

UUSIKAUPUNKI

KINNALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



4.3.2025 21.8.2025

Nosto Consulting Oy

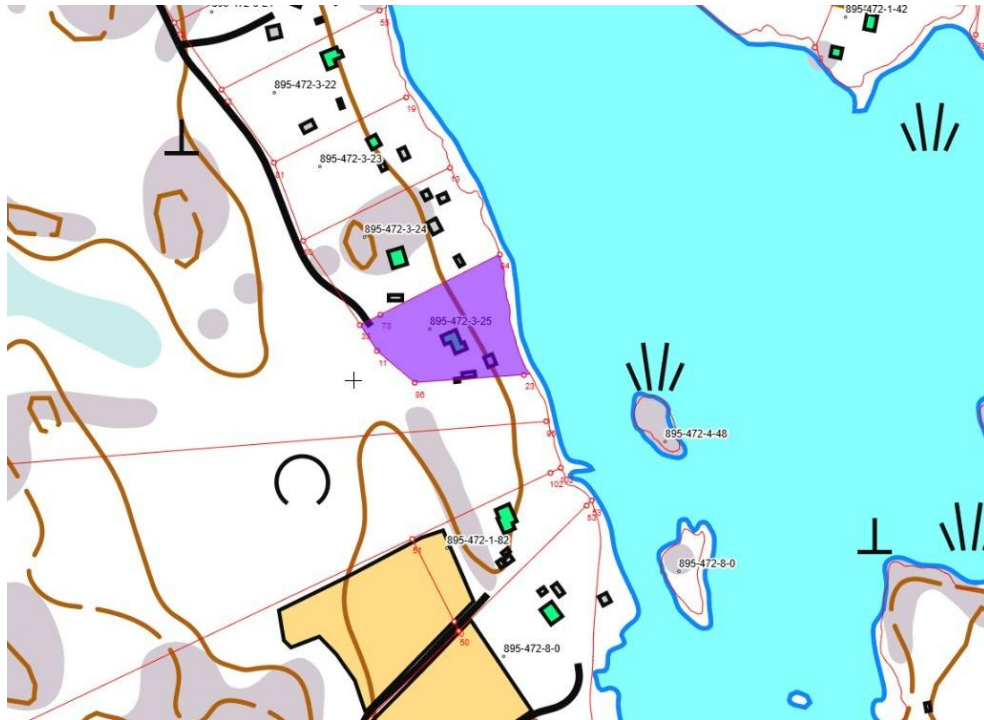
1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue koostuu kiinteistöstä 895-472-3-25 Pytinki. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,43 hehtaaria.

The map shows the Uusikaupunki-Nystad region. A red dashed circle labeled 'KAAVA-ALUE' is located near Tammio and Kaira. Other labeled areas include Karhuluoto, Otaniemi, Musta, Hiunaukko, Pähkinäinen, Saarnisto, Palometsä, Raumanlehti, Uusikylä, Ruokola, Käätyjärvi, Hakametsä, Kasarminlahti, Sorvakko, Rantakatu, Pietola, Hangontie, Iso Vilissalo, Vähä Vilissalo, Nuhja, Yksköivä, Suntinkari, Vähä-Heinänen, Laajo, Torkarit, Koikausta, Kaittu, Karilainen, Seikonmaa, and Iso Rukkimaa. The map also shows the coastline and various water bodies like Hiunjärvi and Käätjärvi.

Maanmittauslaitoksen taustakartta.

Suunnittelualueen likimääräinen raja-
maastokartalla ja ilmakuvassa:



Maanmittauslaitoksen maastokartta.



Maanmittauslaitoksen ilmakuva.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä maanomistuksessa.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin loma-asunnon hoidettua ja paikoin metsäistä pihapiiriä. Kasvillisuus on tavanomaista saariston kasvillisuutta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan kiinteistö on jo rakentunut. Lähiympäristössä sijaitsee sekä vapaa-ajan asutusta että vakituista asutusta.

Maakuntakaava

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

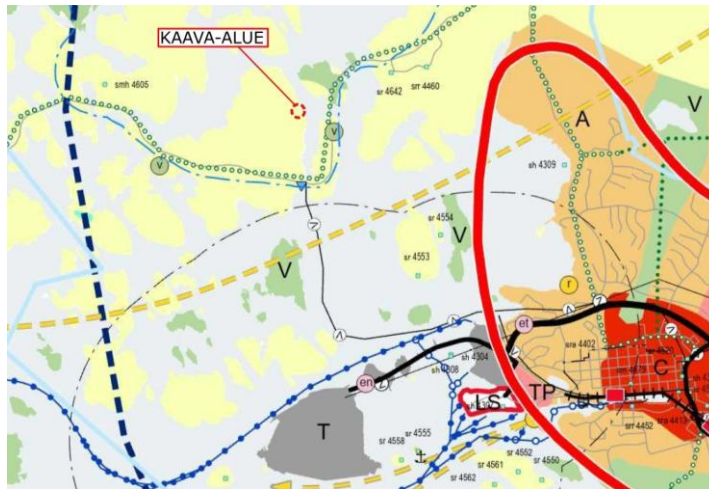
Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi *Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaa- ja rakennuslain* 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 201 §:n nojalla. Voimassa oleva vaihemaa- ja rakennuslain 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 virkistysten kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteeseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue on osoitettu myös matkailun, retkeilyn ja virkistysten kehittämisen kohdealueeksi (Velhonveden rengas-tie) sekä pintaveden muodostumisalueeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5–7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen sijainti Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä:



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä.

TÄYDENNETTY 21.8.2025

Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaava

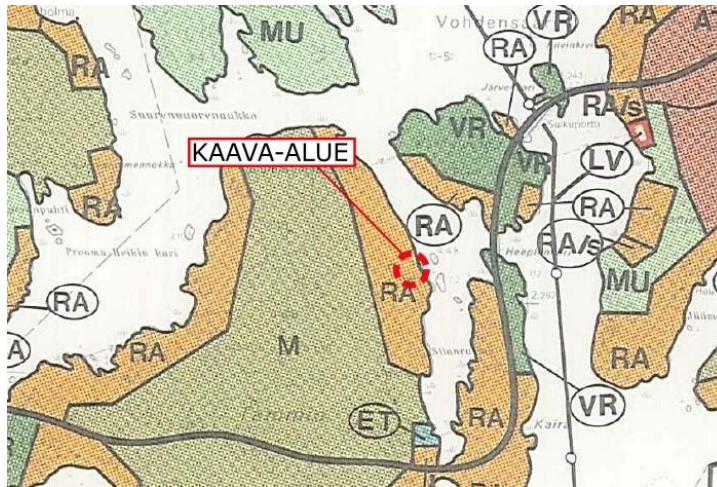
Käynnistyneessä vaihemaakuntakaavatyössä on päätetty keskittyä vesien-suojelun ja energiahuollon aiheisiin. Maakuntahallitus päätti 27.1.2025, että vaihekaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan lakisääteisten käytäntöjen mukaan. Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan OAS kuulutettiin nähtäville 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 loma-asuntoalueeksi (RA). Suunnittelualue on osoitettu makeavesialtaan lähivaluma-alueeksi (pv), jossa alueen käyttö ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei valumavedet tai jätevedet aiheuta haittoja makeanvedenltaalle. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen I/MV, 4 lay/km tai 1lay/ 3 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti yleiskaavassa:



Ote Uudenkaupungin yleiskaavakartasta.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 22.2.1994 vahvistama Vohdensaari Kinnalan ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) ja pieneltä osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Loma-asuntojen korttelialueella RA-1 rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunarakennuksen, jonka kerrosala lasketaan rakennuspaikan kerrosalan osaksi. Rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 120 neliometriä ja saunan 25 neliometriä.

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualue rajattuna sinisellä:



Ote Uudenkaupungin Vohdensaari Kinnalan rantakaavasta.

Ranta-asemakaavan yleisten määräysten mukaan:

Alueen puusto ja muu kasvillisuus sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennusten ulkovuorauksen tulee olla puuta ja niiden julkisivut ja katot on maalattava tai muutoin käsiteltävä tumman ja himmeän sävyisiksi.

Rakennukset on sijoitettava merkitylle rakennusalueelle siten, että saunarakennus sijaitsee vähintään noin 20 metrin päässä rannasta ja lomarakennus vähintään noin 30 metrin päässä rannasta.

Loma-asuntojen jätevedet on joko johdettava umpisäiliöön ja kuljetettava pois tai käytettävä ns. kuivakäymälää. Kiinteät jätteet on kompostoitava ja saunan ym. jätevedet on imeytettävä maahan. Jätehuolto on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, maaperälle eikä vesistölle. Maakeanvedenaltaan suojeluun on vesien käsittelyssä kiinnitettävä erityistä huomioita.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 hyväksytty ja 14.8.2018 voimaan tullut Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000, mitausluokka3), joka täyttää alueidenkäyttölaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen kiinteistölle (895-472-3-25 Pytinki) sijoittuvan korttelin 5 rakennuspaikan 7 ja kiinteistöön kuuluvan vähäisen maa- ja metsätalousvaltaisen alueen käyttötarkoitukset erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja päivittää rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus käyttötarkoitusta vastaavaksi.

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

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan nykytilanneselvitys.

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- ympäristölliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset
- mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Uudenkaupungin kaupungin hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Maaliskuu 2025: Ranta-asemakaavan laadinnan *vireilletulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kaupunginvirastossa sekä kaupungin internet-sivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Syyskuu 2025: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat

tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Marraskuu 2025: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

nuorempi suunnittelija, rakennusarkkitehti Elviira Niininen
puh. 050 464 5556, elviira.niinen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Uudenkaupungin kaupunki:

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
puh. 050 074 3087, leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
puh. 040 351 9662, markus.gerke@uusikaupunki.fi

Mörnenkatu 2, 23500 UUSIKAUPUNKI

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy