

UUSIKAUPUNKI

KITILÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~18.3.2026~~ 27.8.2026

Nosto Consulting Oy

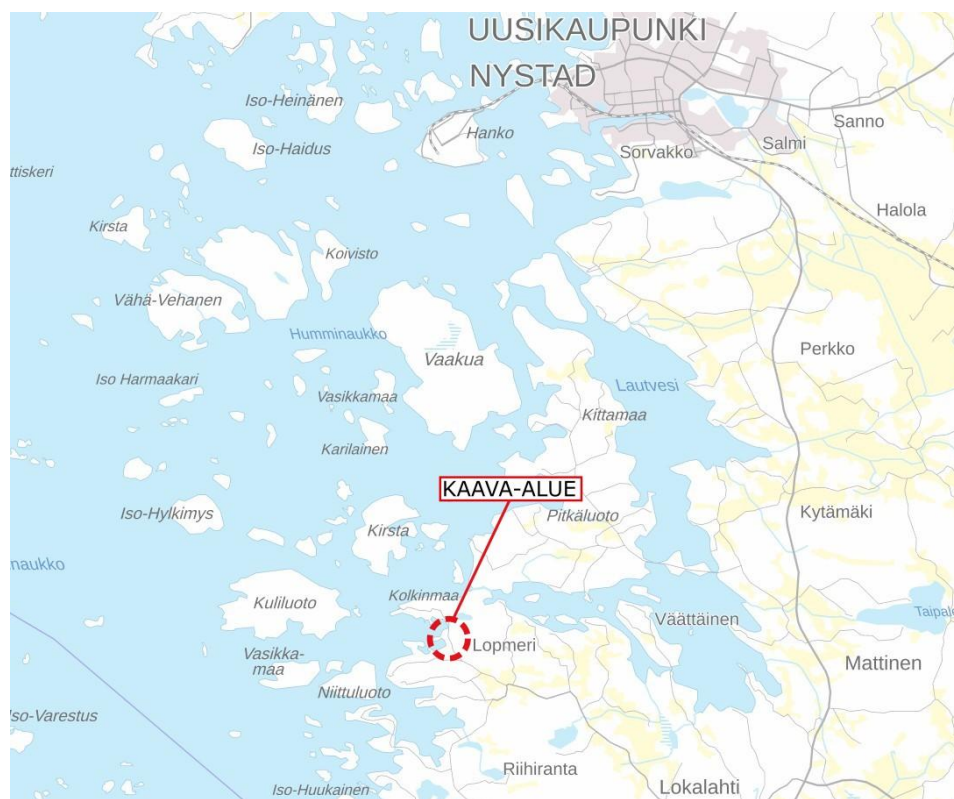
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue ja 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.

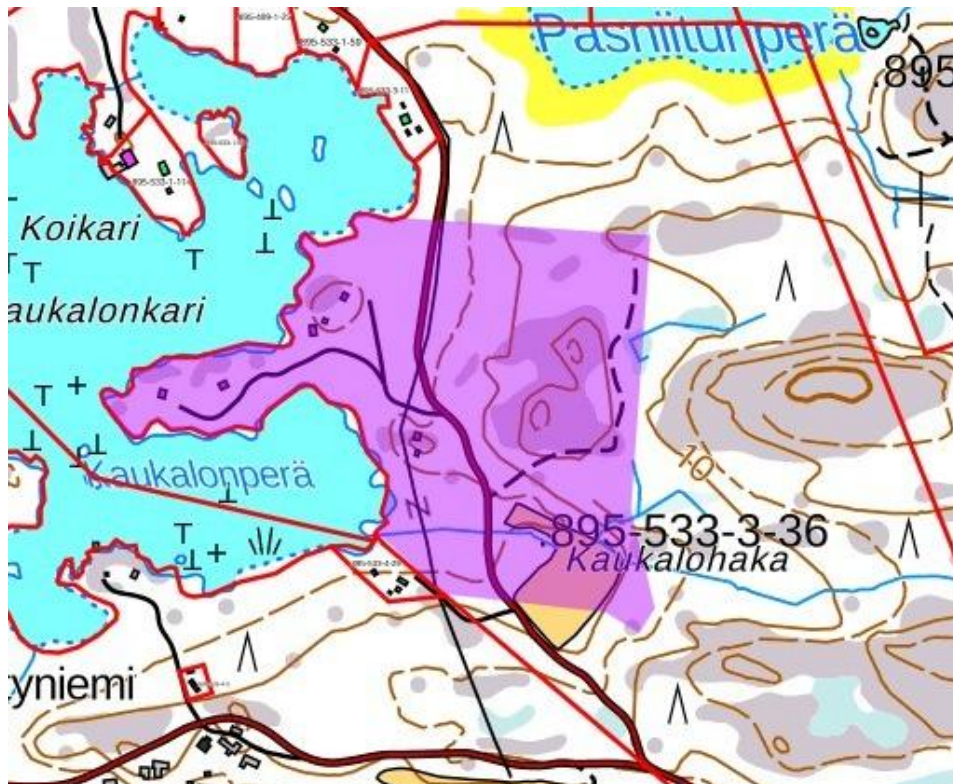
Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 895-533-3-36 Kittilä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14,3 hehtaaria ja suunnittelualueella on todellista rantaviivaa 940 metriä ja muunnettua rantaviivaa 775 metriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti:



Maanmittauslaitoksen taustakartta.

Suunnittelualueen likimääräinen raja-
maastokartalla ja ilmakuvassa:



Maanmittauslaitoksen maastokartta.



Maanmittauslaitoksen ilmakuva.

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistö on yksityisessä maanomistuksessa.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

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

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

Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi kesän 2025 aikana. Luontoinventoinnin tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

Rakennettu ympäristö

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

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.

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

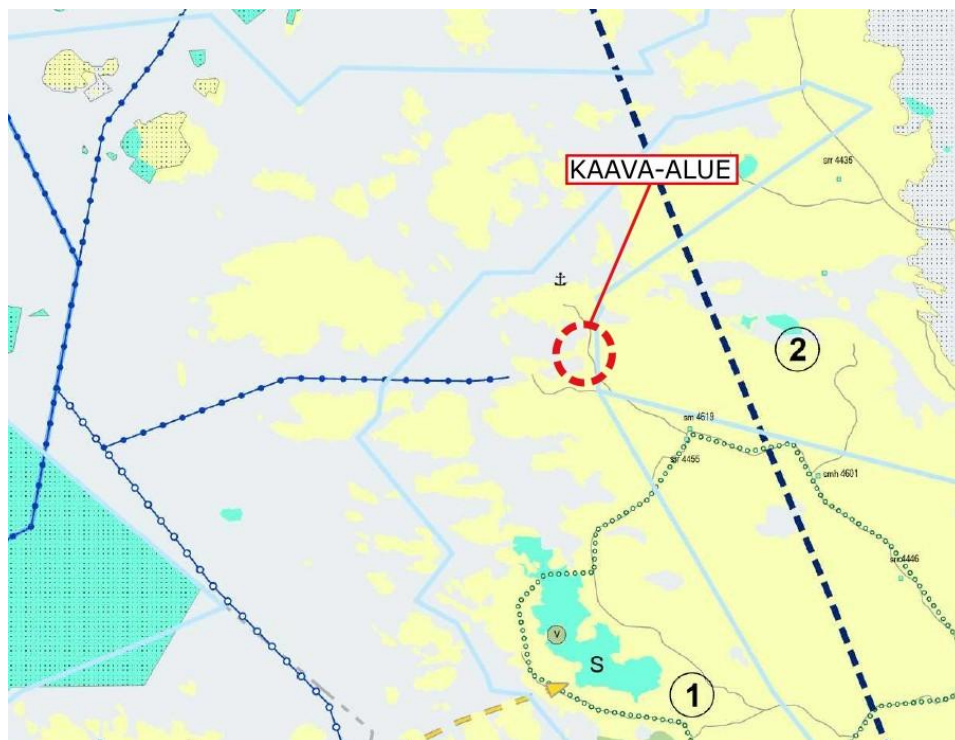
(nykyisen alueidenkäyttölain) 201 §:n nojalla. Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoo ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

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-asutusluonteeseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue on osoitettu myös Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeelle.

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

Suunnittelualueen itäinen, vähäinen osa 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.

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 viireille 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.

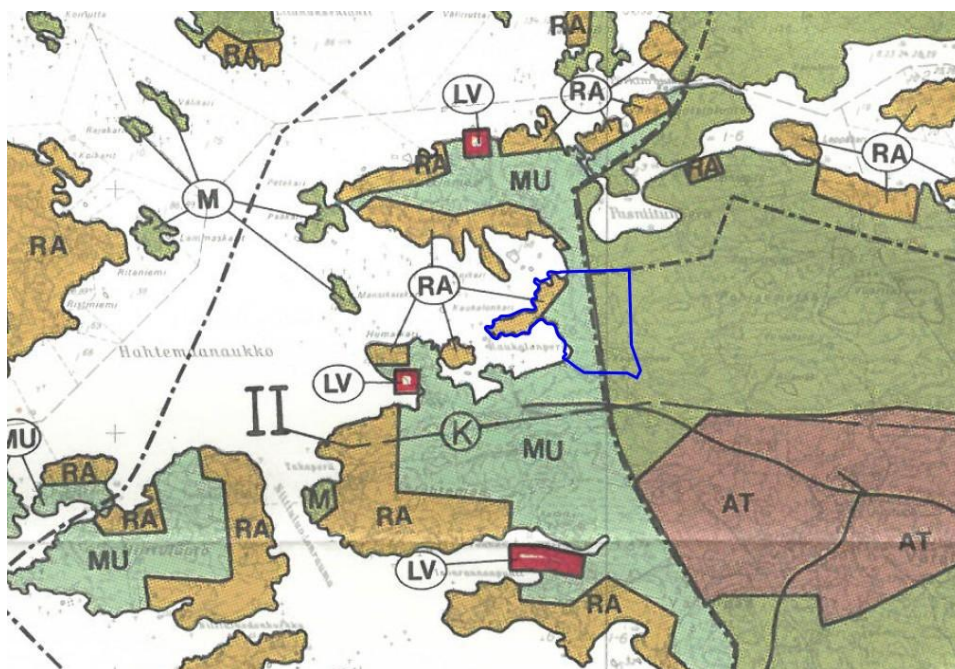
Yleiskaava

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 lay/rantakm tai 1lay/ 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 suurpiirteinen raja-s yleiskaavassa (sinisellä):



Ote Uudenkaupungin yleiskaavakartasta.

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 yhteisranta- ja loma-asuntoja varten (RA-1) ja osin maa- ja metsätalousalueeksi (M). Suunnittelualueen läpi kulkee rantakaavatiet ja suunnittelualueelle on osoitettu venevalkama korttelien 3 ja 4 käyttöön (LV, yk).

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



Ote Uudenkaupungin Lokalahti, Kittilä rantakaavasta.

Ranta-asemakaavan yleisten määräysten mukaan:

- Ranta-alueen puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää luonnonmukaisena.
- Rakennukset on sijoitettava rakennusalueelle siten, että ne sopeutuvat hyvin maastoon ja ympäristöön.
- Rakennusten väriyksessä on käytettävä hillittyjä ympäristöön soveltuvia värisävyjä. Heijastavia kattopintoja ei saa käyttää.

- Alueella sallitaan vain kuivakäymälät ja jätevedet on imeytettävä maahan.

Rakennusjärjestys

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

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu 12.5.2025 virallinen kaavan pohjakartta (1:2000, mittausluokka 3), joka täyttää alueidenkäyttölaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena 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. Tavoitteena on osoittaa alueelle vain kuusi rakennuspaikkaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen yhdeksän sijaan. Lisäksi tavoitteena on päivittää rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisiksi.

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

2.3 Kaavan vaikuttavuus

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

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- nykytilanneselvitys
- luontoselvitys kesä 2025

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- ympäristölliset vaikutukset

- sosiaaliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset
- mahdolliset muut vaikutukset

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

3. Osalliset

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

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Uudenkaupungin kaupungin hallintokunnat
- Lupa- ja valvontavirasto
- Lounais-Suomen elinvoimakeskus (liikennejärjestelmä ja maantiet sekä vesienhallinta ja tulva-asiat)
- Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Huhtikuu 2026: Ranta-asemakaavan laadinnan *vireilletulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kaupunginvirastossa sekä kaupungin internet-sivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Syyskuu 2026: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Marraskuu 2026: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

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

Kaavan laatija:

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

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

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Uudenkaupungin kaupunki:

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

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

Mörnenkatu 2, 23500 UUSIKAUPUNKI

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

Nosto Consulting Oy