaviivasta ja määräämällä kaavassa rakennusten kosteudelle arkojen rakenteiden korkeustasosta.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa _____.____.202_

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742