

Koiviston ranta-asemakaava

Rk 46723

Ranta-asemakaavan selostus 15.9.2025 päivättyyn asemakaavakarttaan



Ranta-asemakaava koskee

kiinteistöjä Koivisto 895- 467-1-25 (osa), Vesi-Koivisto I 895-402-1-44 (osa) ja Vesi-Koivisto II 895-467-1-152.

Ranta-asemakaavalla muodostuvat

korttelit 1, 2 ja 3, venevalkama-alue, vesialue, retkeily- ja virkistysaluetta sekä maa- ja metsätalous- aluetta.

Vireille tulo: kaupunginhallitus 28.9.2020, kaupunkisuunnittelujaosto 26.10.2023.

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto §

Sisällysluettelo:

Tiivistelmä.....	4
Kaavaprosessin vaiheet	4
1. Lähtökohdat.....	5
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
1.2 Suunnittelutilanne.....	7
1.2.1 Maakuntakaava	7
1.2.2 Yleiskaava	8
1.2.3 Asemakaava	8
1.2.4 Rakennusjärjestys	8
1.2.5 Emätilaselvitys	9
1.2.6 Luontoselvitys	9
1.3 Pohjakartta.....	10
1.4 Maanomistus	11
2. Suunnittelun vaiheet	11
2.1 Aloitus	11
2.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	11
2.2.1 Ranta-asetmakaavaluonnos.....	11
2.2.2 Ranta-asetmakaavaluonnos uudelleen nähtäville	13
2.2.3 Ranta-asetmakaavaehdotus.....	14
2.2.4 Ranta-asetmakaavan hyväksyminen	14
3. Ranta-asetmakaavan kuvaus	14
3.1 Kaavan rakenne	14
3.2 Aluevaraukset.....	15
6. Ranta-asetmakaavan vaikutukset.....	17
7. Ranta-asetmakaavan toteutuminen	18

Liiteasiakirjat:

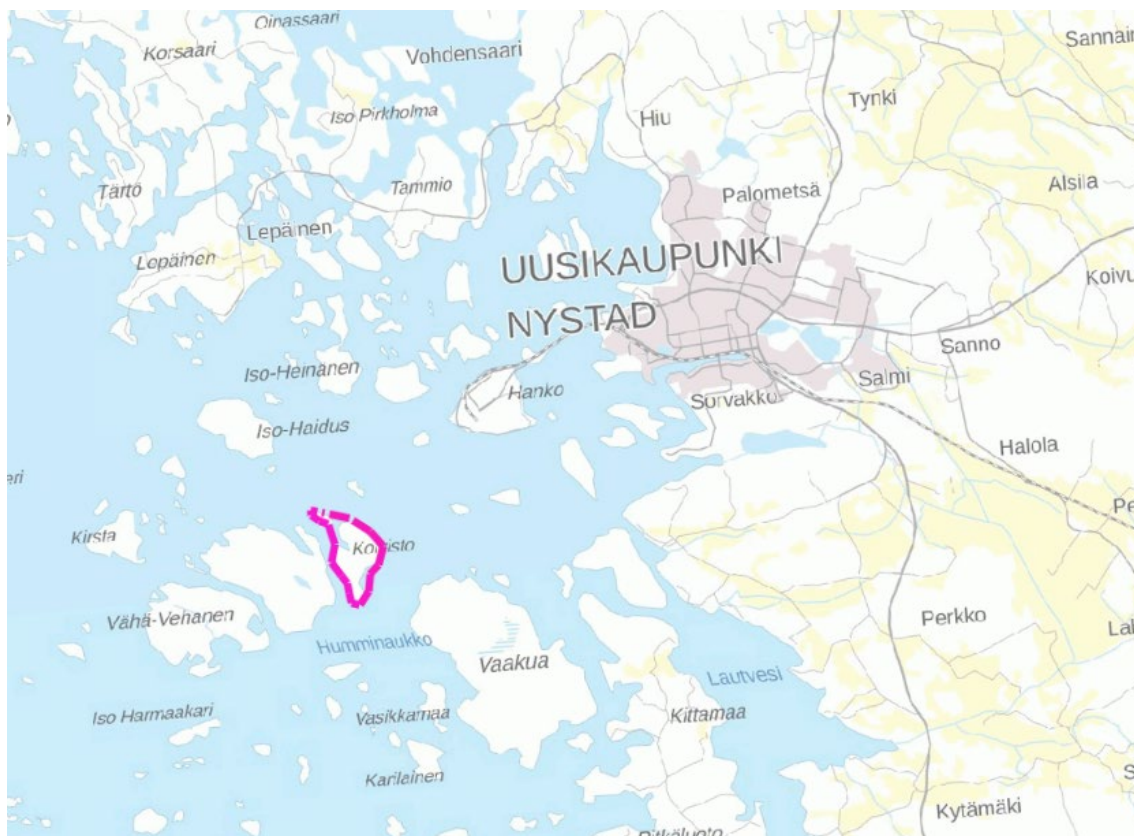
1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Mitoituskartta
3. Analyysikartta
4. Tilastolomake
5. Lausunnot

Selvitykset ja tausta-aineistot

- luontoselvitys 2021
- Uudenkaupungin saarten Metso-kartoitus 2023

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudessakaupungissa noin kuusi kilometriä ja 10-15 minuutin venematkan päässä keskustasta lounaaseen. Ranta-asemakaava laaditaan Koiviston saareen kartassa osoitetulle alueelle. Alueen koko on noin 61 ha, josta maa-aluetta noin 55 ha ja vesialuetta noin 6 ha.



Suunnittelualueen sijainti

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa suunnittelualueen kiinteistöille kantatilamitoituksen perusteella omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa muun alueen virkistyskäyttöä palvelevien toimintojen sijoittuminen.

Tiivistelmä

Kaavaproessin vaiheet

Aloitusvaihe

Ranta-asetemakaavoitus on aloitettu kaupunginhallituksen päätöksellä 28.9.2020. Tuolloin solmittiin yhteistyösopimus yksityisen toimijan kanssa alueen kehittämiseksi korkeatasoiseksi lomaa-asuntoalueeksi. Yhteistyökumppanin vetäytyttyä hankkeesta kaupunkisuunnittelujaosto päätti kaavoituksen jatkamisesta uusien tavoittein 26.10.2023. Samalla kaupunkisuunnittelujaosto päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.11. – 11.12.2023 välisen ajan.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 1 mielipide

Luonnosvaihe

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti ranta-asetemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta 21.3.2024. Luonnos oli nähtävillä 11.4. -13.5. 2024 välisen ajan
Nähtävillä olon aikana jätettiin 1 muistutus

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti ranta-asetemakaavaluonnoksen uudelleen nähtäville asettamisesta 23.10.2025.

Ehdotusvaihe

Kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen ranta-asetemakaavaksi nähtäville .2026 §
Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2026. Nähtävillä olon aikana jätettiin / ei jätetty muistutuksia.

Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ranta-asetemakaavan 2026.

1. Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 895-467-1-25, osasta kiinteistöä 895-402-1-44 ja osasta kiinteistöä 895-467-1-152.

Suunnittelualueella on rantaviivaa n. 4850 m ja muunnettua rantaviivaa 3545 m, maa-alueen pinta-ala on 55 ha ja vesialueen pinta-ala n. 6 ha



Viistoilmakuva idästä 2023

Luonnonympäristö

Koiviston saari koostuu kolmesta osasta, joista pääsaaren itäinen osa on varsinainen Koiviston saari ja länsipuoleinen osa Rymmi. Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi pääsaaren luoteispuolelle sijaitseva Latokari ja saarten välinen merialue. Pääsaaren osat ovat liittyneet yhteen saareksi maankohoamisen myötä. Saaren osia yhdistää kosteapohjainen, jo pitkään puustoisena ollut maatuma.

Saaren korkein kohta, 12 mpy, on luonnonsataman eteläpuolella Rymmin pohjoispäässä.

Maaperä on kallioista ja pääosin metsäpeitteistä. Alueen luontotyytit ovat pääasiassa tavanomaisia kangasmaaluontotyyppisiä, jotka sijaitsevat kallioharjanteiden ja kosteikkopainanteiden välisillä alueilla. Alueella on useita pienialaisia maankohoamisen myötä muodostuneita kallioiden välisiä pääosin puuttomia suopainanteita.

Rakennettu ympäristö ja vanha rakennuskanta

Alueella on ollut aikoinaan kalastajatorppa hakamaiseen ja peltoineen. Myöhemmin Koiviston saari on ollut kaupungin retkeilyalueena. Saaressa on ollut kymmenen vuokramökkiä, kaksi sauna, ravintola ja putka. Uimarantakäytössä olevia rannan osia on ollut useita. Alueelle on ollut kesäisin säännöllinen varsin tiheä vesibussireittiliikenne. Tällä hetkellä alueella on rakennuskannasta jäljellä sauna sekä muutamia huonokuntoisia vuokramökkejä. Mökit sijaitsivat saaren pohjoisosassa ja ne ovat pieniä, lautarakenteisia



Mökit sijaitsivat saaren pohjoisosassa; ne ovat pieniä ja heikkokuntoisia.



Saaren osien välissä on suojaista, luoteeseen avautuva luonnonsatama.

Liikenne ja tekninen huolto

Saareen tulee vesiosuuskunnan kesävesijohto. Koiviston länsipuolella sijaitsevalle Iso-Vehasen saarelle tulee sähkö.

Saaren pohjois- ja itäpuolilla kulkevat vilkasliikenteiset veneväylät.

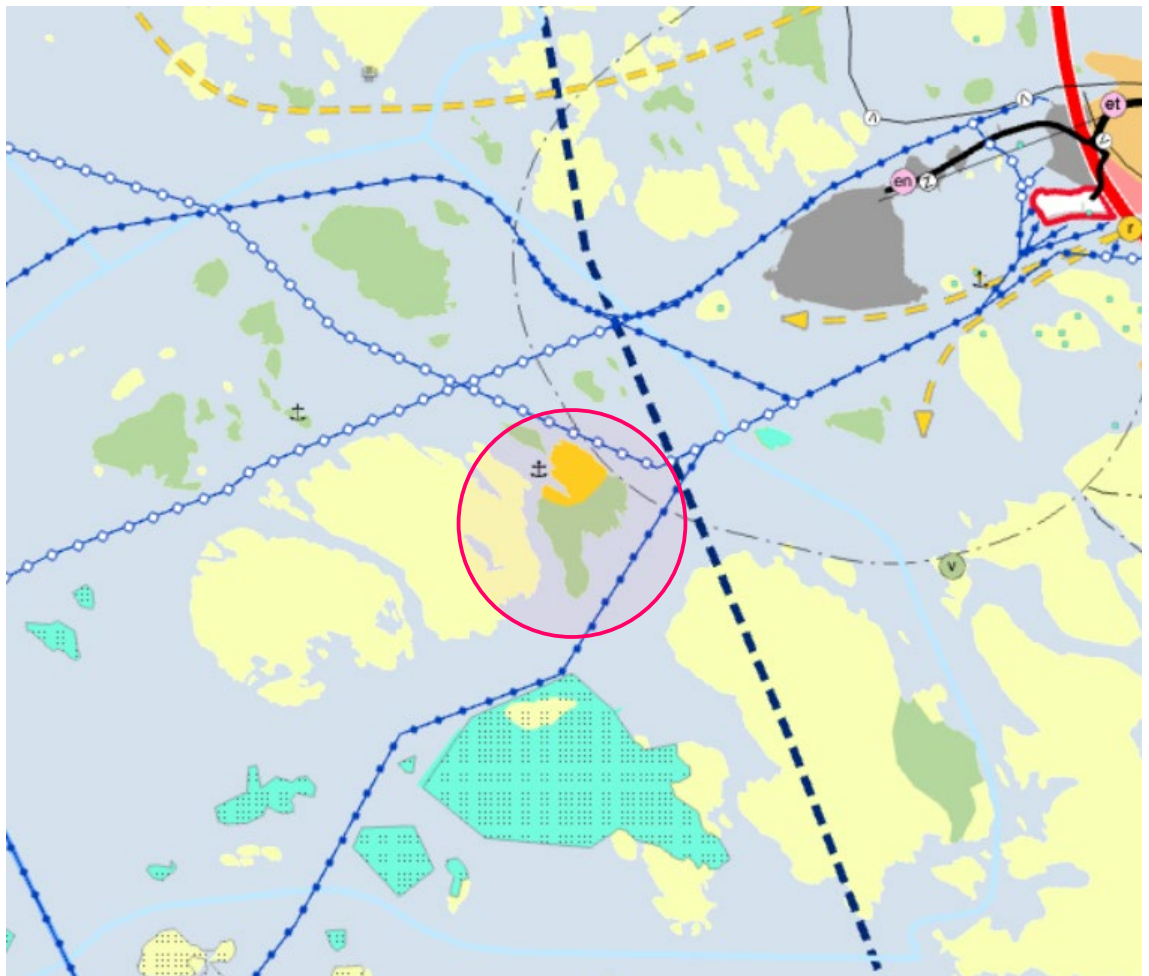
1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 20.3.2013 maakuntavaltuuston 10.12.2010 hyväksymät Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat. Kaavat muodostavat yhdessä Turun kaupunkiseudun, Salon seudun maakuntakaavojen ja Salo-Lohja -oikoradan vaihemaakuntakaavan. Nämä ja sitä täydentävät Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (11.6.2018) ja 13.9.2021 voimaan tullut Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava muodostavat yhdessä Varsinais-Suomen kokonaismaakuntakaavan.

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä 2023 saaren pohjoisosa on osoitettu retkeily- ja matkailutoiminnan alueeksi aluemerkinä R. Merkinällä osoitetaan olemassa olevia, kehittyviä ja suunniteltuja retkeily- ja matkailutoimintojen alueita ja kohteita. Eteläinen osa on virkistysaluetta V. Saaren poukamaan on osoitettu luonnonsatama, laituri, suojasatama tai ankkuripaikka.

Koiviston saari sijaitsee Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeellä. Seveso III -direktiivin mukaisen suoja- ja konsultointivyöhykkeen rajausta jää suunnittelualueen koillispuolelle. Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 4 eli 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %.

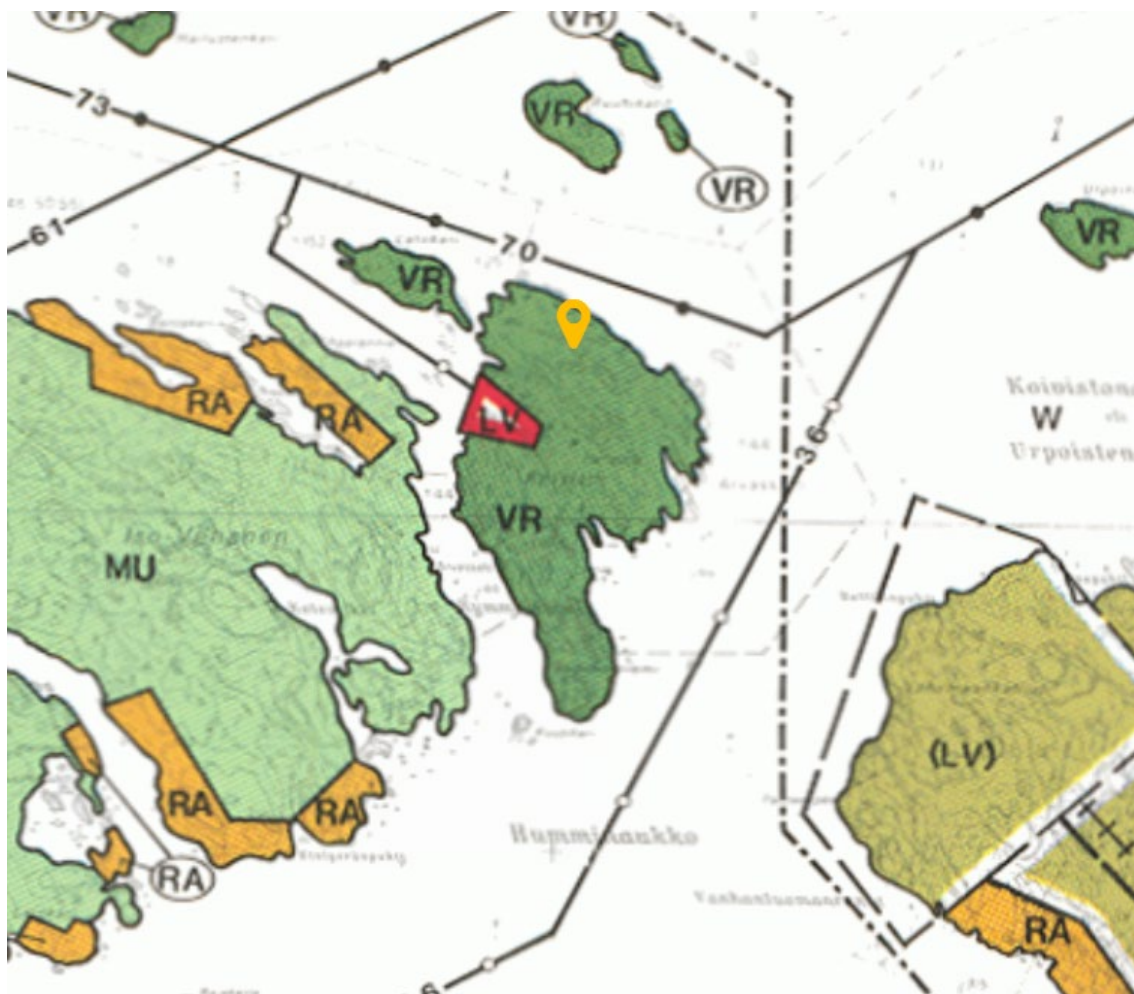


Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.

1.2.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin yleiskaava. Suunnittelu-alue on yleiskaavan mukaista retkeily- ja ulkoilualueita VR aluetta ja luonnonpoukamaan on osoitettu vesiliikenteen aluetta LV.

Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee loma-asumisen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen IV: 4 las/rantakm tai 1 las/4 ha maa-alueita, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisraken-
nusoikeus. Rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi.



Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.

1.2.3 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

1.2.4 Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 § 52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

Rakennusjärjestyksen mukaisesti rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150-200 m². Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa max 200 m², mikäli rakennuspaikka on yli 3000 m² ja se on puustoinen.

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 lasettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

1.2.5 Emätilaselvitys

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 895- 467-1-25, joka on rekisteröity 16.10.1933 eikä siitä ole muodostettu myöhemmin muita kiinteistöjä. Kiinteistöt 895-402-1-44 ja 895-467-1-152 ovat vesialuetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä n. 61 ha, josta maa-aluetta 55 ha. Rantaviivaa kiinteistöillä on yhteensä 4850 m ja tästä saatava muunneltu rantaviiva 3516 m. Kiinteistöt 895-402-1-44 ja 895-467-1-152 ovat vesialuetta.

Kiinteistöjen maapinta-alan, muunnetun rantaviivan pituuden ja yleiskaavan mitoitusperusteen (4 las/rantakm tai 1 las/4 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus, rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi) perusteella alueelle voidaan osoittaa enintään 14 lomarakennuspaikkaa.

Mitoituskartta- ja laskelma on selostuksen liitteenä.

1.2.6 Luontoselvitys

Koiviston saaren alueelta on laadittu luontoselvitys 2021. Selvityksen on laatinut Varsinais-Suomen luonto- ja ympäristöpalvelut / Pekka Alho ja Firma Lotta Lindholm/ Lotta Lindholm-Normaja.

Luontokuviot määriteltiin putkilokasvilajien ja elinympäristön rakennepiirteiden perusteella. Selvityksessä havainnointiin luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita putkilokasvi- ja lintulajeja sekä elinympäristöjä kansallisten lakien ja EU:n lainsäädännön ja direktiivien pohjalta. Elinympäristöjen uhanalaisuus on määritetty Suomen luontotyyppien uhanalaisuusarviointien perusteella (Kontula et al. 2018). Lajien uhanalaisuusluokitus on uhanalaisuusarviointien mukainen (Hyvärinen et al. 2019). Lisäksi huomioitiin alueellisesti uhanalaiset lajit (1b-vyöhyke; hemiboreaalin, Lounainen rannikkomaa).

Saaren luonto tarjoaa pääasiallisesti tavanomaisten kangasmaiden luontotyyppisiä, jotka sijaitsevat kallioharjanteiden ja kosteikkopainanteiden välisillä alueilla. Maankohoamisen myötä saarelle on muodostunut useita pienialaisia, kallioiden välisiä suopainanteita, joista suurin osa on edelleen puuttomia, saravaltaisia nevoja.

Selvitysalueella ei havaittu luonnonsuojelulain 46 §:n ja 47 §:n tarkoittamia suojeltavia kasvilajeja tai luonnonsuojelulain tarkoittamia uhanalaisia kasvilajeja. Alueella ei havaittu valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaisluokiteltuja kasvilajeja. Selvitysalueella ei havaittu EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV (a) kasvilajeja.

Alueella ei esiinny luonnonsuojelulain § 29 mukaisia suojeltuja luontotyyppejä.

Vesilain (2. luku, § 11 & § 15a) suojaamia vesiluontotyyppejä ei ole.

Metsälain (§ 10) tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä on useammalla kuviolla

-luonnontilainen *rehevä lehtolaikku*

-luonnontilainen *vähäpuustoinen jouto- ja kitumaan suo*

-karukkokankaan luonnontilaista *vähätuottoista kallioluontoa*.

Selvitysalueen arvokkaat perinnebiotoopit ovat kasvamassa umpeen ja lajisto on heikohkoa. Havaittuja arvokkaita putkilokasveja on niukasti. Luonnontilaltaan arvokkaimmat luontotyypit ovat vanhat hakamaat, joissa on vielä selviä perinnebiotooppiirteitä, suppea-alaiset lehto- ja suolaikut sekä Rymmin kallioalueet. Ilman perinteistä hoitoa (tässä tapauksessa laidunnusta ja kuusien harvennusta) menettävät luontotyypit ajan myötä perinnebiotooppiarvonsa. Saarella on kauttaaltaan hyvin säästämisen arvoista lahoppuuta, vaikkakin suurin osa puustosta on nuorehkoa. Saaren luonto on muuten tavanomaista merellistä ranta-luontotyyppiä ja kangasmetsää.

Linnustoa kartoitettiin 2.5., 24.5. ja 7.6.2021.

Koiviston pääsaari ei ole saaristolinnuston näkökulmasta erityisen merkittävä.

Alueen linnuston suojelu toteutuu parhaiten säästämällä Latokari rakentamiselta ja välttämällä häiriön lisäämistä itäpuolen pienen luodon tuntumassa.

Koiviston - Latokarin ja Iso-Vehasen välisellä vesialueella on Iso-Vehasen puolella olevan venesataman vuoksi jo ennestään väylä ja jatkuva veneliikennettä. Tästä syystä mahdollisten uusien rakennuspaikkojen tulo Koiviston puolelle väylää ei ole tuo oleellista häiriön muutosta pesimälinnustolle. Lisärakentamisen sijoittuminen saaren länsireunalle on hyvä vaihtoehto myös luontoarvojen näkökulmasta. Vaikka suoranaista laillista estettä ei lajiston ja/tai harvinaisten luontotyyppien puolesta olisikaan, on rakentamisessa hyvä pyrkiä huomioimaan karttojen 2. ja 3. aluerajaukset, erityisesti arvon 2 rajaukset.

Koiviston saari on ollut mukana myös Luontotietopalvelu Taigan /Panu Kunttu kartoituksessa, jossa selvitettiin kaupungin omistamien saarien soveltuvuutta Metso- ohjelmaan sekä arvioitiin ennallistamis- ja luonnonhoidon tarvetta. Selvityksen maastotyöt on tehty kesäkuussa 2023. Selvityksessä on mm. kartoitettu suojelun arvoiset metsät hyödyntäen Alhon ja Lindholm-Normajan luontoselvitystä. Taigan kartoituksessa on tunnistettu kaksi luonnonsuojelulain suojeltavaa luontotyyppiä saaren kaakkoisosassa.

1.3 Pohjakartta

Alueella on ajantasainen pohjakartta ja se täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/99 vaatimukset.

1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan Uudenkaupungin kaupungin omistuksessa.

2. Suunnittelun vaiheet

2.1 Aloitus

Kaavoitus on käynnistynyt maanomistajan, Uudenkaupungin kaupungin aloitteesta.

2.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaupunkisuunnittelujaosto on päättänyt ranta-asemakaavan vireille tulosta 26.10.2023. Kaavaprosessin vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 9.11.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.11. -11.12.2023. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Varsinais- Suomen ELY-keskus on antamassaan lausunnossa todennut, että kaavoitusprosessin jatkamiselle ei ole OAS:ssa esitetyn kaltaisena edellytyksiä, sillä kaavan lähtökohdat ovat ristiriidassa sekä Uudenkaupungin yleiskaavan että Varsinais-Suomen maakunta-kaavan kanssa. Ranta-asemakaavan laatiminen OAS:n lähtökohdista on syytä keskeyttää.

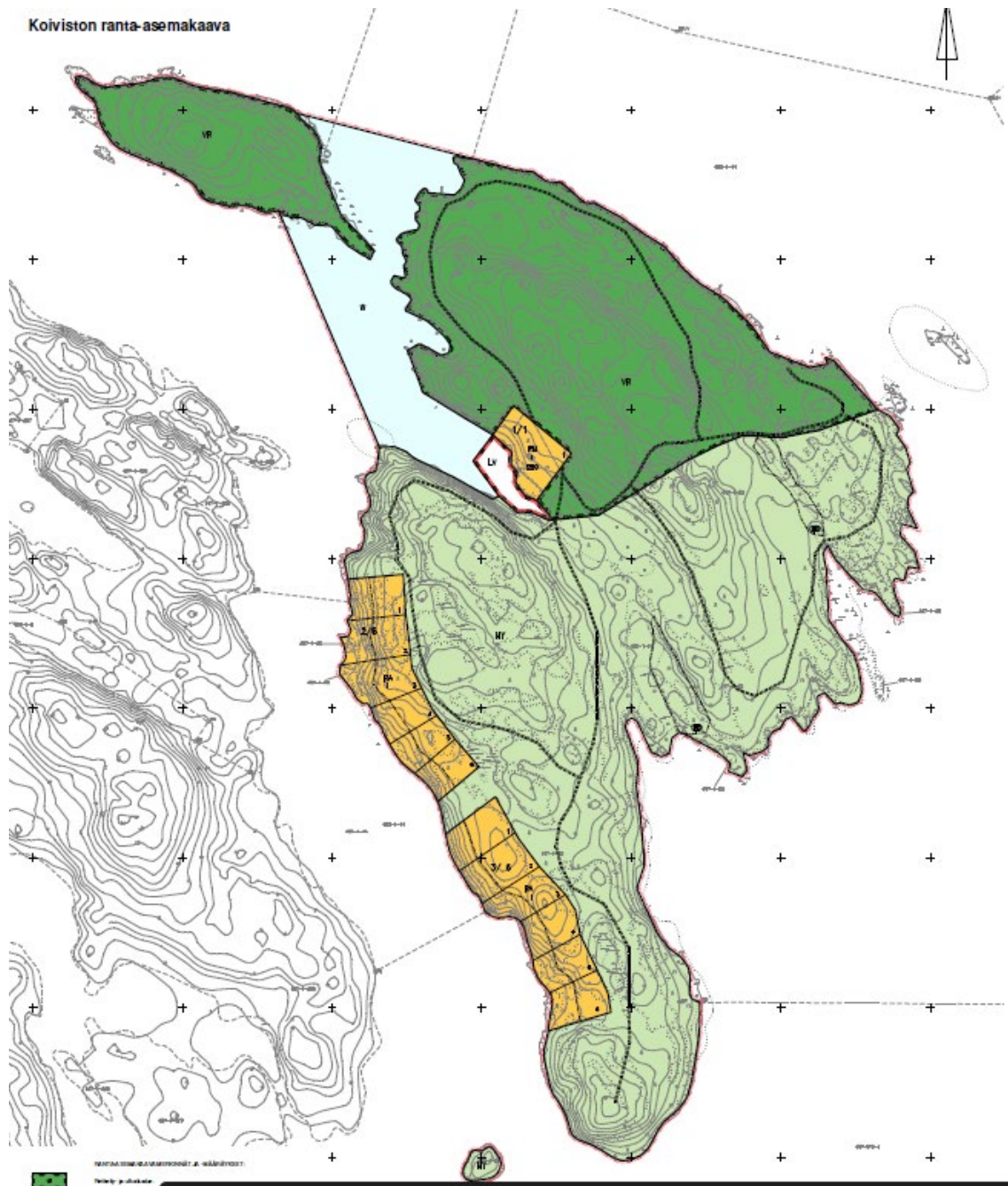
Kaupunkisuunnittelu toteaa, että Uudenkaupungin yleiskaavan ajantasaistaminen on käynnistetty keskusta-alueen osalta. Yleiskaavaprosessin aluerajaus kattaa myös kaupungin edustalla olevan saariston ja Koiviston saari sisältyy kaavamuuotosalueeseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin mielipide Uudenkaupungin seudun ympäristöyhdistys ry:ltä. Yhdistys pitää tärkeänä, että alue säilyisi kaikilta osin vapaassa käytössä ja esittää ensisijaisesti, että Koiviston saaret ja vesialueet liitettäisiin Selkämeren kansallispuistoon. Kaavoituksessa yhdistys pyytää huomioimaan saaren länsiosassa olevan lahden kehittämistä veneilijöille ja olemassa olevan rakennuskannan hyötykäyttöä retkeilijöille ja matkailijoille.

Kaavoittajan vastineena mielipiteeseen todetaan, että kansallispuistoon liittäminen edellyttää, että alueet myydään valtiolle. Luonnon monimuotoisuutta on mahdollista hoitaa ja tukea myös ranta-asemakaava-alueella. Saari on ollut mukana Uudenkaupungin kaupungin mahdollisia Metso-alueita kartoittavassa selvityksessä. Rantarakennuspaikkojen osoittaminen ei sulje pois alueen pääosan säilyttämistä virkistys- ja retkeilykäytössä.

2.2.1 Ranta-asemakaavaluonnos

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti 21.3.2024 ranta-asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Kaavaluonnos oli nähtävillä 11.4. -13.5.2024 välisenä aikana.



Luonnosvaiheen versio

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävillä olon aikana 1 mielipide osallisilta. Mielipiteessä on esitetty, että kaavassa huomioitaisiin saaren länsiosassa olevan lahden kehittäminen veneilijöille ja olemassa olevaa rakennuskantaa hyödynnettäisiin. Lisäksi esitetään, että vapaarantaisia loma-asuntoja ei tule kaavassa esittää ja että suunnitelma-alue säilyisi kaikilta osin kansalaisten käytössä ja alue liitettäisiin Selkämeren kansallispuistoon.

Lisäksi luonnoksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että kaavan lähtökohdat ovat ristiriidassa sekä yleiskaavan että maakuntakaavan kanssa. Kaavaluonnos ei noudata yleiskaavan ohjausvaikutusta siinä osoitettujen lomarakennuspaikkojen osalta.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu 12 lomarakennuspaikkaa. Yleisen käytännön mukaan loma-asumisen rakennuspaikkojen osalta tulee käyttää selvästi alhaisempaa mitoitusta silloin, kun alue osoitetaan loma-asumiseen, vaikka se on yleiskaavassa tarkoitettu varattavaksi virkistyskäyttöön. Luonnoksessa esitetty loma-asumisen määrä ei ole alueelle mahdollista, mikäli kaavaprosessia on tarkoitus jatkaa, tulee kaavan tavoitteet harkita uudelleen ja muuttaa kaavaratkaisua oleellisesti.

Omarantaisen loma-asutuksen rakentaminen Rymminsalmen rannalle muuttaa maisemakuvaa oleellisesti; maisemallisten vaikutusten arviota tuleekin kehittää ja huomioida se kaavaratkaisussa.

Myös ilmastovaikutusten arviointi on puutteellista.

Luonnonsuojelun osalta luontoarvoja on tarpeen selvittää laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään lakikohteiden tunnistuksella. Alueella on tarpeen selvittää luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajit tarkemmin.

Lisäksi luontoselvityksessä mainitut alueet, jotka täyttävät luonnonsuojelulain 64 § suojeltujen luontotyyppien kriteerit, tulee merkitä luo-alueiksi, samoin uhanalaiset luontotyypit ja metsälain 10 § erityisen tärkeät elinympäristöt.

Luo- merkinnän määräystä tulee muuttaa.

Varsinais-Suomen Liitto toteaa lausunnossaan, että asemakaavoitusta ohjaava oikeusvaikutteinen yleiskaava ei tue eikä perustele kaavaluonnoksessa esitettyä omarantaisten rakennuspaikkojen rakentamista. Alueen maankäytön muutokset tulee ensisijaisesti ratkaista yleiskaavan ajantasaistamisprosessin yhteydessä. Yleiskaavalla voidaan tarkentaa maakuntakaava edellytyksellä, ettei saarelle kohdistuvia virkistysten, retkeilyn ja matkailun tavoitteita vaaranneta.

Kaavan laatijan vastine:

Lausunnoissa on esitetty tärkeitä huomioitavia seikkoja ja kaavaratkaisua onkin muutettu luonnosvaiheesta lausuntojen perusteella. Kaavaprosessi keskeyttämistä ei ole nähty aiheellisenä, mutta kaavaratkaisua on oleellisesti muutettu. Virkistysten, retkeilyn ja matkailun tavoitteet eivät olennaisesti vaarannu, koska suurin osa saaren pinta-alasta ja rantaviivasta jää edelleen vapaaksi.

-omarantaisten rakennuspaikkojen määrää on vähennetty ja niiden sijoittelu on sovitettu yhteen luontoarvojen kanssa.

- luo-alueita on lisätty ja niiden kaavamääräystä täydennetty

-Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue hyödyntää vanhan kalastajatorpan ympäristöä. Sen käyttöönotolla voidaan palauttaa alueen luontoarvoja

- vaikutusten arviointeja on tarkennettu ja täydennetty.

2.2.2 Ranta-asemakaavaluonnos uudelleen nähtäville

Ranta-asemakaavaa on muutettu luonnosvaiheen jälkeen lausuntojen perusteella. Kaavassa osoitettavia rakennuspaikkoja on vähennetty ja sijaintia tarkistettu vastaamaan paremmin luontoselvitysten antamia lähtötietoja. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue on siirretty vanhan kalastajatorpan pihamaan ja sitä ympäröivän niittyalueen paikalle. Vanha rakennuspaikan tunnelma ja pelto kivimuureineen on hyödynnettävissä matkailukäytössä. Otamalla alue käyttöön on mahdollista myös vahvistaa jäljellä olevia perinnebiotooppiarvoja.

Kaavakarttaan on tehty lausuntojen ja selvitysten perusteella muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta.

- lisätty luo- kohteita ML 10 § (luontoselvityksen kuvat 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 20, 21, 22, 25, 26,
- lisätty luo- kohteita erittäin uhanalaiset (luontoselvityksen kuvio 11, 14, 16, 17, 18, 19, 23, 24

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti 23.10.2025 § ranta-asetemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta uudelleen.

2.2.3 Ranta-asetemakaavaehdotus

Kaupunginhallitus päätti 2025 § ranta-asetemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Ranta-asetemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2025. Nähtävillä olon aikana jätettiin/ ei jätetty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Ranta-asetemakaavaehdotuksesta saatiin lausunto.

Muistutusten ja lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä / ei tehty muutoksia:

2.2.4 Ranta-asetemakaavan hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Koiviston ranta-asetemakaavan kokouksessaan 2026 § .

3. Ranta-asetemakaavan kuvaus

3.1 Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA), loma- ja matkailupalvelujen aluetta (RM), venevalkama-aluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta ja virkistysaluetta (VR).

Kaavassa on osoitettu kolme loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joille on osoitettu yhteensä 9 omarantaista tonttia ohjeellisella tonttijaolla.

Mitoitus

Suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta yhteensä n. 3,8 ha ja tonteilla on rakennusoikeutta yht. 1800 kem². Loma- ja matkailupalvelujen korttelialuetta on osoi-

tettu n. 9800 m² ja tälle rakennusoikeutta on osoitettu 200 kem². Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 2000 kem².

Rantaviivasta n. 600 m on korttelialueiden käytössä. Alueen kokonaisrantaviivan pituus on n. 4850 m, joten rakentamattoman rantaviivan osuudeksi jää 87 %.

3.2 Aluevaraukset

	RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
	Retkeily- ja ulkoilualue. Retkeily- ja ulkoilualue. Alueelle saa rakentaa alueen käyttöä palvelevia grillikatoksia / laavuja sekä tehdä aluetta palvelevia polkuja. Alueen puusto säilytetään luonnontilassa
	Loma-asuntojen korttelialue. Korttelin kullekin tontille saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan ja alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 150 m², saunarakennuksen enintään 25 m² ja vierasmajan enintään 25 m². Kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää tontin kokonaisrakennusoikeutta 200 k-m².
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Matkailuelinkeinoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia, kuten ravintolan, huoltorakennuksen ja saunarakennuksen. Alueen toteuttamisessa on huomioitava rakennusten soveltuminen vanhaan miljööseen. Vanhat kiviaidat on säästettävä.
	Venesatama/venevalkama. Alueelle saa rakentaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia laitureita
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueelle ei saa rakentaa. Alueen puusto säilytetään luonnontilassa

W	Vesialue.
--------------	-----------

6. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Kaavan ympäristövaikutuksia arvioitaessa on tarkoitus selvittää kaavan toteuttamisen aiheuttamia vaikutuksia ennakolta, ottaen huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Ilmastovaikutusten arvioinnin apuna on käytetty KILVA-työkalua soveltuvin osin.

Kaavan välilliset ja välittömät vaikutukset:

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä. Ranta-asemakaavoitettava alue sijaitsee saarella, joka on aiemmin ollut kaupungin retkeilyalueena. Alueen vanha rakennuskanta on pääosin huonokuntoista ja osa jo käyttämättömänä tuhoutunut. Uusi lomarakentaminen keskitetään saaren länsirannalle, Rymminsalmen rannalle. Läheisessä saarella sijaitsee mm. venekerhon tukikohta. Rakentaminen kohdistuu ennestään rakentamattomalle alueelle. Saareen tulee kesävesijohto

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Rakennuspaikat sijoittuvat suurelta osin rakentamattoman Rymminsalmen rannalle. Rakennuspaikkojen muodostuminen muuttaa väistämättä alueen maisemaa ja luontoa.

Uusien rakennuspaikkojen rakennusalat pyritään sijoittamaan siten, että niiden vaikutus maisemaan ja luontoon on mahdollisimman vähäinen. Lisäksi kaavamääräyksillä pyritään minimoimaan luonnolle aiheutuvia vaikutuksia mm. osoittamalla rakennusalojen ulkopuoliset alueet luonnontilaisina säilytettäväksi.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue sijoittuu vanhan kalastajatorpan ympäristöön. Alueen käyttöönottolla voi olla positiivisia vaikutuksia perinnebiotooppien säilymisen kannalta.

Luontoselvitysten perusteella luontoarvoiltaan tärkeimmät alueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Virkistysalueella ja metsäalueilla puusto jää luonnontilaiseksi, jolloin hakkuita ei suoriteta. Metsäpolkujen avulla pyritään ohjaamaan kulkemista, jolloin kuormitusta ei tule koko alueella.

Vaikutukset maaperään

Rakentaminen tulee rakentamisvaiheessa suunnitella niin, että maaperään ei pääse haitallisia määriä jäte- ja pesuvesiä tai muita ympäristölle vaarallisia aineita. Ympäristöön kohdistuva kuormitus kasvaa vähitellen alueen rakentuessa.

Vaikutukset veteen

Jätevedet on käsiteltävä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti eikä niitä saa johtaa mereen. Lisäksi on noudatettava Valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla.

Kaavan myötä alueen veneliikenne lisääntyy. Veneilyn ja rannan käytön vaikutus vesistöjen laatuun on kuitenkin vähäinen. Uusien rakennuspaikkojen käyttöönotto ei vaadi laajoja ruoppauksia, sillä ranta on syvä.

Vaikutukset ilmastoon

Uudisrakentaminen aiheuttaa aina hiiliä, mutta negatiivisia vaikutuksia on pyritty kaavan keinoin minimoimaan. Rakennusten tulee olla puuta ja sähköntuotanto on mahdollista järjestää aurinkopaneeleilla.

Uusien rakennusten myötä puustoa poistuu, eikä kaava-alueella ole kompensointimahdollisuutta. Metsien hiilinieluja pyritään turvaamaan säilyttämällä alue metsäisenä. Rakennuspaikoilla sallitaan ainoastaan rakentamisen kannalta välttämättömien puiden kaataminen. Metsäalueilla puusto on säilytettävä luonnontilaisena.

Alue on kallioista, jolloin kallion tarpeetonta louhimista ja maaperän muokkaamista hillitään kaavamääräyksellä.

Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautumista ohjataan rakennuspaikkojen sijainneilla suosimalla korkeampia maaston kohtia. Kallio on läpäisemätöntä pintaa, mutta hulevesien luontainen kulkeminen pyritään säilyttämään sillä, että kaavamääräyksellä

Vaikutukset liikenteeseen ja infrastuktuuriin

Vesiväylän kulkevat saaren etelä – ja pohjoispuolille. Rymminsalmi ei on paikoitellen karikoinen eikä ole luontainen läpikulkuväylä. Liikenne lisääntyy rakennuspaikkojen rakentamisen myötä. Mahdollisten palvelujen toteutuminen sille varatulle alueelle lisää myös vesiliikennettä. Alueelle tulee kesävesijohto ja sähköverkko on lähistöllä.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaava mahdollistaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen laajenemisen uudelle alueelle, vaikka toisaalta alueella on myös historiaa rakennettuna lomanviettoalueena. Ulkoilun ja virkistykseen osalta alue on ihanteellinen. Alueelle osoitettava, palvelujen korttelialue mahdollistaa alueen käytön ohjatusti. Metsäpolkujen avulla pyritään ohjaamaan kulkemista, jolloin kuormitusta ei tule koko alueella.

Vaikutukset elinkeinoihin, yritystoimintaan ja palveluihin

Alueelle osoitetaan korttelialuetta matkailun tarpeisiin, jolloin alueelle on mahdollista järjestää esim. varattava kokoontumispaikka, yleinen sauna, kioskitoimintaa tms.

7. Ranta-asemakaavan toteutuminen

Alueen rakennuspaikkojen myynti voi käynnistyä ranta-asemakaavan tultua voimaan. Rakentaminen tapahtuu markkinatilanteen mukaan.

Uusikaupunki 16.9.2025

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén