

UUSIKAUPUNKI

HAHTEMAA-NIITTULUOTO RANTA-ASEMA- KAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



26.5.2026

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	9
Muinaismuistot.....	11
Maanomistus	11
2.2. Suunnittelutilanne.....	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
Maakuntakaava	12
Yleiskaava	14
Ranta-asemakaava	15
Rakennusjärjestys	17
Emätilaselvitys	18
Luontoselvitys	18
Kaavan pohjakartta.....	20
Rakennuskiellot	20
3. Suunnittelun vaiheet.....	21
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	21
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	21
Viranomaisyhteistyö.....	21
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	21
Kaavaehdotus	22
Kaavan hyväksyminen.....	22
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	23
4.1. Kaavan rakenne	23
Mitoitus.....	23

	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
4.2.	Aluevaraukset	23
	Korttelialueet	24
	Maa- ja metsätalousalueet	24
4.3.	Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan	24
4.4.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	25
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
	Vaikutukset ilmastoon	27
	Taloudelliset vaikutukset.....	28
	Muut vaikutukset.....	28
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	29
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	29
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	29

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	5.2.2026	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaostossa 12.2.2026 § 3.
1.0	Kaavaehdotus	26.5.2026	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.__.2026 § __.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	__.__.____	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa __.__.2026 § __.

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 1–3 sekä maa- ja metsätalousalue.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu 3.3.2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 3.3.-2.4.2026

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2026

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan __.__.2026

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue koostuu kiinteöstä 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 tarkoituksena on osoittaa suunnittelualueelle loma-asuntojen korttelialueita (RA-1), maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM-1/s) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M-1). Ranta-asemakaavan laajennuksen tarkoituksena 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. Muutoksen tarkoituksena on myös vahvistaa rakentunut maatilan talouskeskuksen alue ja osoittaa se maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi. Eli suunnittelualueelle on tarkoitus osoittaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen lisäksi yksi uusi RA-rakennuspaikka. Loma-asuntojen korttelialueiden rakennuspaikkojen tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m² kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti ja maatilojen talouskeskusten korttelialueen rakennuspaikan 500 k-m².

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

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

Suunnittelualan kokonaispinta-ala on yhteensä noin 10,3 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueella on yhteensä noin 731 metriä, ja muunnettua rantaviivaa noin 622 metriä.

Muutosalan pinta-ala on noin 3,5 hehtaaria. Muutosalueella on todellista rantaviivaa noin 493 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 396 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

Suunnittelualaue on tavanomaista saariston metsämaastoa ja suunnittelualan ranta on saariston alueelle tyypillisen kallioista. Suunnittelualaueella on maatalan talouskeskuksen rakennettu pihapiiri sekä kolme vapaa-ajan asunnon rakennettua pihapiiriä. Suunnittelualaue ei sijaitse pohjavesi- tai maiseman arvoalueella.

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

Suunnittelualaueelta, pois lukien maatalan talouskeskuksen alue, on tehty ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä luontoselvitys 30.11.2025, joka on selostuksen liitteenä 4. Niittyluodon tila pihapiireineen sijaitsee saaren koillisrannalla selvitysalueesta itään. Selvitysalue on pääosin melko vanhaa kangasmetsää, jota kallioidet männiköt kirjovat. Alueella on varsin vähän lahoppuuta, mutta muuten puustossa on eri-ikäisyyttä ja kerroksellisuutta, mikä tekee metsästä tavallista talousmetsää hieman luonnontilaisempaa. Alueen eteläosassa sijaitsee kaksi pientä metsitettyä entistä peltoa sekä pieni aikoinaan ojitettu, mutta jo pitkälle luonnontilaiseen suuntaan palautunut pieni koivuluhta. Niittyluodon selvitysalueeseen sisältyvät rannat ovat kallioidisia ja osittain myös kivisiä. Hyvin kapeita kivikkorantoja reunustavat kapeat tervaleppävyöt.

Suunnittelualueen eteläosassa on kapeaan maaston painanteeseen kehittynyt metsäluhta. Luhdan alueelle on kaivettu ojat, jotka ovat pitkälle umpeutuneet ja osittain heikosti maastosta erotettavissa. Puusto on koivuvaltaista, mutta siihen kuuluu myös muutamia tervaleppiä. Luhta ei ole luonnontilainen, mutta se on jo palautunut pitkälti luonnontilaisen kaltaiseksi. Luhta tulkitaan metsälain erityisen tärkeäksi elinympäristöksi. Se täyttää METSO-kriteerit luokassa I. Luhta suositellaan jätettäväksi kehittymään luonnontilassa ja sen ympärille tulisi jättää vähintään 15 metrin levyinen luonnontilaan jätettävä suojavyöhyke. Luontoselvityksen tuloksia on kuvattu tarkemmin kappaleessa 2.2 kohdassa Luontoselvitys.



Muutosalueen metsäistä rantamaastoa.





Laajennusalueen kasvillisuutta ja rantakallioita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on osin rakennettua loma-asutusta ja osin rakentamatonta metsäaluetta. Suunnittelualueen itäosassa on maatalon talouskeskuksen alue. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee loma-asutusta, vakituista asutusta sekä maatalojen talouskeskukset. Suunnittelualueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.





Muutosalueen lomarakennuksia.



Muutosalueen maatilakeskuksen rakennuksia.



Muutosalueen maatilakeskuksen alueen rakennuksia ja rakennettua pihapiiriä.



Laajennusalueen lomarakennus.

Suunnittelualan maatilakeskuksen päärakennus on valmistunut 1953. Maanomistajan mukaan päärakennusta on laajennettu suurentamalla kuistia 1980-luvun alkupuolella. Sähköt kiinteistölle on rakennettu 1982, jolloin myös pesuhuone on rakennettu. Rakennusta on perusparannettu ja laajennettu 1987. Rakennuksesta on uusittu ikkunat, tiilikatto ja ulkoverhous sekä rakennettu yksi huone lisää. 2008–2016 rakennusta on pintaremontoitu sisältä sekä korjattu pesuhuone sekä tupakeittiö. Saareen on rakennettu vesijohto 2009. Rakentamisessa ja korjaustöissä on säilytetty perinteinen tyyli ja pyritty välttämään liian moderneja ratkaisuja.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualan 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 riittävydestä 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 vaihemaakuntakaavan*. 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 virkistystyksen 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 virkistyskehittämistarpeita. 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 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.



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 sovitava 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 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 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. Maakuntahallitus päätti 20.4.2026 asettaa luonnoksen nähtäville. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu vaihemaakuntakaavaluonnoksessa merkintöjä.

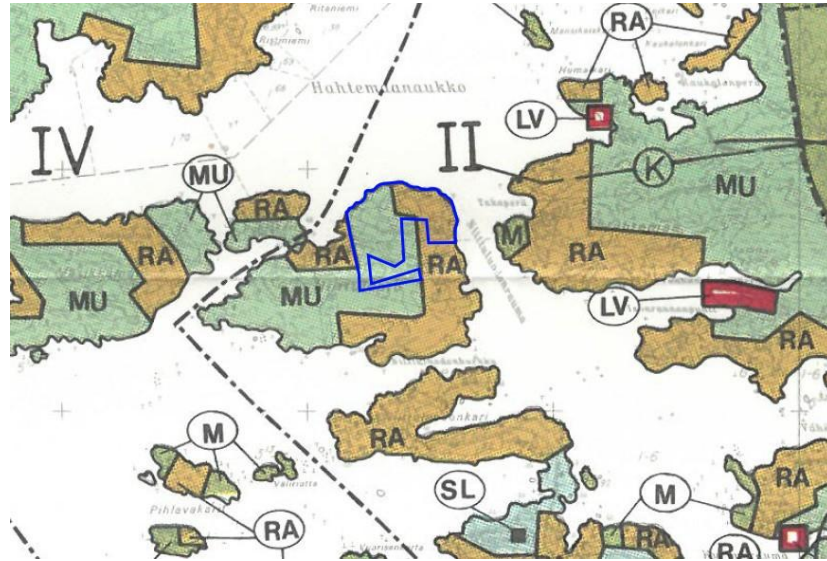
Yleiskaava

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-alueetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Suunnittelualan suurpiirteinen rajausta yleiskaavassa:



Ote Uudenkaupungin yleiskaavakartasta.

**LOMA-ASUNTOALUE.**

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIIJOITTAA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIKAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIIJOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENNUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIIJOITETTAVA 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 SIIJOITTAA 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. RANTAVIIKASTA VÄHINTÄÄN 50% TULEE JÄTTÄÄ VAIPAANSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.

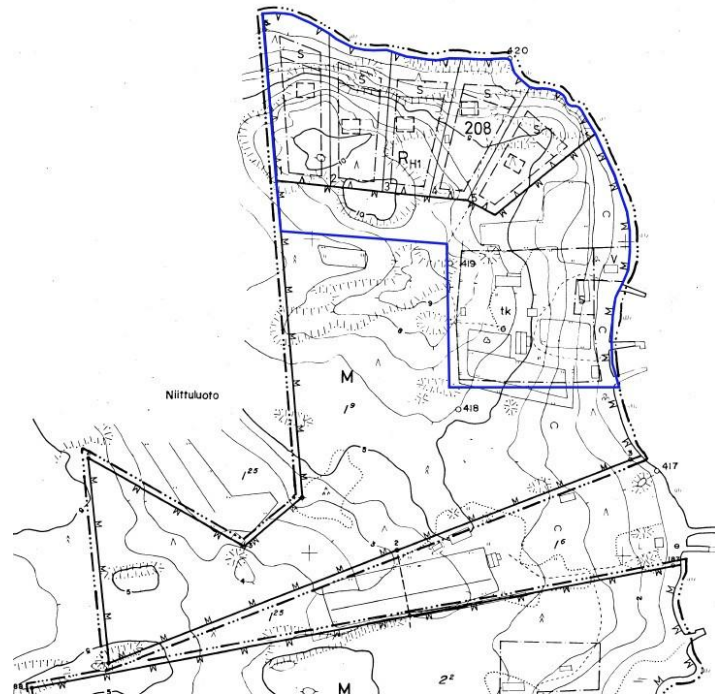
Ranta-asemakaava

Laajennusalueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

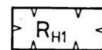
Muutosalueella on voimassa 31.3.1978 vahvistettu Lokalahti Hahtemaa-Niittuluoto ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa muutosalue on osoitettu osin omarantaiseksi loma-asuntoalueeksi (RH1) ja osin maa- ja metsätalousalueeksi (M, Maa-talousalue, jolle saa rakentaa rantakaava-alueella palvelevia rantakaavateitä). Kullekin loma-asuntoalueen rakennusalueelle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun loma-asunnon ja tarpeelliset taloukset. 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. Maatalousalueelle on osoitettu maatalan talouskeskuksen rakennusala (tk), saunan rakennusala (s) ja venevajan rakennusala (v).

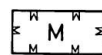
Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen muutosalue rajattuna sinisellä:



Ote Uudenkaupungin Lokalhti 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.



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 laitureita 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.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta, pois lukien maatilan talouskeskuksen alue, on tehty luontoselvitys 30.11.2025 (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Selvityksen maastokäynnit on tehty 17.6.2025 ja 17.7.2025.

Niittyluodon tila pihapiireineen sijaitsee saaren koillisrannalla selvitysalueesta itään. Selvitysalue on pääosin melko vanhaa kangasmetsää, jota kallioiset männiköt kirjoavat. Alueella on varsin vähän

lahopuuta, mutta muuten puustossa on eri-ikäisyyttä ja kerroksellisuutta, mikä tekee metsästä tavallista talousmetsää hieman luonnontilaisempaa. Alueen eteläosassa sijaitsee kaksi pientä metsitettyä entistä peltoa sekä pieni aikoinaan ojitettu, mutta jo pitkälle luonnontilaiseen suuntaan palautunut pieni koivuluhta. Niittuluodon selvitysalueeseen sisältyvät rannat ovat kallioisia ja osittain myös kivisiä. Hyvin kapeita kivikkorantoja reunustavat kapeat tervaleppävyöt. Pohjoisrannalle on rakennettu kolme vapaa-ajan asuinrakennusta.

Arvokkaat luontotyyppikohteet

Suunnittelualueen eteläosassa on kapeaan maaston painanteeseen kehittynyt metsäluhta. Luhdan alueelle on kaivettu ojat, jotka ovat pitkälle umpeutuneet ja osittain heikosti maastosta erotettavissa. Puusto on koivuvaltaista, mutta siihen kuuluu myös muutamia tervaleppiä. Luhta ei ole luonnontilainen, mutta se on jo palautunut pitkälti luonnontilaisen kaltaiseksi. Koivuluhta on puutteellisesti tunnettu luontotyyppi, mutta luhta voitaneen nykyisin jo tulkita metsälain erityisen tärkeäksi elinympäristöksi. Se täyttää METSO-kriteerit luokassa II. Luhta suositellaan jätettäväksi kehittymään luonnontilassa ja sen ympärille tulisi jättää vähintään 15 metrin levyinen luonnontilaan jätettävä suojavyöhyke.

Pesimälinnusto

Selvitysalueella ja sen välittömässä lähiympäristössä tulkittiin pesivän kaikkiaan 17 lintulajia. Pesimälinnusto on tavanomaista ja metsien mäntyvaltaisuuden vuoksi parimäärä suhteellisen alhainen. Vaarantunut töyhtötiainen havaittiin saaren sisäosassa. Töyhtötiainen on vielä jokseenkin tavallinen laji, mutta voimakkaan vähentymisensä vuoksi arvioitu uhanalaiseksi.

Varsinaisia pesimälinnustoon liittyviä maankäyttösuosituksia ei esitetä, mutta mitä enemmän saarella säilyy tiheähköä vanhaa havumetsää, sitä paremmat edellytykset uhanalaisella töyhtötiaisella on säilyä alueen pesimälinnustossa.

Muu lajisto

Niittuluodon rannat ovat viitasammakon (EU:n luontodirektiivin IV-liitteen laji) kutupaikaksi aivan liian suojattomia ja karuja, eikä saaren sisäosassakaan ole ainakaan selvitysalueella kutupaikoiksi sopivia pienvesiä. Selvitysalueen eteläosasta löytyi silmälläpidettävä ja alueellisesti uhanalainen rakkosammal.

Kolopuita, jyrkänteiden rakoja, louhikoita tai muita luontaisia lepakoiden päiväpiiloiksi, lisääntymispaikoiksi tai talvehtimispaikoiksi sopivia kohteita ei löytynyt. Lepakot voivat kuitenkin käyttää selvitysalueella tai sen tuntumassa sijaitsevia rakennuksia.

Maankäyttösuositukset

Metsäluhta olisi hyvä jättää kehittymään luonnontilassa ja sen ympärille tulisi metsänkäsittelyssä jättää vähintään 15 metrin levyinen luonnontilaan jätettävä suojavyöhyke. Mitä enemmän saarella säilyy tiheähköä vanhaa havumetsää, sitä paremmat edellytykset uhanalaisella töyhtömaisella on säilyä alueen pesimälinnustossa.

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. Uudenkaupungin kaupungin kaupunkisuunnittelu on hyväksynyt ranta-asemakaavan pohjakartan 17.4.2025 (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 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 12.2.2026 § 3. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse sekä 3.3.2026 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 5.2.2026 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 3.3.–2.4.2026 Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Lupa- ja valvontavirastolta lausunto, joka on selostuksen liitteenä 5 ja kaavanlaatijan vastine lausuntoon liitteenä 6. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa.

Lausunnon perusteella maa- ja metsätalousalueen (M-1) kaavamääräystä on täydennetty lauseella: *Alueella tulee pyrkiä jatkuva-peitteiseen metsänkäsittelyyn.* Kaavan yleisiin määräyksiin korjattiin määräys rakennuspaikan rakentamattomasta osasta muotoon: *Rakennuspaikan rakentamaton osa on säilytettävä luonnontilaisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.*

Tehdyt muutokset ovat vähäiset, ja 26.5.2026 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheen käsittelyyn.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 26.5.2026 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.202_ §__. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.202_ välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

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 korttelialueita (RA-1), maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM-1/s) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M-1).

Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on yhteensä noin 10,3 hehtaaria.

Muutosalueen pinta-ala on noin 3,5 hehtaaria ja laajennusalueen pinta-ala on noin 6,8 hehtaaria. Muutosalueen loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) osoitetaan 1,5 hehtaaria, maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM-1/s) 1,0 hehtaaria sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M-1) 1,0 hehtaaria. Laajennusalueen loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) osoitetaan 1,1 hehtaaria sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M-1) 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 sekä maatilojen talouskeskusten korttelialueen rakennuspaikalle 500 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy alueella 950 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

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Korttelit 1 ja 2

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, erillisen vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m², vierasmajan enintään 25 m² ja saunarakennuksen enintään 30 m². Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 k-m².

Kortteli 3

AM-1

Maatilojen talouskeskusten korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, sivuasunnon, saunarakennuksen, venevajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 k-m². Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m², sivuasunnon enintään 70 m², saunarakennuksen enintään 30 m² ja venevajan enintään 35 m².

/s

Alue, jolla on kulttuurihistoriallisesti, kyläkuvallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita miljööarvoja. Täydentävä uudisrakentaminen tulee rakennustyyliltään, materiaaleiltaan ja väreiltään sovittaa erityisen huolella olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.

Maa- ja metsätalousalueet

M-1

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella tulee pyrkiä jatkuvapeitteiseen metsänkäsitelyyn.

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. 1,0 hehtaaria maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM-1/s) ja n. 1,0 hehtaaria maa- ja metsätalousaluetta (M-1) oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiselle loma-asuntoalueelle (RA).

Yleiskaavasta poikkeamista voidaan pitää vähäisenä, sillä kaavamuutoksessa ja laajennuksessa rakennuspaikkojen määrä kasvaa vain yhdellä, joka on osoitettu emätilaselvityksen perusteella. Laajennusalueella rakennuspaikaksi on osoitettu jo olemassa oleva rakennuspaikka ja muutosalueelta on siirretty yksi rakentamaton rakennuspaikka laajennusalueelle. Muutosalueelta siirretyn rakennuspaikan tilalle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M-1).

Suunnittelualueelle on osoitettu riittävästi maa- ja metsätalousaluetta sekä vapaata rantaviivaa yleiseen virkistyskäyttöön. Lisäksi M-1 alueen kaavamääräyksessä määrätään, että alueella tulee pyrkiä jatkuvapeitteiseen metsänkäsittelyyn, mikä vähentää kaavaratkaisun ja voimassa olevan yleiskaavan välistä ristiriitaa. Muutosalueen osalta voimassa olevassa ranta-asemakaavassa maa- ja metsätalousalue on osoitettu merkinnällä M, joten kaavamuutos huomioi luonto- ja maisema-arvot voimassa olevaa ranta-asemakaavaa paremmin.

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa vahvistetaan viisi voimassa olevan asemakaavan mukaista loma-asunnon rakennuspaikkaa ja osoitetaan yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka. Kaavassa myös vahvistetaan voimassa olevan kaavan mukainen maatilojen talouskeskusten alue yhdeksi maatilojen talouskeskusten korttelialueen rakennuspaikaksi. 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. Kaava-alueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

Palvelut

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

Liikenne

Kaavamuutoksella ja laajennuksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaismuistoja. Kaavassa maatilojen talouskeskusten korttelialue on osoitettu alueeksi, jolla on kulttuurihistoriallisesti, kyläkuvallisesti ja maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita miljöoarvoja (/s). Täydentävä uudisrakentaminen tulee rakennustyyliltään, materiaaleiltaan ja väreiltään sovittaa erityisen huolella olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.

Virkistys

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

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualueelta, pois lukien maatilan talouskeskuksen alue, on tehty luontoselvitys 30.11.2025. Suunnittelualueen eteläosassa on kapeaan maaston painanteeseen kehittynyt metsäluhta. Luhdan alueelle on kaivettu ojat, jotka ovat pitkälle umpeutuneet ja osittain heikosti maastosta erotettavissa. Puusto on koivuvaltaista, mutta siihen kuuluu myös muutamia tervaleppiä. Luhta ei ole luonnontilainen, mutta se on jo palautunut pitkälti luonnontilaisen kaltaiseksi. Kaavakartalle on osoitettu metsäluhta luo-1-alueena. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueella sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, metsäluhta. Luhtaa ympäröivä kasvillisuus tulee säilyttää luonnontilaisena vähintään 15 metrin etäisyydeltä alueen rajasta. Maa- ja metsätalousalueen (M-1) määräyksessä on määrätty, että alueella tulee pyrkiä jatkuvapeliteeseen metsänkäsittelyyn, jotta voidaan välttyä alueen avohakkuilta sekä voimakailta harvennushakkuilta.

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 säilytettävä luonnontilaisena ja rakennuspai-

koilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Rakennuspaikoilla loma-asuntojen kerrosluvuksi on osoitettu korkeintaan I ja maatilojen talouskeskusten rakennuspaikalle Iu^{1/2}. 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 mukaisesti rakennusoikeutta 200 k-m². Kaavamuutoksessa ja laajennuksessa osoitetaan myös maatilojen talouskeskusten korttelialueen rakennuspaikka, jolla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 k-m². Kaava mahdollistaa alueen lisärakentamisen (kaavan mukaisesti 950 k-m²), ja kaavamuutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin kokonaisrakennusoikeuden kasvun mahdollistamaan lisärakentamiseen. Kolme loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä maatilojen talouskeskusten rakennuspaikka on pääosin jo rakentunut, joten lisärakentamisen määrä kaava-alueella ei todellisuudessa ole niin suuri. Kaavamuutoksen ilmastovaikutusten on kuitenkin pääosin tulkittu olevan neutraaleja.

Kaavan mahdollistaman rakentamisen ilmastopäästöjä on pyritty hillitsemään kaavamääräyksin. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja kaava-alueella on voimassa määräys maisematyöluvasta. Maa- ja metsätalousalueen kaavamääräyksessä määrätään, että alueella tulee pyrkiä jatkuvapeitteiseen metsän käsittelyyn, jonka tavoitteena on välttää alueen avohakkuut sekä voimakkaat harvennushakkuut. Rakennuksen puuverhoilu voi toimia pitkäaikaisena hiilivarastona, ja maa- ja metsätalousalueen määräyksen sekä maisematyölupamääräyksen myötä rakennuspaikan hiilinieluna toimivaa puustoa säilyy alueella jatkossakin. Lisäksi on

määrätty, että rakennuspaikan rakentamaton osa on säilytettävä luonnontilaisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Kaavassa on varauduttu myös äärevöityviin sääolosuhteisiin osoittamalla rakennusalat tarkoituksenmukaiselle etäisyydelle rantaviihvasta 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-asemakaavan muutos ja laajennus 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 26.5.2026

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742