

Koiviston ranta-asemakaava

Rk 46723

Ranta-asemakaavan selostus **20.4.2026** 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-alueita, vesialuetta, retkeily- ja virkistysaluetta sekä maa- ja metsätalous-alueita.

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.....	8
1.2.1 Maakuntakaava	8
1.2.2 Yleiskaava	9
1.2.3 Asemakaava	9
1.2.4 Rakennusjärjestys	9
1.2.5 Emätilaselvitys	10
1.2.6 Luontoselvitys	10
1.3 Pohjakartta.....	12
1.4 Maanomistus	12
2. Suunnittelun vaiheet	12
2.1 Aloitus	12
2.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	12
2.2.1 Ranta-asetakaavaluonnos.....	13
2.2.2 Ranta-asetakaavaluonnos uudelleen nähtäville	15
2.2.3 Ranta-asetakaavaehdotus.....	17
2.2.4 Ranta-asetakaavan hyväksyminen	17
3. Ranta-asetakaavan kuvaus	17
3.1 Kaavan rakenne	17
3.2 Aluevaraukset.....	18
4. Ranta-asetakaavan vaikutukset.....	19
5. Ranta-asetakaavan toteutuminen	20

Liiteasiakirjat:

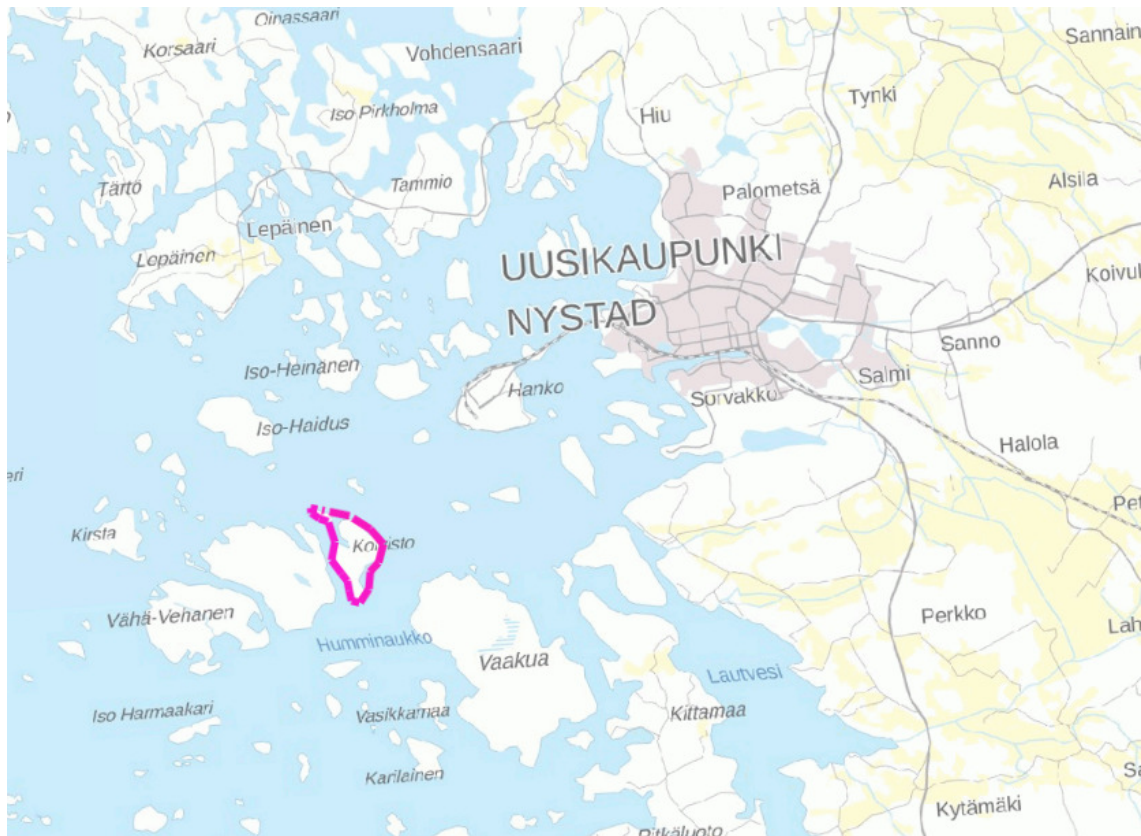
1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Mitoituskartta
3. Analyysikartta
4. Tilastolomake
5. Lausunnot

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 saaren 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

Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Ranta-asemakaavoitus on aloitettu kaupunginhallituksen päätöksellä 28.9.2020. Tuolloin solmittiin yhteistyösopimus yksityisen toimijan kanssa alueen kehittämiseksi korkeatasoiseksi loma-asuntoalueeksi. Yhteistyökumppanin vetäytyttyä hankkeesta kaupunkisuunnittelujaosto päätti kaavoituksen jatkamisesta uusin 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-asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta 21.3.2024. Luonnos oli nähtävillä 11.4. -13.5. 2024 välisen ajan
Nähtävillä olon aikana jätettiin 1 muistutus

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti ranta-asemakaavaluonnoksen uudelleen nähtäville asettamisesta 23.10.2025. Luonnos oli nähtävillä 4.11.-4.12.2025 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana ei jätetty muistutuksia.

Ehdotusvaihe

Kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen ranta-asemakaavaksi nähtäville 11.5.2026 §
Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2026. Nähtävillä olon aikana jätettiin / ei jätetty muistutuksia.

Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ranta-asemakaavan 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 hakamainen ja peltoineen. Myöhemmin Koiviston saari on ollut kaupungin retkeilyalueena. Saarella on ollut kymmenen vuokramökkiä, kaksi saunaa, 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 sijaitsevat saaren pohjoisosassa ja ne ovat pieniä, lautarakenteisia



Mökit sijaitsevat saaren pohjoisosassa; ne ovat pieniä ja heikkokuntoisia.



Saaren osien välissä on suojaisa, luoteeseen avautuva luonnonsatama.



KOIVISTON LOMASAARI

ihanteellinen kesäkeidas
koko perheen lomanviettoon

- 10 lomamökkiä, joilla kaikilla oma ranta ja laituri. Kaksi saunaa, veneitä.
- Ruokasali ja kekkusfilat.
- Retkeilymaja ja telttailualue, pinta-ala 55 hehtaaria.
- Verraton vapauttava merimaisema ulkomeren lumtumassa. Kalavedet läiden ulottuvilla.

Mökkien vuokrat 17-37 mk/vrk.
Vesibussit Kalarannasta Koivistoon Ma 12.15 ja 17.15.
Tilaukset: Uudenkaupungin matkailutoimisto,
puh. 922-2999.

Kuivamme Uudenkaupungin Kalarantaa, josta kalaretki alkaa, sekä Koiviston rantamaisemia ja lomamökkitummeita.



Virkistyskäyttöä 1970-luvulla / kuvia esitteestä

Liikenne ja tekninen huolto

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

Saaren pohjois- ja itäpuolilla kulkevat vilkasliikenteiset veneväylät.

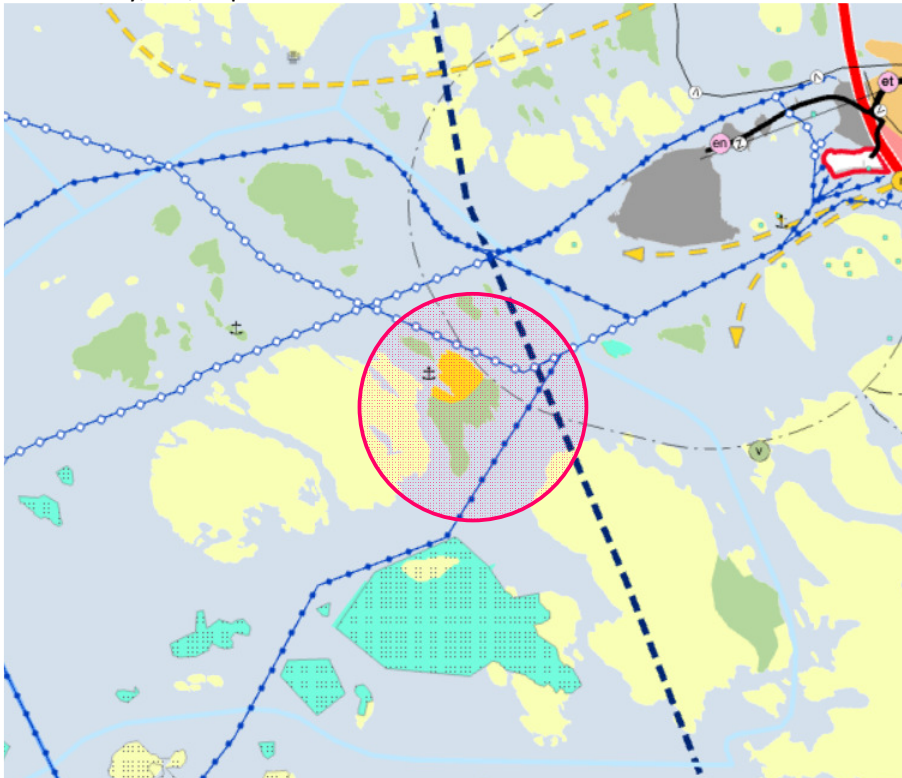
1.2 Suunnittelutilanne

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 kokonaisuusmaakuntakaavan.

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä 2023 saaren pohjoisosa on osoitettu retkeily- ja matkailutoiminnan alueeksi aluemerkinä R. Merkinä 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 rajaus 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 ulkoilualuetta 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-alueetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. 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 laskehtaessa. 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.

Muunneltu rantaviiva ja yleiskaavan mitoitusperuste antavat laskennallisesti kiinteistölle 14 las.

Mitoituskartta 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 myö-

tä 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 luontotyypppejä.

Vesilain (2. luku, § 11 & § 15a) suojaamia vesiluontotyypppejä 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 jatkuvaa 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. Kaavoprosessin 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.

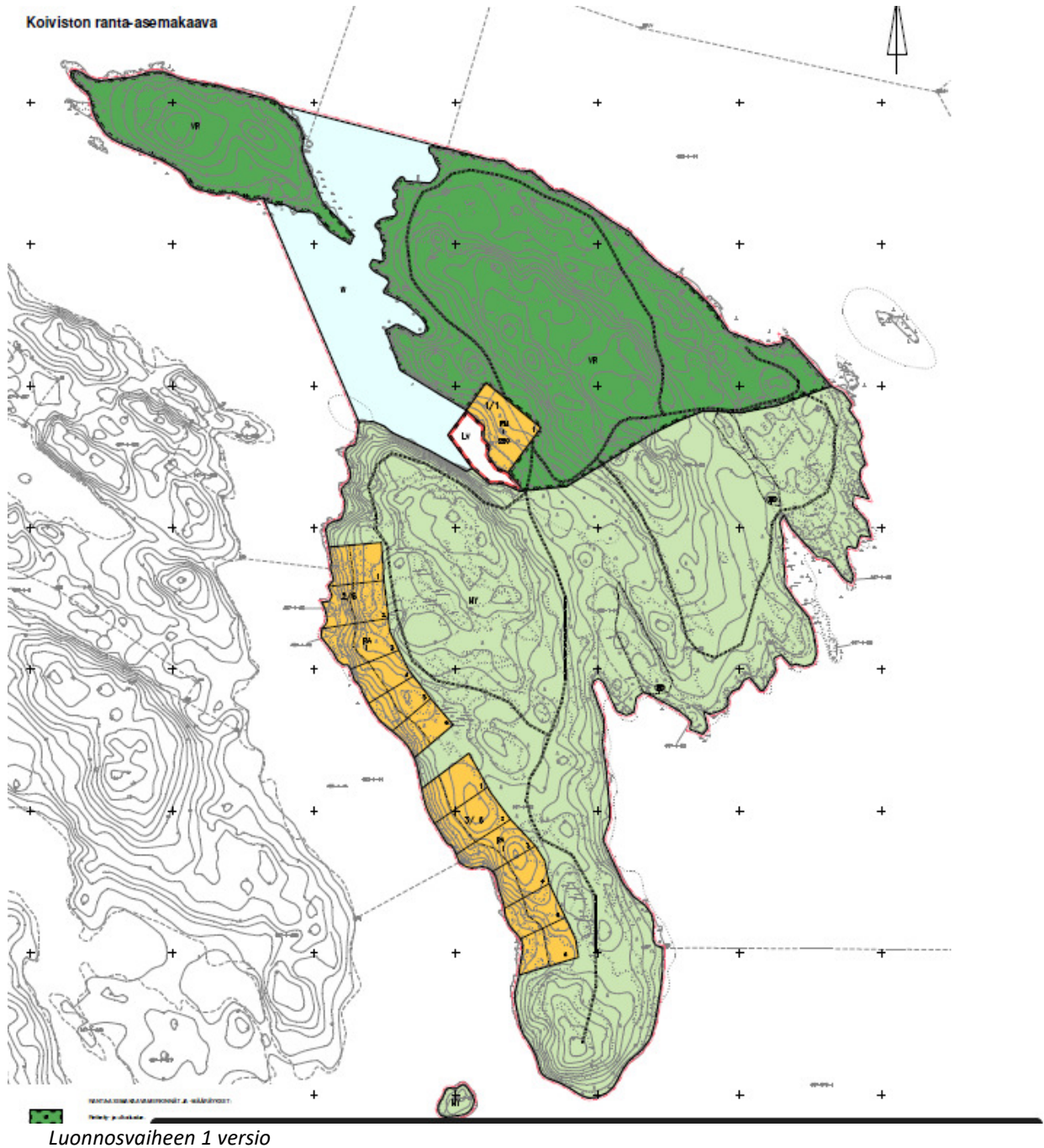
Kaupunkisuunnittelu toteaa, että Uudenkaupungin yleiskaavan ajantasaistaminen on käynnistetty keskusta-alueen osalta. Yleiskaavaprosessin aluerajaus kattaa myös kaupungin edustalla olevan saariston ja Koiviston saari sisältyy kaavamuuotosalueeseen.

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-asemakaava

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



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 ris-tiriidassa 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 virkistykseen, 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. Virkistykseen, retkeilyn ja matkailun tavoitteet eivät olennaisesti vaarannu, koska suurin osa saaren pinta-alasta ja rantaviivasta jää edelleen vapaaksi.

-omaraantaisten 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 palvelevin rakennusten korttelialue on siirretty vanhan kalastajatorpan pihamaan ja sitä ympäröivän niittyalueen paikalle. Vanha rakennuspaikan tunnelma ja pelto kivimuureineen on hyödynnettävissä matkailukäytössä. Ottamalla 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 kuviot 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 § 41 ranta-asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta uudelleen. Kaavaluonnos oli nähtävillä 4.11.-4.12.2025 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävillä olon aikana mielipiteitä.

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

Lupa- ja valvontavirasto (aik. Varsinais-Suomen ELY-keskus) on todennut, että maakunta-kaavan virkistysalue- sekä retkeily- ja matkailutoimintojen aluemerkinnot eivät myöskään mahdollista laajamittaista omarantaisen loma-asumisen osoittamista yleiskaavaan, eikä mahdollisella tulossa olevalla yleiskaavamuutoksella voi perustella nyt vireillä olevaa ranta-asemakaavaa.

Lausunnossa huomautetaan, että yleisen käytännön mukaan loma-asumisen rakennuspaikkojen osalta käyttöä selvästi alhaisempaa mitoitusta silloin, kun alue osoitetaan loma-asumiseen, vaikka alue on asemakaavoitusta ohjaavassa yleiskaavassa tarkoitettu varattavaksi yleiseen virkistyskäyttöön. Yleiskaavan toteutuminen ja tarkoitus eivät saa vaarantua yleiskaavasta poiketessa.

Rakennusjärjestys ei ole sitova ranta-asemakaavoituksessa, eikä siinä ohjattua rakentamisen enimmäismäärää voi pitää myöskään kaikkiin sijainteihin soveltuvana, vaan tarvitaan tapauskohtaista harkintaa perustuen alueen olosuhteiden ja rakentamisen vaikutusten tarkasteluun.

Omarantaisten loma-asuntojen osoittaminen Rymminsalmen rannalle muuttaa salmen maisemakuvaa merkittävästi etenkin, kun salmen molemmat rannat ovat nykyisellään rakentamattomat.

Kaava-alueen luontoarvot on selvitetty osittain puutteellisesti, mutta kaavamääräykset turvaavat mahdollisesti merkittävien luontoarvojen säilymisen. Erityisen tärkeitä ovat VR- ja MY-alueiden määräykset, jotka edellyttävät puuston säilyttämistä luonnontilassa. Uusien rantarakennuspaikkojen osoittaminen ranta-asemakaavassa voi mahdollistaa tavanomaisten tai jopa tavanomaista arvokkaampien luontoarvojen häviämisen. Saari on pääosin luonnontilainen tai sen kaltainen, tai siellä esiintyy perinnebiotooppi- ja kulttuuriympäristöarvoja aikaisemman maankäytön seurauksena. Vastaavan kokoluokan saaria, joilla on kyseisiä luontoarvoja, ei ole lähialueella runsaasti

Vanhojen rakennusten mahdollisissa korjaus- tai purkutoimenpiteissä on tarpeen ottaa huomioon lepakoiden mahdollinen esiintyminen rakennuksissa ja arvioida rakennuksen merkitys lepakoiden kannalta.

Varsinais-Suomen liitto on lausunnossaan todennut ranta- asemakaava- alueen olevan maakuntakaavassa pääasialliselta käyttötarkoitukseltaan virkistys- sekä retkeily- ja matkailutoimintojen aluetta ja että yleisen retkeily-, matkailu- ja virkistyskäytön tulee olla maakunta- ja yleiskaavan mukaisesti saaren kaavaratkaisun lähtökohtana.

Omarantaisten lomarakennuspaikkojen osoittaminen kaavaluonnoksen esittämässä laajuudessa ei tue näitä tavoitteita, vaan heikentää olennaisesti saaren soveltuvuutta maakunta- ja yleiskaavan mukaiseen käyttöön. Kaavaratkaisu ei siten ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan (1992) eikä sitä selvästi tuoreemman maakuntakaavan (2021) mukainen.

Koiviston saaren maankäytön mahdolliset muutokset tulee ensisijaisesti ratkaista yleiskaavoituksen yhteydessä. Yleiskaavalla voidaan tarkentaa maakuntakaavaa, sillä edellytyksellä, ettei saarelle kohdistuvia paikallisia ja maakunnallisia virkistys-, retkeily- ja matkailun tavoitteita vaaranneta.

Kaavan laatijan vastine:

Maakuntakaavan merkintä retkeily- ja matkailualueesta on perua saareen suunnitellusta Koiviston kalastajakylästä. Alueelle haettiin ideakilpailulla vv. 2006-2007 suomalaisen puukaupunkiperinteen ja kestävän rakentamisen hengessä nykyaikaista, uutta puuarkkitehtuuria hahmottelevaa kalastus-, veneily-, käsiteollisuus- ja virkistyspalveluiden aluetta teemalla ”2000-luvun puinen kalastajakylä Koiviston saareen”. Ideakilpailun pohjalta oli tarkoitus laatia ranta-asemakaava alueen toteuttamista varten. Suunniteltu hanke ei ole toteutunut, mutta alueen kehittämistä on tarkoitus jatkaa.

Loma-asumisen osalta on käytetty selvästi alhaisempaa mitoitusta kuin maakunta- ja yleiskaava sallivat. Maakuntakaavan loma-asutuksen mitoituseruste: 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. Alue kuuluu vyöhykkeeseen 4: 2-3 las/km, vapaita rantaa 50 %. Yleiskaavan mitoituserusteen alueella on : 4 las/rantakm tai 1 las/4 ha maa-alueita, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus ja rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi.

Rantaviivaa kiinteistöillä on yhteensä 4850 m ja tästä saatava muunneltu rantaviiva 3516 m. Muunneltu rantaviiva ja yleiskaavan mitoituseruste antavat laskennallisesti kiinteistöille 14 las. Kun ranta-asemakaavassa on osoitettu 9 omarantaista lomarakennuspaikkaa ja 1 matkailukäyttöön varattu rakennuspaikka, on loma-asutuksen osalta käytetty selvästi alhaisempaa mitoitusta kuin yleiskaava sallii. Maakuntakaavankin tässä kohtaa erittäin tiukka mitoituseruste alittuu. Rantaviivasta n. 600 m on korttelialueiden käytössä. Alueen kokonaisrantaviivan pituus on n. 4850 m, joten rakentamattoman rantaviivan osuudeksi jää 87 %.

Matkailuun on ranta-asemakaavassa varattu matkailuelinkeinoja palveleva korttelialue. Saarren pohjoisosaan osoitetaan retkeily- ja ulkoilualuetta, jolle saa rakentaa alueen käyttöä palvelevia grillikatoksia / laavuja sekä tehdä aluetta palvelevia polkuja. Virkistykseen, retkeilyyn ja matkailun tavoitteita ei kaavaratkaisulla vaaranneta.

Rakentamisen määrää on perusteltua tarkastella, koska etenkin Rymminsalmen rannalla rakennuspaikat sijaitsevat suhteellisen näkyvällä paikalla. Kaavan mukaista rakennusoikeutta pienennetään niin, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 150 m².

2.2.3 Ranta-asemakaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella on valmistelu ehdotus ranta-asemakaavaksi. Luonnokseen verrattuna on rakennuspaikkojen rakennusoikeutta pienennetty herkkään saaristomaisemaan sopivammaksi.

Kaupunginhallitus päätti 2026 § ranta-asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Ranta-asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2026. Nähtävillä olon aikana jätettiin/ ei jätetty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen liitolta, Lounais-Suomen elinvoimakeskukselta sekä lupa – ja valvontavirastolta.

Ranta-asemakaavaehdotuksesta saatiin lausunnot .

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

2.2.4 Ranta-asemakaavan hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Koiviston ranta-asemakaavan kokouksessaan 2026 § .

3. Ranta-asemakaavan kuvaus

3.1 Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA), loma- ja matkailupalvelujen aluetta (RM), venevalkama-alueita 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. 1350 kem². Loma- ja matkailupalvelujen korttelialuetta on osoi-

tettu n. 9800 m² ja tälle rakennusoikeutta on osoitettu 200 kem². Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 1550 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 100 m ² , saunarakennuksen enintään 25 m ² ja vierasmajan enintään 25 m ² . Vierasmajan kerrosalan saa sijoittaa myös lomarakennuksen yhteyteen, jolloin lomarakennuksen enimmäiskerrosala on 125 m ² . Kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää tontin kokonaisrakennusoikeutta 150 k-m ² .
	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
	Vesialue.

4. 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 aiheuttavia vaikutuksia mm. osoittamalla rakennusalojen ulkopuoliset alueet luonnontilaisina säilytettäväksi.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue sijoittuu vanhan kalastajatorpan ympäristöön. Alueen käyttöönotolla 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 aurinkopaneelilla.

Uusien rakennusten myötä puustoa poistuu, eikä kaava-alueella ole kompensointimahdollisuutta. Metsien hiilinielua pyritään turvaamaan säilyttämällä alue metsäisenä. Rakennus-

paikoilla 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 infrastruktuuriin

Vesiväylän kulkevat saaren etelä – ja pohjoispuolille. Rymminsalmi ei on paikoitellen karikoinen eikä ole luontainen läpikulkuväylä. Liikenne lisääntyy rakennuspaikkojen rakentumisen 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.

5. Ranta-asemakaavan toteutuminen

Alueen rakennuspaikkojen myynti voi käynnistyä ranta-asemakaavan tultua voimaan. Rakentaminen tapahtuu markkinatilanteen mukaan, erityisesti matkailun osalta toimijan löytämisessä

Uusikaupunki ~~16.9.2025~~ 20.4.2026

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén