

UUSIKAUPUNKI

KINNALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



21.8.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	6
Muinaismuistot	7
Maanomistus	7
2.2. Suunnittelutilanne.....	7
Maakuntakaava	7
Yleiskaava	9
Ranta-asemakaava	10
Rakennusjärjestys	11
Emätilaselvitys	13
Luontoinventointi.....	13
Vanha rakennuskanta.....	14
Kaavan pohjakartta.....	14
Rakennuskiellot	14
3. Suunnittelun vaiheet.....	15
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
Viranomaisyhteistyö.....	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	15
Kaavaehdotus	16
Kaavan hyväksyminen.....	16
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	17
4.1. Kaavan rakenne	17
Mitoitus.....	17

	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
4.2.	Aluevaraukset	17
	Korttelialueet	17
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	18
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
	Ilmastovaikutukset	19
	Taloudelliset vaikutukset.....	20
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	21
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	21
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	21

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 4) Lausunto kaavaluonnoksesta
 - 5) Vastine lausuntoon kaavaluonnoksesta

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	4.3.2025	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaostossa 10.4.2025 § 19.
1.0	Kaavaehdotus	21.8.2025	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.__.2025 § __.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	__.__.____	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa __.__.____ § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI

KINNALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöä 895-472-3-25 Pytinki.

Korttelin 5 rakennuspaikkaa 7 sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelin 5 rakennuspaikkaa 7.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu 13.5.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 13.5.-12.6.2025

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2025

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan __.__.2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Tammion saaren koillisrannalla noin 4,5 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Lepäistentien ja Lehtiläntien kautta.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

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.

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä (nykyinen alueidenkäyttölaki) 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 suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu kiinteistöstä 895-472-3-25 Pytinki. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,43 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 73 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 70 metriä.

Luonnonympäristö

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

Suunnittelualueen maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia, mutta myös osittain kalliomaata (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).



Suunnittelualueen pihapiiriä.



Suunnittelualueen rantaa.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöllä sijaitsee yksi loma-asunto piharakennuksineen. Lähiympäristössä sijaitsee sekä vapaa-ajan että vakituista asutusta.



Suunnittelualan päärakennus.



Suunnittelualan piharakennukset.



Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

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.

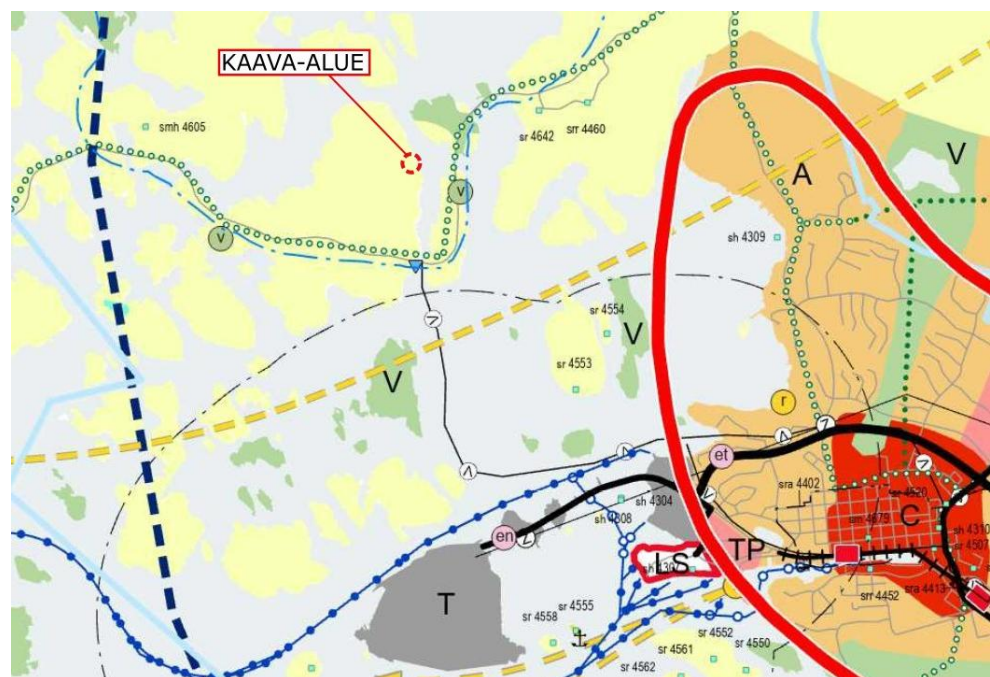
Maakuntavaltuusto hyväksyi *Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja
-varojen vaihe-
maakuntakaavan* 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maan-
käyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 201 §:n no-

jalla. 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 virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue on osoitettu myös matkailun, retkeilyn ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeksi (Velhonveden rengastie) sekä pintaveden muodostumisalueeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen siten, 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.

MRV	MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (LAVMK) Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita. 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.
	MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (LAVMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyskehitämisen kohdealue SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla. Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Sjaariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä
	PINTAVEDEN MUODOSTUMISALUE (VSMK) SUOJELUMÄÄRÄYS: Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunniteltu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.
	LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK) SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa 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 vaihemaakuntakaava

Käynnistyneessä vaihemaakuntakaavatyössä on päätetty keskittyä vesiensuojelun 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.

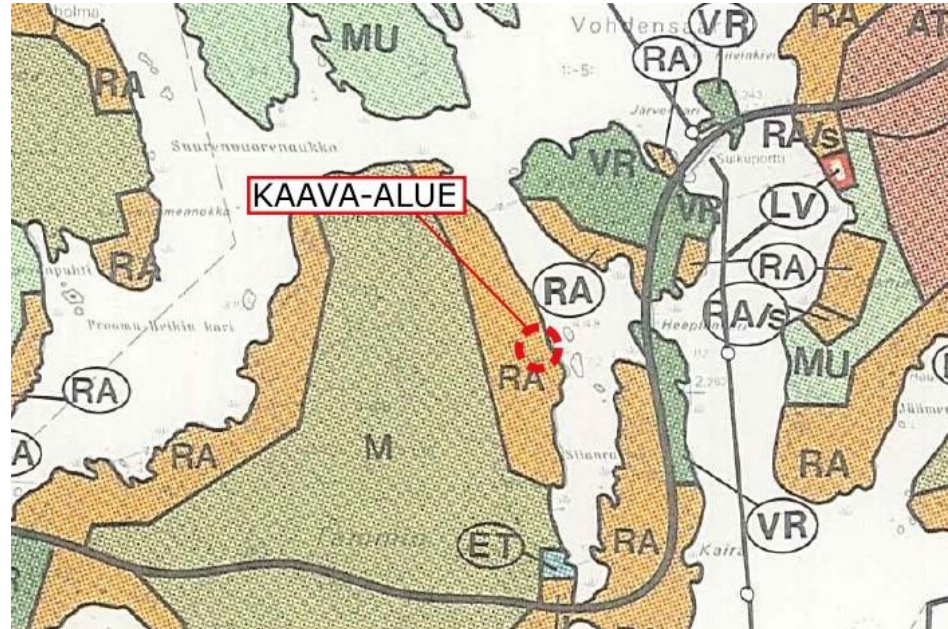
Yleiskaava

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 makeanvedenaltaalle. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen I/MV, 4 lay/km tai 1lay/ 3 ha maa-alueetta, jolloin pienempi luku on tilan

enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi.

Suunnittelualueen sijainti yleiskaavassa:



Ote Uudenkaupungin yleiskaavakartasta.



LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOJITTAA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVII-VAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOJITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKEN-NUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- 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.



MAKEAVESIALTAAN LÄHIVALUMA-ALUE.

ALUEEN KÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN TULEE TOTEUTTAA SITEN, ETTEI VALUMAVEDET TAI JÄTEVEDET AIHEUTA HAITTOJA MAKEANVEDENALTAALLE.



4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENempi LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVII-VASTA VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RA-KENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ.

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 neliömetriä ja saunan 25 neliömetriä. Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualue rajattuna sinisellä:



Ote Uudenkaupungin Vohdensaari Kinnalan rantakaavasta.

RA-1

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE, KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNNON JA YHDEN SAUNARAKENNUKSEN, JONKA KERROSALA LASKETAAN RAKENNUSPAIKAN KERROSALAN OSAKSI. RAKENNUSPAIKAN ENIMMÄISKERROSALA ON 120 NELIÖMETRIÄ. SAUNAN ENIMMÄISKERROSALA 25 NELIÖMETRIÄ.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Yleiset määräykset:

ALUEEN PUUSTO JA MUU KASVULLISUUS SEKÄ RANTAVIIVA TULEE SÄILYTTÄÄ MAHDOLLISIMMAN LUONNONMUKAISENA. RAKENNUSTEN ULKOVUORAUUS TULEE OLLA PUUTA JA NIIDEN JULKISIVUT JA KATOT ON MAALATTAVA TAI MUUTOIN KÄSITELTÄVÄ TUMMAN JA HIMMEÄN SÄVYISIKSI.

RAKENNUKSET ON SIOITETTAVA MERKITYLLE RAKENNUSALALLE SITEN, ETTÄ SAUNARAKENNUS SIIJAITSEE 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. MAKEANVEDENALTAAN SUOJELUUN ON VESIEN KÄSITTELYSSÄ KIINNITETTÄVÄ ERITYISTÄ HUOMIOTA.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella 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.

Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi maisemaan. Rakennusten on kaavamääräyksen mukaan sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan, ja rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueille rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen 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 14 § mukaan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi vaatii poikkeamisluvan sekä rakennusluvan. Rakennusluvassa rakennuksen teknisten ominaisuuksien on täytettävä voimassa olevat määräykset. Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää muun muassa seuraavat kriteerit:

- rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3 000 m²
- rakennuspaikalla tulee olla järjestettynä riittävä vedensaanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä edellytettävällä tavalla
- poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä
- rakennuspaikalle on käytökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen
- ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta
- pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai vedensaanti ja jätevesien käsittelyn ja viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia

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

Suunnittelualueelle ei ole tarpeellista laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamuuotoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoinventointi

Luontoinventointia ei ole tarpeen laatia, sillä kaavamuuotoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Olemassa olevan rakennuspaikan käyttötarkoitusta muutetaan nykyisten tarpeiden mukaiseksi.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu kaavan pohjakartta. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Uudenkaupungin kaupungin kaupunkisuunnittelu on hyväksynyt ranta-asemakaavan pohjakartan 20.2.2025 (kaupungingeodeetti Leena Viljanen).

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 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-asemakaavamutoksen vireilletulosta 10.4.2025 § 19. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse sekä kuuluttamalla 13.5.2025 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 4.3.2025 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 13.5.–12.6.2025 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Lausunto on selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine liitteenä 5.

4.3.2025 päivättyyn kaavaluonnokseen on lausunnon perusteella tehty vähäisiä muutoksia:

- Kaavaselostukseen on lisätty kaavan ilmastovaikutusten arviointi.
- Kaavakartan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys:
”Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Mahdolliset pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa.”

Kaavakarttaan tehdyt muutokset ovat vähäisiä, ja 21.8.2025 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheen käsittelyyn.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 21.8.2025 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2025 §__. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.2025 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.2025 päivätyn Kinnalan ranta-asetakaavan muutoksen 3 kokouksessaan __.__.2025

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,43 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa erillispientalojen rakennuspaikalle yhteensä 300 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy alueella 180 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 tarkoituksenmukaisin 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.

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

Korttelialueet

Korttelin 5 rakennuspaikka 7



Erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 k-m², erillisen saunarakennuksen 30 k-m² ja erillisen vierasmajan 25 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 k-m².

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan vähäisesti uutta vakituista asumista. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee ympärivuotista asumista, joten kaavamuuos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden rakentamista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavamuuoksella 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 vaikutusta virkistysalueen määrään. Kaavamuuoksessa yhtenäisen vapaan rannan määrä ei muutu.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnitelma ei vaaranna pintaveden suojelua, sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä.

Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen, ja rakentamista on ohjattu kaavamääräyksiin. Alueen rakennusten on sopeuduttava muun muassa ympäröivään maisemaan ja niiden tulee olla puuverhoiltuja.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pohjavesiin ja pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Ilmastovaikutukset

Ranta-asemakaavan muutos mahdollistaa suunnittelualueen lisärakentamisen ja rakentaminen aiheuttaa aina hiilipäästöjä. Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset on kuitenkin pääosin tulkittu olevan neutraaleja.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin kokonaisrakennusoikeuden kasvun mahdollistamaan lisärakentamiseen. Lisärakentaminen vaatii vähäisesti puuston ja kasvillisuuden poistamista, jolla on suoraan vaikutusta hiilinielujen määrään. Loma-asumiseen tarkoitettun alueen muuttaminen vakituiseen asumiseen on nähty enemmän kasvihuonekaasupäästöjä vähentävänä tekijänä kuin niitä lisäävänä. Kun rakennuspaikka muuttuu vapaa-ajan asumisesta ympärivuotiseen asumiseen, pendelöinti pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajan asunnon välillä poistuu ja samalla poistuu myös tarve kahdelle (lämmitettävälle) asuinpaikalle. Lisäksi ympärivuotiselle asumiselle on asetettu loma-asumista tiukemmat energiatehokkuusvaatimukset, jotka osaltaan vaikuttavat rakennuspaikan päästöjen pienentymiseen. Menettelyn myötä rakentaminen keskittyy sinne, missä rakennukset ja rakentamisen edellytykset ovat jo olemassa eikä uusia rakennuspaikkoja muodostu. Yhdyskuntarakenne ei hajaudu vaan tiivistyy.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia on pyritty hillitsemään antamalla yleisiä määräyksiä, joita ovat esim.; rakennusten on oltava puuverhoiltuja, rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Lisäksi maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Myös rakennusten sijoittamisesta on määrätty niin, että pengertämistä olisi mahdollisimman vähän, ja että pengerrysten maisemointi ja istutus tulee toteuttaa niin, että rakennetut ja luonnonlaiset alueet sulautuvat toisiinsa. Rakennusten puuverhoilu toimii rakennuspaikan pitkäaikaisena hiilivarastona sekä maisematyölupamääräyksellä säästetään alueen hiilinieluina toimivaa puustoa ja ympäristöä jatkossakin.

Äärisääolosuhteisiin on pyritty varautumaan osoittamalla kaavassa alin sallittu rakentamiskorkeus (+2,30 m, N2000 -korkeusjärjestelmä), jonka alle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

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 21.8.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742