

UUSIKAUPUNKI

KITTELÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



27.8.2026

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	8
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	14
Rakennusjärjestys	15
Emätilaselvitys	16
Luontoselvitys	17
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

	Poikkeaminen yleiskaavasta	23
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
4.2.	Aluevaraukset	25
	Korttelialueet	25
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	25
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
	Vaikutukset ilmastoon	28
	Taloudelliset vaikutukset.....	29
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	30
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	30
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	30

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	18.3.2026	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaostossa 16.4.2026 § 16.
1.0	Kaavaehdotus	27.8.2026	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.__.2026 § __.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	__.__.____	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa __.__.____ § __.
1.2	Arkistoversio	__.__.____	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI

KITTILÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kortteleita 1–4, maa- ja metsätalousaluetta sekä venevalkamaa.
Osaa kiinteistöä 895-533-3-36 Kittilä.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 1–3, maa- ja metsätalousaluetta sekä venevalkama.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	5.5.2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	5.5.-4.6.2026
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__.-__.__.2026
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2026

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Lokalahden länsirannalla Kolkinmaan eteläpuolella noin 6,5 kilometrin päässä (linnuntietä) Lokalahden kuntakeskuksesta luoteeseen ja noin 10 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueen läpi kulkee Kolkinmaantie, josta on myös kulku kaava-alueen rakennuspaikoille.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tarkoituksena on osoittaa suunnittelualueen kiinteistölle (895-533-3-36 Kittilä) sijoittuvat voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset korttelin 2 rakennuspaikka 2, korttelin 3 rakennuspaikat 1 ja 2 ja korttelin 4 rakennuspaikka 1 yhdeksi omarantaiseksi AO-rakennuspaikaksi sekä järkevöittää alueen muuta maankäyttöä. Alueelle osoitetaan muutoksessa vain kuusi raken-

nuspaikkaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen yhdeksän sijaan. Lisäksi tarkoituksena on päivittää rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisiksi.

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 (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 suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 895-533-3-36 Kittilä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14,3 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 940 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 775 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on viisi rakentunutta loma-asuntojen hoidettua ja paikoin metsäistä pihapiiriä. Suunnittelualue on tavanomaista saariston metsämaastoa ja suunnittelualueen ranta on saariston tyypillisen kallioista. Alue ei sijaitse pohjavesi- tai maiseman arvoalueella.

Suunnittelualueen maaperä on osin savea ja osin kalliomaata. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>)

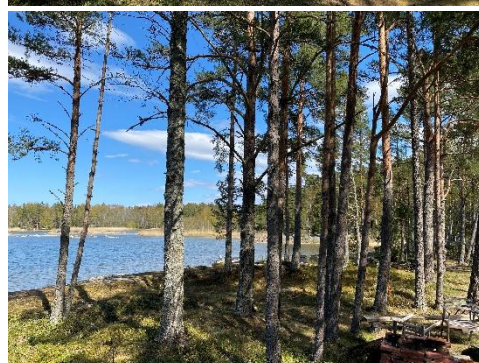
Suunnittelualueelta on tehty ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä luontoselvitys 2.12.2025, joka on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 4. Suunnittelualue, Kaukalonkari, on maannousun myötä yhdistynyt mantereeseen ja muodostaa nykyään kapean matalarantaisen, männikköisen niemen. Kaukalonkarin pohjoisranta on suurimmaksi osaksi kallioinen, mutta etelärantaa reunustaa kapea ruovikko. Kaukalonperän itärantaa on ruopattu, joten siellä ei ruovikkoa juuri kasva. Suunnittelualueen eteläosassa on kapea mereen laskeva oja, jonka eteläpuolella kasvaa vanhaa harvaa tervalepikkoa. Suunnittelualueen pohjoisreuna ulottuu Kolkinmaantien ja meren väliseen laajaan ruovikkoon. Ruovikosta etelään Kolkinmaantien varrella ollut niitty on kasvamassa umpeen tervalepikoksi. Kolkinmaantien itäpuolella kasvaa hoidettua, enimmäkseen nuorta kangasmetsää sekä kalliomännikköä. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osa Kaukalohaahan peltoalueesta.

Suunnittelualueen eteläosassa Kolkinmaantien länsipuolella on pieni, vanhaa harvaa tervalepikkoa kasvava kostea lehto, joka suositellaan jätettäväksi rakentamatta. Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosassa Kolkinmaantien reunaojista havaittiin viitasammakoita. Viitasammakoille sopivaa lisääntymis- ja levähdysaluetta ovat Kolkinmaantien reunaajat sekä viereisen ruovikon märimmät osat, joihin vesi nousee säännöllisesti sekä tien länsipuolisen umpeen kas-

vavan niityn kostean reunan. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei saa hävittää eikä heikentää. Luontoselvityksen tuloksia on kuvattu tarkemmin kappaleessa 2.2 kohdassa Luontoselvitys.



Suunnittelualueen korttelin 2 maastoa ja maisemaa.



Suunnittelualueen korttelin 1 maastoa ja maisemaa.



Venevalkaman maastoa.



Suunnittelualan kallioista maastoa maa- ja metsätalousalueen laella.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee viisi voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista rakennettua omarantaista lomarakennuspaikkaa. Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee sekä vapaa-ajan asutusta että vakituista asutusta.



Suunnittelualan korttelin 2 rakennuspaikan 1 rakennuksia.



Suunnittelalueen korttelin 1 rakennuksia.



Suunnittelalueen läpi kulkeva Kolkinmaantie.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelalueen kiinteistö on 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.

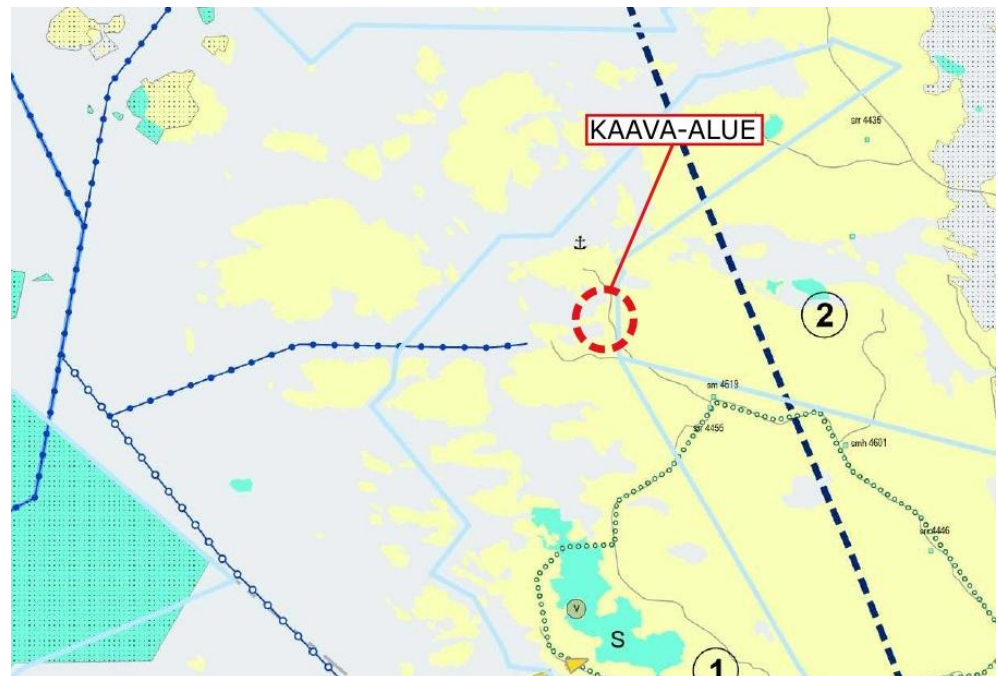
Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistuksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää

myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue on osoitettu myös Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeelle.

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

Suunnittelualueen itäinen, vähäinen osa kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoittamaa 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 virkistyskehitämissarpeita. 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 häiritsemättä 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) SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: 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) SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantavivasta. 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

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. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 18.9.2025. Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 20.4.2026 asettaa Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville. Valmisteluaineisto on nähtävillä 10.8.-30.9.2026 Varsinais-Suomen kuntien ilmoitustauluilla sekä Varsinais-Suomen liiton verkkosivuilla. Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa ei osoiteta suunnittelualueelle kaavamerkintöjä.

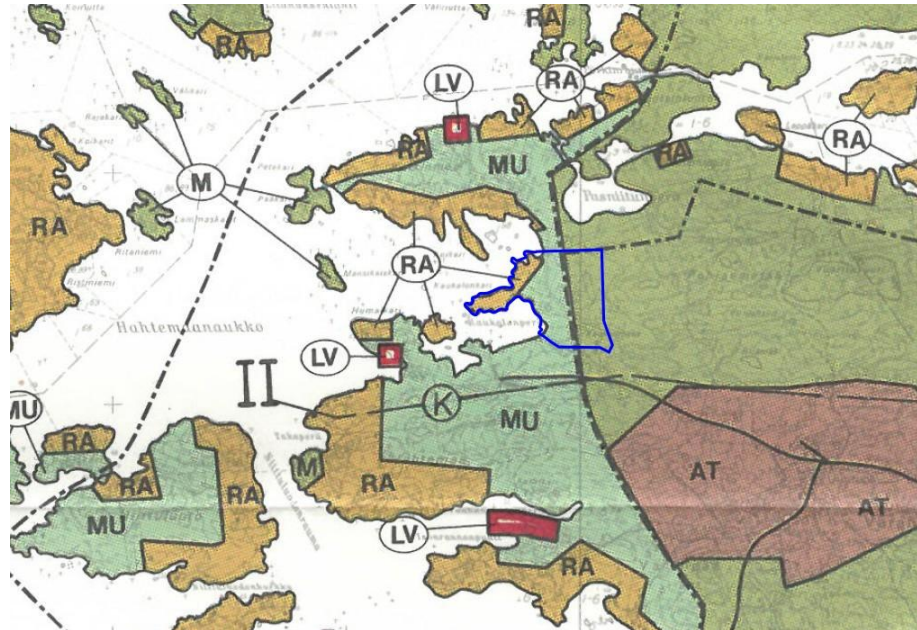
Yleiskaava

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), osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

Suunnittelualue kuuluu rannan osalta yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen II, 5 las/rantakm tai 1 las/ 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.

Suunnittelualueen rajaus yleiskaavassa sinisellä:



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 RAKENUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- 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.



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 VAPAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENtaa PERUSMITOITUSTA.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 16.2.1996 vahvistettu Uusikaupunki, Lokalahti, Kittilä ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu osin loma-asuntoalueiksi omarantaisia loma-asuntoja varten (RA), osin loma-asuntoalueiksi yhteisrantaaisia loma-asuntoja varten (RA-1) ja osin maa- ja metsätalousalueeksi (M). Suunnittelualueen läpi kulkee ranta-kaavatie ja suunnittelualueelle on osoitettu venevalkama kortteleiden 3 ja 4 käyttöön (LV, yk).

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



Ote Uudenkaupungin Lokalahti, Kittilä rantakaavasta.

RA

LOMA-ASUNTOALUE OMARANTAISIA LOMA-ASUNTOJA VARTEN.

- RAKENNUSOIKEUS 120 m² / KAAVAN RAKENNUSPAIKKA.
- KULLEKIN RANTAKAAVASSA OSOITETULLE RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN PERHEEN KÄYTTÖÖN TARKOITETUN 1-KERROKSISEN LOMA-ASUNNON.
- RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA ERILLISEN SAUNAN, JONKA KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 20 m² JA SEN TULEE SISÄLTÄÄ RAKENNUSOIKEUTEEN.

RA-1

LOMA-ASUNTOALUE YHTEISRANTAISIA LOMA-ASUNTOJA VARTEN.

- RAKENNUSOIKEUS 60 m² / KAAVAN RAKENNUSPAIKKA.
- KULLEKIN RANTAKAAVASSA OSOITETULLE RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN PERHEEN KÄYTTÖÖN TARKOITETUN 1-KERROKSISEN LOMA-ASUNNON.

M

MAA- JA METSÄTALOUSALUE.

- ALUEELLA EI SALLITA RAKENTAMISTA.

LV

VENEVALKAMA KORTTELEIDEN 3 JA 4 KÄYTTÖÖN.

Yleiset määräykset:

- RANTA-ALUEEN PUUSTO JA KASVILLISUUS TULEE SÄILYTTÄÄ LUONNONMUKAISENA.
- RAKENNUKSET ON SIJOITETTAVA RAKENNUSALALLE SITEN, ETTÄ NE SOPEUTUVAT HYVIN MAASTOON JA YMPÄRISTÖÖN.
- RAKENNUSTEN VÄRITYKSESSÄ ON KÄYTETTÄVÄ HILLITTYJÄ YMPÄRISTÖÖN SOVELTUVIA VÄRISÄVYJÄ. HEIJASTAVIA KATTOPINTOJA EI SAA KÄYTTÄÄ.
- ALUEELLA SALLITAAN VAIN KUIVAKÄYMÄLÄT JA JÄTEVEDET ON IMEYTETTÄVÄ MAAHAN.

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.

Rakennusjärjestyksen 12 § 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 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

Suunnittelualueella voimassa olevan ranta-asemakaavatyön yhteydessä on laadittu mitoitustarkastelu (yleisperustelu), jonka mukaan laskennallista rakennusoikutta on ylitetty koko kaava-alueella 1,8 loma-asuntoyksikköä. Ylitystä on perusteltu vuoden 1995 ranta-asemakaavan kaavaselostuksessa sillä, että huomattava osa rannoista on jätetty rakentamatta ja että rakentaminen on keskitetty pääasiassa Kaukalonperän alueelle, jossa yleiskaavan mukaan on mahdollista rakennusoikeutta lisätä vähäisessä määrin.

II

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

Koska kaavamuutoksessa tavoitteena ei ole rakennuspaikkojen lisääminen voimassa olevaan ranta-asemakaavaan nähden, suunnittelualueelle ei ole tarpeellista laatia uutta, erillistä emätilaselvitystä. Lisäksi kaavatyön tavoitteena on osoittaa voimassa olevan

ranta-asemakaavan mukaiset rakentamattomat neljä loma-asuntojen rakennuspaikkaa yhdeksi erillispientalojen rakennuspaikaksi, mikä osaltaan vähentää voimassa olevan kaavan rakennusoikeuden ylitystä.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on tehty luontoselvitys 2.12.2025 (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Selvityksen maastokäynnit on tehty huhti-elokuussa 2025.

Suunnittelualue, Kaukalonkari, on maannousun myötä yhdistynyt mantereeseen ja muodostaa nykyään kapean matalarantaisen, männikköisen niemen. Kaukalonkarin pohjoisranta on suurimmaksi osaksi kallioinen, mutta etelärantaa reunustaa kapea ruovikko. Kaukalonperän itärantaa on ruopattu, joten siellä ei ruovikkoa juuri kasva, mutta ruoppausmassoilla kasvaa tiheää nuorta puustoa (koivua, kuusta ja tervaleppää) Puusto ei kuitenkaan ole yhtenäistä, vaan paikoin esiintyy reheväkasvuisia pieniä aukioita. Suunnittelualueen eteläosassa on kapea mereen laskeva oja, jonka eteläpuolella kasvaa vanhaa harvaa tervalepikkoa. Suunnittelualueen pohjoisreuna ulottuu Kolkinmaantien ja meren väliseen laajaan ruovikkoon. Ruovikosta etelään Kolkinmaantien varrella ollut niitty on kasvamassa umpeen tervalepikoksi. Kolkinmaantien itäpuolella kasvaa hoidettua, enimmäkseen nuorta kangasmetsää sekä kalliomännikköä. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osa Kaukalohaaran peltoalueesta.

Arvokkaat luontotyyppikohteet

Suunnittelualueen eteläosassa Kolkinmaantien länsipuolella on pieni, vanhaa harvaa tervalepikkoa kasvava kostea lehto, jonka pohjoisreunaa pitkin virtaa kapea oja. Tähän ojaan on kaivettu aikanaan lehtoa kuivattava sivuoja, joka oli elokuun kartoituspäivänä vedetön. Oja on selvästi kuivattanut tervalepikkoa eikä lahoppuuta juuri ole. Kenttäkerroksessa on pääosin nurmilauhaa, jonka lisäksi kasvistoon kuuluvat mm. ranta-alpi, suo-ohdake, soreahiirenporras ja rantayrtti.

Rannikon kostea leppälehto on silmälläpidettävä luontotyyppi. Lehto täyttää tervaleppävaltaisuuden osalta luonnonsuojelulain luontotyypin tervaleppämetsä määritelmän, mutta sen puusto on käsiteltyä. Kyseessä ei siten ole metsälain erityisen tärkeä elinympäristö, mutta METSO-kriteerit lehto täyttää luokassa II. Tervaleppälehto suositellaan jätettäväksi luonnontilaan.

Pesimälinnusto

Pesimälinnustoa kartoitettiin kolmella maastokäynnillä touko-kesäkuussa. Suunnittelualueella ja sen välittömässä lähiympäristössä tulkittiin pesivän kaikkiaan 21 lintulajia. Lisäksi Kaukalonperällä nähtiin 17.6.2025 kaksi tukkasotkakoirasta (erittäin uhanalainen) ja neljä telkkänaarasta sekä 27.6.2025 silkkiuikku (silmläpidettävä). Kartoituksissa havaittiin myös vihervarpunen, punajalkaviklo (silmläpidettävä) ja käpytikka, josta ainakaan käpytikka ei pesinyt alueella vuonna 2025.

Pesimälinnusto on tavanomaista, eikä harvinaisia lajeja havaittu. Huomionarvoisin laji on vaarantunut pajusirkku, jolla oli reviirit selvitysalueen pohjois- ja lounasreunoilla. Pajusirkku on edelleen tavallinen ruovikoiden ja rantapensaikoiden lintu, mutta arvioitu uhanalaiseksi selvän vähenemisensä vuoksi. Rytikerttusella oli reivi alueen pohjoisreunan ruovikossa ja laulujoutsen (lintudirektiivin I-liitteen laji) pesi pienellä luodolla selvitysalueen pohjoispuolen lahdella.

Linnustoon perustuvia maankäyttösuosituksia ei esitetä.

Lepakot

Kolkinmaantien länsipuolella havaittiin jonkin verran pohjanlepakoita ja viiksisiippoja / isoviiksisiippoja. Lisäksi Kaukalonperän avoimella rannalla saalisti vesisiippa. Sen sijaan Kaukalonkarilla ei havaittu lainkaan lepakoita. Havaintoja saatiin reittien pituuteen nähden jokseenkin odotetusti. Kolopuita, maakellareita, kallionrakoja, louhikoita tai muita päiväpiiloiksi, talvehtimispaikoiksi tai lisääntymispaikoiksi sopivia kohteita ei löytynyt. Lepakot voivat kuitenkin käyttää selvitysalueen ja lähiympäristön rakennuksia.

Kaikki alueet, joilla lepakoita havaitaan, eivät automaattisesti ole niille erityisen tärkeitä. Lepakoille tärkeillä alueilla yksilöitä havaitaan säännöllisesti paljon ja useimmiten monia lajeja. Tässä työssä lepakkohavaintoja ei kertynyt niin runsaasti, että lepakoille tärkeitä, maankäytössä huomioitavia alueita olisi rajattu.

Viitasammakot

Viitasammakon elinympäristöä ovat suot, vesistöjen rannat ja erilaiset pienvedet kuten ojat ja lammet sekä näiden läheiset maa-alueet. Laji sisältyy EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen, ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain nojalla.

Suunnittelualueelta ei ollut aiempia viitasammakkohavaintoja (Suomen Lajitietokeskus 2025). Nyt viitasammakoita kuultiin kolmessa eri pisteessä Kolkinmaantien reunaosissa tien kummallakin puolella. Paikalla oli vain kolme koirasta, mutta tämä riittää todentamaan paikalla sijaitsevan lain suojaaman lisääntymis- ja levähdyspaikan. Se käsittää Kolkinmaantien reunaosat sekä viereisen ruovikon märimmät osat, joihin vesi nousee säännöllisesti sekä tien länsipuolisen umpeen kasvavan niityn kostean reunan. Tien itäpuolella maasto kohoaa kangasmetsäksi. Sen sijaan Kaukalonperän rannat osoittautuivat myös selvitysalueen eteläosassa niin ruopatuiksi, ettei suojaisia ruovikon sisään jääviä avovesilampareita ole, eikä ympäristö ole viitasammakon kutupaikaksi sopivaa.

Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei saa hävittää eikä heikentää. Se kuuluu arvoluokkaan I. Kolkinmaantien oja kunnostettaessa viitasammakko tulee huomioida mm. siten, ettei kunnostusta tehdä huhti-toukokuussa kutuaikaan ja työt suunnitellaan muutenkin laji huomioiden.

Muu lajisto

Liito-oravakartoitus tehtiin 29.4.2025. Liito-oravan papanoita etsittiin kookkaimpien kuusten, koivujen ja tervaleppien alta. Vähänkään kookkaampia haapoja ei alueella ole. Papanoita tai muitakaan merkkejä liito-oravasta ei löydetty, eikä lajista ole selvitysalueelta aiempiakaan tietoja (Suomen Lajitietokeskus 2025). Liito-oravalle hyvin sopivia metsiä ei ole, mutta luontotyyppikuvio 1 täyttää jossain määrin lajin elinympäristövaatimukset.

Idänkirsikorentoja ei löydetty suunnittelualueelta, vaikka pohjoisreunan ruovikko on idänkirsikorennolle sopivaa elinympäristöä. Sen sijaan Kaukalonkarin etelärannan ruovikot lienevät liian kapeita ja Kaukalonperän pohjukassa laajempia ruovikoita ei ruopautusten vuoksi ole.

Selvitysalueen pohjoispuoliselta vesialueelta Koikarin itäpuolelta on vuonna 2023 vedenalaisen meriluonnon monimuotisuusohjelma VELMU:n maastotöissä tehtyjä havaintoja silmälläpidettävästä ja alueellisesti uhanalaisesta merihapsikasta. Laji on murtovesissä elävä uposkasvi.

Selvitysalueella ei ole rauhoitetulle, luontodirektiivin II-liitteeseen sisältyvälle ja erittäin uhanalaiseksi luokitellulle lahokaviosammalleelle tärkeiksi ydinalueiksi sopivia runsaslahopuustoisia kosteita kuusivaltaisia metsiä, eikä lajia havaittu.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu 12.5.2025 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 23.6.2025 (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-asemakaavamuutoksen vireilletulosta 16.4.2026 § 16. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse sekä kuuluttamalla 5.5.2026 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä sekä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 18.3.2026 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 5.5.-4.6.2026 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Lupa- ja valvontaviraston sekä Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen lausunnot, jotka ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavanlaatijan vastine lausuntoihin liitteenä 6. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon perustella kaavan yleinen määräys rakennuspaikan rakentamattomasta osasta muutettiin muotoon: *Rakennuspaikan rakentamaton osa on säilytettävä luonnontilaisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto*. Lisäksi Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen lausunnon perusteella rakennuksen perustuksia koskeva yleinen määräys on korjattu niin, että kosteudelle arat rakenteet tulee olla vähintään korkeustasossa + 2,50 m (korkeusjärjestelmä (N2000)).

Tehdyt muutokset ovat vähäiset, ja 27.8.2026 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheen käsittelyyn.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 27.8.2026 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2026 §__. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.2026 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.2026 päivätyn Kittilän ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessaan __.__.2026.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO), loma-asuntojen korttelialueita (RA-1), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä venevalkama (LV).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 14,3 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta (AO) on osoitettu 0,51 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) 2,46 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) 11,15 hehtaaria ja venevalkamaa (LV) 0,14 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa loma-asuntojen rakennuspaikoille (RA-1) yhteensä 1 000 k-m² ja erillispientalojen rakennuspaikalle (AO) 300 k-m². Lisäksi maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu kaksi rakennusala (à 30 k-m²) eli yhteensä 60 k-m² majoitus- ja saunarakennuksia varten. Rakennusoikeus kasvaa alueella yhteensä 460 k-m² voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna.

Vaikka rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa suunnittelualueella, rakennuspaikkojen lukumäärä vähenee voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna yhdeksästä kuuteen.

Poikkeaminen yleiskaavasta

Ranta-asemakaavan muutoksessa poiketaan alueella voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta Uudenkaupungin yleiskaavasta kahden rakennuspaikan, venevalkaman sekä vähäisen maa- ja metsätalousalueen osalta. Muutoin ranta-asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu osin loma-asuntoalueeksi (RA) ja osin maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

Ranta-asemakaavan muutoksessa osoitetaan neljä loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikkaa sekä venevalkama yleiskaavan mukaiselle loma-asuntoalueelle. Kaavamuutoksessa osoitetaan

yksi loma-asuntojen rakennuspaikka, yksi erillispientalojen rakennuspaikka sekä maa- ja metsätalousaluetta yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja. Erillispientalojen rakennuspaikka muodostuu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisista neljästä rakentamattomasta loma-asuntojen rakennuspaikasta. Lisäksi kaavamuutoksessa osoitetaan yleiskaavan mukaisesti maa- ja metsätalousaluetta. Maa- ja metsätalousalueelle on kaavamuutoksessa osoitettu kaksi vähäistä rakennusala, joille saa sijoittaa majoitus- ja saunarakennuksia (à 30 k-m²).

Ranta-asemakaavan muutoksessa osoitetaan kolme rakennuspaikkaa vähemmän kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa, jossa rakennuspaikkojen sijoittelulla on jo poikettu voimassa olevasta yleiskaavasta. Kaavamuutoksessa vahvistetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen venevalkama. Lisäksi ranta-asemakaavan muutoksen yhteydessä suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys, jonka tulokset on otettu huomioon kaavamuutoksessa. Yleiskaavasta poikkeamista voidaan pitää sellaisena, ettei se vaikeuta yleiskaavan tavoitteiden toteutumista alueella. Kaavamuutoksessa osoitetut loma-asuntojen rakennuspaikat ovat pääosin jo rakentuneet ja niiden lisärakentamista sekä alueen erillispientalojen rakennuspaikan ja muiden rakennusalojen rakentamista on pyritty kaavamääräyksin ohjaamaan siten, että vaikutukset ympäristöön ja maisemaan olisivat mahdollisimman vähäiset. Kaavamuutoksen jälkeen suunnittelualueelle jää riittävästi rakentamisesta vapaata rantaviivaa sekä virkistysalueeksi soveltuvaa maa- ja metsätalousaluetta. Suunnittelualueella on jo suurimmalta osin rakentuneet tieyhteydet. Lisäksi suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee sekä loma-asutusta että vakituista asutusta, joten kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Voimassa oleva yleiskaava ei mahdollista rannoille sijoittuvaa vakituista asumista millekään yleiskaavan osa-alueelle. Vakituista asumista on yleiskaavasta poiketen osoitettu Uudenkaupungin kaupungissa ranta-asemakaavoituksen keinoin. Kaupunki ei pääsääntöisesti ole myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeamiselle. Erillispientalojen rakennuspaikka muodostuu kolmesta voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesta rakentamattomasta yhteisrantaaisesta lomarakennuspaikasta ja yhdestä rakentamattomasta omarantaaisesta lomarakennuspaikasta, joten kaavamuutoksessa ratkaisu ei merkitse uuden rakennuspaikan lisäämistä vaan rakennuspaikkojen yhdistämistä ja käyttötarkoituksen muuttamista.

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.

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

Korttelialueet**Korttelit 1–3****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.

**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.**

Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla kuin erikseen osoitetuilla rakennusaloilla.

Venevalkama**Venevalkama.****4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset****Vaikutukset rakennettuun ympäristöön****Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavamuutoksessa osoitetaan viisi voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa ja yksi erillispientalojen rakennuspaikka, joka on yhdistetty kolmesta voimassa olevan kaavan mukaisesta rakentamattomasta yhteisrantaista ja yhdestä rakentamattomasta omarantaista loma-asuntojen rakennuspaikasta. Kaavamuutoksessa osoitettavat loma-asuntojen

rakennuspaikat ovat jo pääosin rakentuneet. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen. Suunnittelualueelle osoitetaan yksi vakituiseen asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksesta ei aiheudu erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteen kannalta. Ohjeelliset ajoyhteydet ovat pääsääntöisesti osoitettu kaavamuutosalueella olemassa olevien ajoyhteyksien perusteella. Lisäksi kaavamuutosalueen lähiympäristössä sijaitsee loma-asutusta ja vakituista asutusta, joten kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen tukeutuu olemassa oleviin tieverkostoihin eli kaavamuutos ei edellytä uusien teiden rakentamista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut ovat Lokalahden kirkonkylässä noin 6,5 kilometrin päässä ja Uudenkaupungin keskustassa noin 10 kilometrin päässä.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Kaavamuutoksessa osoitetaan kolme yhteisrantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa ja yksi omarantainen loma-asuntojen rakennuspaikka yhdeksi erillispientalojen rakennuspaikaksi, joten suunnittelualueelta vähenee kolme rakennuspaikkaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Virkistys

Kaavamuutoksessa yhtenäisen vapaan rannan määrä vähenee vähäisesti, mutta kokonaisuudessaan vapaan rannan määrä pysyy lähes samana voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualueelta on tehty luontoselvitys 2.12.2025 (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Suunnittelualueelta havaittiin luonnonsuojelulain mukainen tervaleppämetsä, joka on osoitettu kaavaan luo-1-merkinnällä. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena.

Suunnittelualueen Kolkinmaantien sivuojista löydettiin viitasammakoita ja kaavaan on osoitettu luo-2-merkinnällä viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikat, jotka ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella kiellettyä. Aluetta mahdollisesti muuttavat toimenpiteet edellyttävät tarkemman suunnitelman ja selvityksen vaikutuksista viitasammakkoon ja suunnitelmissa on varmistettava, ettei lainvastaisia vaikutuksia aiheudu.

Kaavan vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on minimoitu ja rakentamisen sopeutuminen ympäröivään maisemaan on otettu huomioon yleisissä kaavamääräyksissä. Rakennusten on kaavamääräyksen mukaan sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan, ja rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on säilytettävä luonnontilaisena, ja rakennuspaikalla 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 erillispientalojen kerrosluvuksi 1 ½ ja kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että rakennettaessa rantavyöhykkeelle rakennusten harjan tulee olla pääsääntöisesti rannan suuntainen. Lisäksi yleisissä määräyksissä on määrätty, ettei puhdistamattomia jätevesiä saa johtaa vesistöön. Yleiseen viemäriverkkoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan määräyksen mukaisesti. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen tai luonnonoloihin.

Ranta-asemakaava-alueella on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset ilmastoon

Kaavamuuotos mahdollistaa alueen lisärakentamisen ja rakentaminen aiheuttaa aina hiilipäästöjä. Kaavamuuotoksen ilmastovaikutusten on kuitenkin pääosin tulkittu olevan positiivisia, sillä kolme yhteisrantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa ja yksi omarantainen loma-asuntojen rakennuspaikka osoitetaan yhdeksi erillispientalojen rakennuspaikaksi. Näin suunnittelualueen rakentamisen katsotaan tiivistyvän. Kaavamuuotuksessa osoitettavat loma-asuntojen rakennuspaikat ovat kuitenkin jo pääosin rakentuneet.

Paikallisesti pysyvä asuminen voi lisätä jonkin verran liikkumistarvetta, mutta kokonaisuudessaan liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten arvioidaan vähentyvän muutoksessa. Lisäksi pysyvään asumiseen tarkoitetuilta uudisrakennuksilta edellytetään energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta: ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten energiatehokkuudesta on säädetty, ettei siinä annetut energiatehokkuusmääräykset koske loma-asuntoa, johon ei ole suunniteltu kokovuotiseen käyttöön tarkoitettua lämmitysjärjestelmää. Vastaavasti loma-asuntoa, johon on suunniteltu kokovuotiseen käyttöön tarkoitettu lämmitysjärjestelmä koskevat ainoastaan vaipan lämpöhäviön vaatimukset, jotka nekin ovat ympärivuotiseen asumiseen verrattuna löyhemmät. On esimerkiksi arvioitu, että talvikaudella peruslämmöllä pidetyn mökin energiankulutus on keskimäärin 8000 kWh/v, joka vastaa vakituisesti asutun omakotitalon vuosikulutusta. Samassa yhteydessä on syytä huomioda, että kesämökit ovat pinta-alaltaan pääosin runsaasti omakotitaloja pienempiä, vaikka energiankulutukset vastaavatkin toisiaan. Paremmalla energiatehokkuudella on täten välitön ilmastovaikutus. Se pienentää energiankulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä.

Kaavan mahdollistavan lisärakentamisen ilmastopäästöjä on pyrittävä hillitsemään kaavamääräyksin. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja, rakennuspaikan rakentamaton osa on säilytettävä luonnontilaisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto ja kaava-alueella on myös voimassa

määräys maisematyöluvasta. Rakennuksen puuverhoilu sekä rakennuspaikalla säilytettävä puusto toimivat pitkäaikaisena hiilivälikkeinä, ja maisematyölupamääräyksen myötä rakennuspaikan hiilinieluinä toimivaa puustoa säilyy alueella jatkossakin. Ääriolosuhteisiin on pyritty varautumaan osoittamalla rakentamiselle sallitut alueet tarpeeksi etäälle rantaviivasta sekä osoittamalla kaavassa alin sallittu rakentamiskorkeus (+2,50 m, N2000-järjestelmä), 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.

Kaava-alueen toteuttamisessa tulee estää haitallisten vieraslajien leviäminen erityisesti maa-ainesten käsittelyn ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä. Haitallisten vieraslajien torjunnasta säädetään laissa vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta (1709/2015), jonka mukaisesti kiinteistön omistajan tai haltijan tulee huolehtia vieraslajien hävittämisestä ja leviämisen estämisestä. Tarvittavat torjuntatoimenpiteet toteutetaan alueen rakentamisen ja käytön yhteydessä voimassa olevaa lainsäädäntöä ja viranomaisohjeita noudattaen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa 27.8.2026

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742