

## Koiviston ranta-asemakaava

**Rk 46723**

Ranta-asemakaavan selostus 18.3.2024 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-alue.

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-asemakaavaluonnos.....	11
2.2.2 Ranta-asemakaavaehdotus.....	12
2.2.3 Ranta-asemakaavan hyväksyminen.....	12
3. Ranta-asemakaavan kuvaus .....	12
3.1 Kaavan rakenne .....	12
3.2 Aluevaraukset .....	13
3.4 Kaavan vaikutukset .....	14
3.5 Kaavan toteutuminen.....	15

**Liiteasiakirjat:**

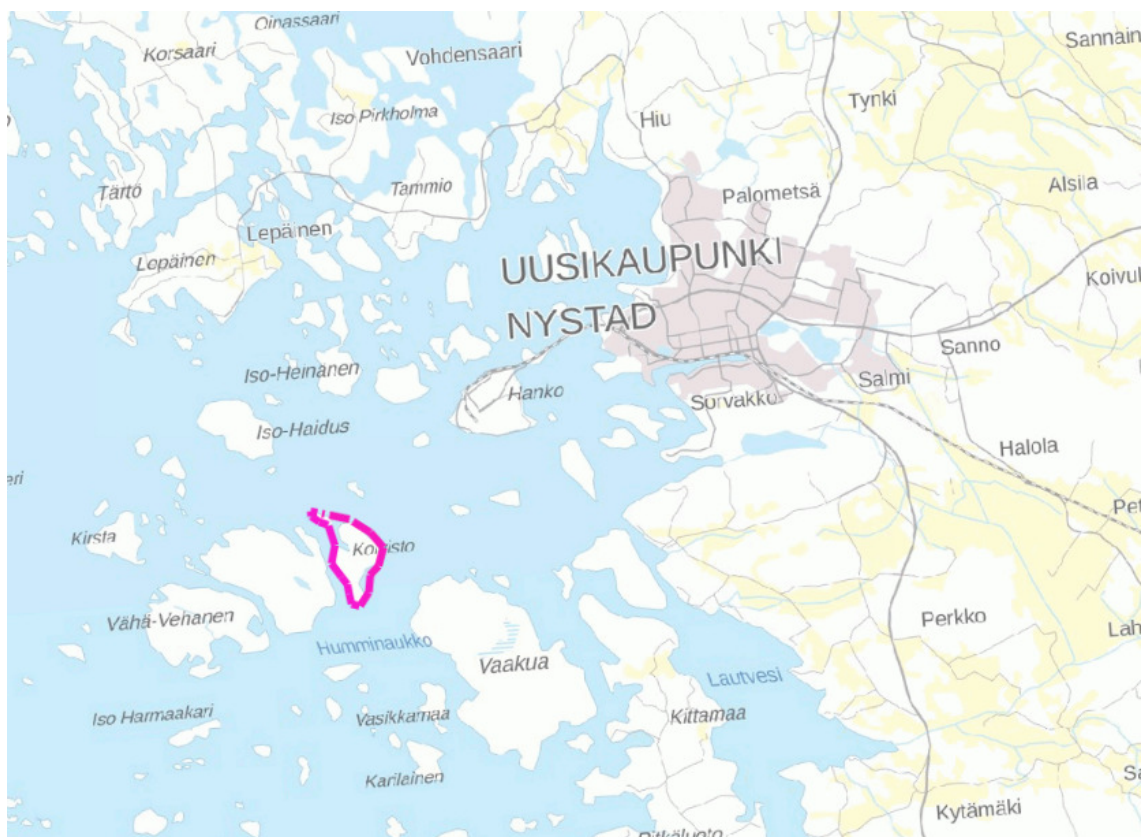
1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Tilastolomake
3. Lausunto

**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.

#### **Luonnosvaihe**

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti ranta-asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta 2024. Luonnos oli nähtävillä 2024.

Nähtävillä olon aikana jätettiin / ei jätetty muistutuksia.

#### **Ehdotusvaihe**

Kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen ranta-asemakaavaksi nähtäville 2024 §

Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2024. Nähtävillä olon aikana jätettiin / ei jätetty muistutuksia.

#### **Hyväksymisvaihe**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ranta-asemakaavan 2024.

## 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 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 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.*

### Liikenne ja tekninen huolto

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

Saaren pohjois- ja itäpuolilla kulkevat vilkasliikenteiset veneväylät.

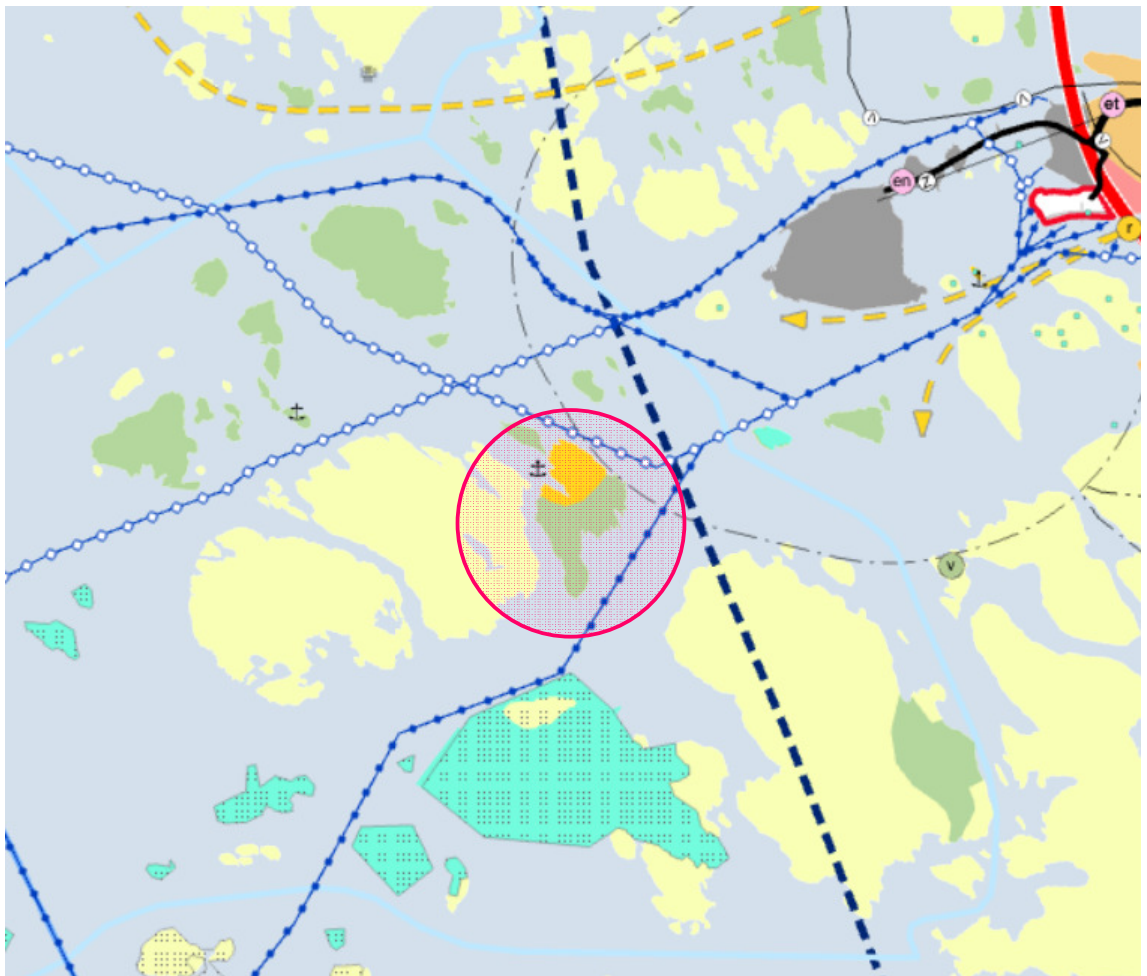
## 1.2 Suunnittelutilanne

### 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 ankkuriipaikka.

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 %.

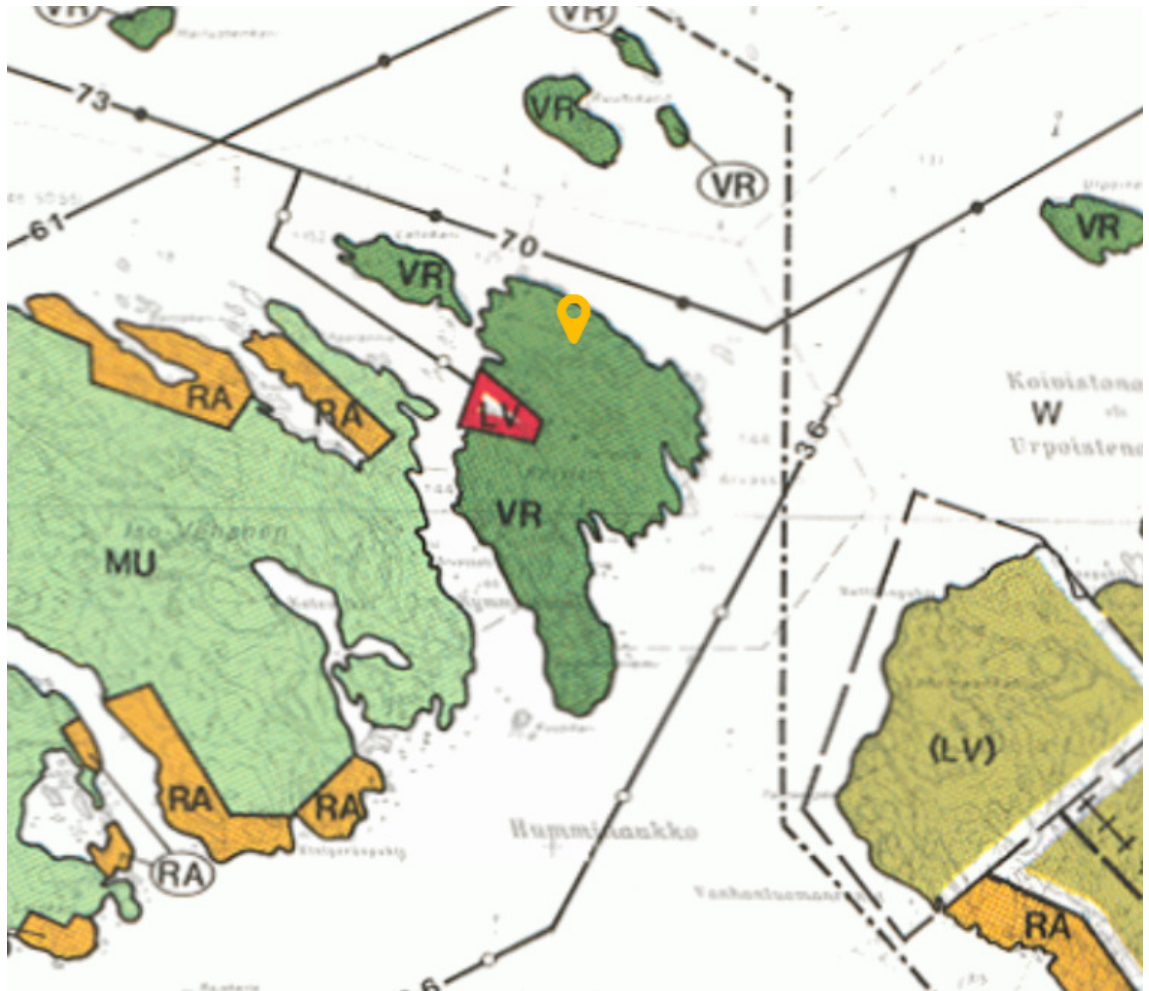


Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.

### 1.2.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa 15.3.1994 hyväksytty Uudenkaupungin yleiskaava. Suunnittelu-alue on yleiskaavan mukaista retkeily- ja ulkoiluetta 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 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa max 200 m<sup>2</sup>, mikäli rakennuspaikka on yli 3000 m<sup>2</sup> ja se on puustoinen.

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>. 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 3456 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.

### 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 valta-

kunnallisesti ja alueellisesti uhanalaisluokiteltuja kasvilajeja. Selvitysalueella ei havaittu EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV (a) kasvilajeja.

Alueella ei esiinny luonnonsuojelulain § 29 mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä.

Vesilain (2. luku, § 11 & § 15a) suojaamia vesiluontotyyppisiä 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 kartojen 2. ja 3. aluerajaukset, erityisesti arvot 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 2024 § ranta-asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Kaavaluonnos oli nähtävillä 2024.

Kaavaluonnoksesta saatiin/ ei saatu nähtävillä olon aikana mielipide osallisilta.

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

Lausunnot..

Kaavan laatijan vastineet..

Kaavakarttaan on tehty lausuntojen ja selvitysten perusteella muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta.

- 
- 

### 2.2.2 Ranta-asemakaavaehdotus

Kaupunginhallitus päätti 2024 § ranta-asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Ranta-asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2024. Nähtävillä olon aikana jätettiin/ ei jätetty muistutuksia.

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

Ranta-asemakaavaehdotuksesta saatiin lausunto.

Muistutusten ja lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä muutoksia:

- 

### 2.2.3 Ranta-asemakaavan hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Koiviston ranta-asemakaavan kokouksessaan 2024 § .

## 3. Ranta-asemakaavan kuvaus

### 3.1 Kaavan rakenne

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







Kaavassa on osoitettu kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joille on kummallekin merkitty kuusi omarantaista tonttia ohjeellisella tonttijaolla.

#### Mitoitus

Suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta yhteensä n. 4,5 ha ja tonteilla on rakennusoikeutta yht. 2400 kem<sup>2</sup>. Loma- ja matkailupalvelujen korttelialuetta on osoitettu n. 6500 m<sup>2</sup> ja tälle rakennusoikeutta on osoitettu 200 kem<sup>2</sup>. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 2600 kem<sup>2</sup>.

Rantaviivasta n. 900 m on korttelialueiden käytössä. Alueen kokonaisrantaviivan pituus on n. 4850 m, joten rakentamattoman rantaviivan osuudeksi jää 80 %.

### 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.
	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 m <sup>2</sup> , saunarakennuksen enintään 25 m <sup>2</sup> ja vierasmajan enintään 25 m <sup>2</sup> . Kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää tontin kokonaisrakennusoi-keutta 200 k-m <sup>2</sup> .
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.  Matkailuelinkeinoa palvelevien rakennusten kortteli-alue. Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia, kuten ravintolan, huoltorakennuksen ja saunarakennuksen.
	Venesatama/venevalkama.  Alueelle saa rakentaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia laitureita
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristö-arvoja.  Alueelle ei saa rakentaa.
	Vesialue.

### 3.4 Kaavan vaikutukset

<b>Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta</b>		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Kaava-alue sijaitsee saarella. Lähiympäristön saarissa on lomaa-asumista ja mm. venekerhon tukikohta.	0
Yhdyskuntarakenteen eheys	Rakennuspaikkojen sijainti keskitetty	0
<b>Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta</b>		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Kaavan toteutuminen lisää vesiliikennettä. Saari sijaitsee jo ennestään vilkkaasti liikennöityjen väylien varrella.	0
<b>Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta</b>		
Yhdyskuntatekninen huolto	Ei muutosta. Vesijohto olemassa, sähkö lähisaarella.	0
Kaavatalous	Ei aiheuta kunnallistekniikan rakentamista	0
<b>Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta</b>		
Luonnon monimuotoisuus	Rakennukset sijoitetaan ennestään rakentamattomalle rannalle. Luontoselvityksessä havaitut luontoarvot huomioidaan. Pohjoisosa säilyy yhtenäisenä ja rakentamattomana. Rakentamattomat alueet säilytetään luonnontilaisina.	-
Ilmastovaikutukset	Ilmastovaikutukset liittyvät kaavan mahdollistamaan uudisrakentamiseen; kaavan toteutuessa hiilivarasto pienenee. Uudisrakentaminen vaatii vähäistä puuston poistamista rakennusalueilta.	-
<b>Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta</b>		
Maisemarakenne	Maisema muuttuu mereltä katsottuna, kaavamääräyksillä ohjataan rakennusten sijoittelua ja väritystä.	-
Kulttuuriperintö	Kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäänöksiä. Alueen vanha rakennuskanta on pääosin huonokuntoista ja osa jo käyttämättömänä tuhoutunut.	0

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta		
Ympäristö-häiriöt	Ei vaikutusta	0
Sosiaalinen ympäristö	Kaavalla osoitetaan pääosa saaresta yleiseen virkistyskäyttöön, matkailupalvelujen toteuttaminen alueelle lisää alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia.	0

### 3.5 Kaavan toteutuminen

Alueen toteutuminen voi käynnistyä ranta-asemakaavan tultua voimaan.

Uusikaupunki 18.3.2024

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén



# KOIVISTON SAAREN RANTA-ASEMAKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA 10.11.2021, täyd. 23.10.2023

## Aloite

Aloitteen on tehnyt maanomistaja. Kaupunginhallitus on päättänyt 28.9.2020 solmia yhteistyösopimuksen A. Kiviniemi Oy:n kanssa Koiviston saaren kehittämistä. Samalla on päätetty käynnistää alueen ranta-asemakaavoitus.

Yhteistyökumppani on vetäytynyt hankkeesta marraskuussa 2022. Syksyllä 2023 kaupunki on päättänyt jatkaa hanketta uusin tavoittein.

## Suunnittelualue



Suunnittelualueen sijainti

Kartta ©Maanmittauslaitos

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 106 ha, josta maa-aluetta noin 57,3 ha ja vesialuetta noin 48,7 ha.





Ilmakuva alueesta

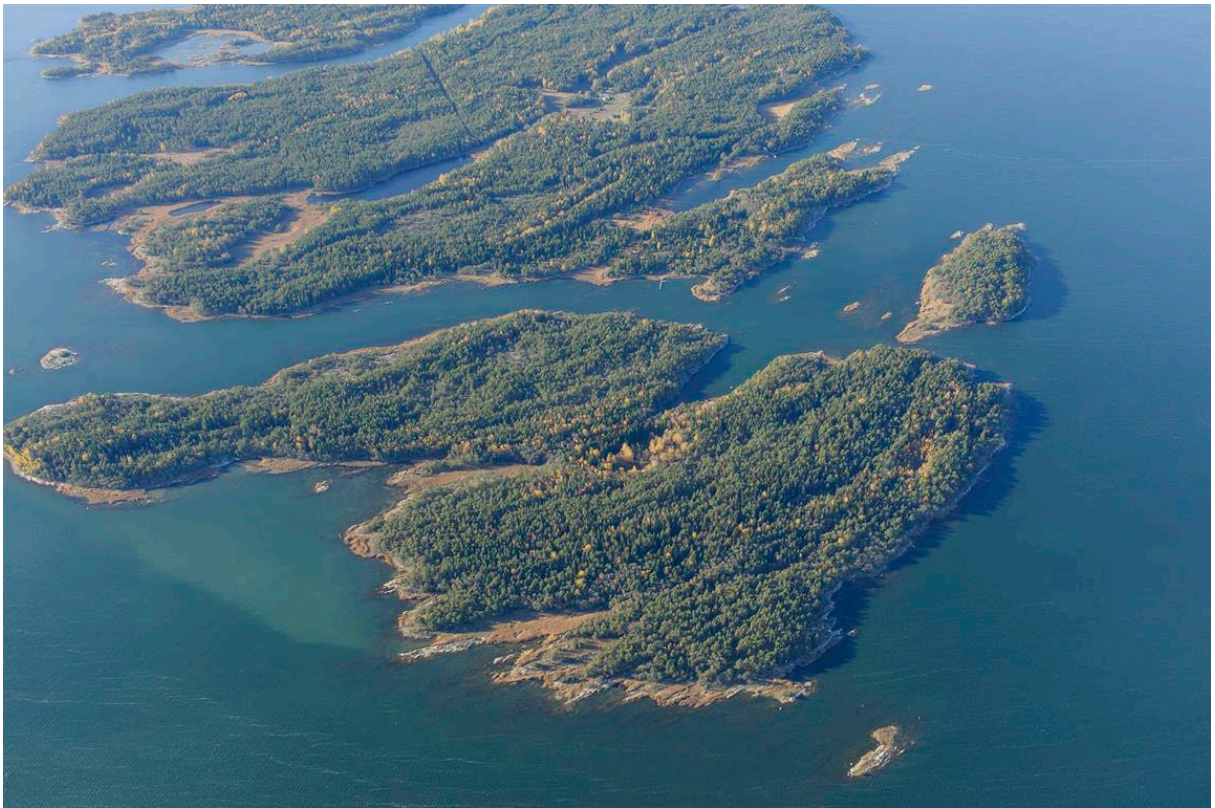
Kuva ©Maanmittauslaitos

## Alueen yleiskuvaus

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 maakohoamisen myötä. Saaren osia yhdistää kosteapohjainen, jo pitkään puustoisena ollut maatuma.

Alueella on ollut aikoinaan kalastajatorppa hakamaineen ja peltoineen. Myöhemmin Koiviston saari on ollut kaupungin retkeilyalueena. Saarella on ollut kymmenen vuokramökkiä, kaksi sauna, ravintola ja putka. Uimaranta-käytössä 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. Saarenosien välissä on suojaisa, luoteeseen avautuva luonnonsatama. 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.



**Viistoilmakuva alueelta**  
kaupunkisuunnittelu

©Uudenkaupungin kaupunki,

## Suunnittelutilanne

## Maakuntakaava



Ote Maakuntakaavasta

## VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTAKAAVA

(Vakka-Suomi, Loimaan seutu, Turunmaa ja Turun seudun kehyskunnat).  
Vahvistettu YM 20.03.2013.

Maakuntakaavassa Koiviston saaren pohjoisosa on merkinnällä "R, retkeily- ja matkailutoimintojen alue / kohde. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet."

V VIRKISTYSALUE / -KOHDE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.



LUONNONSATAMA, LAITURI, SUOJASATAMA TAI ANKKURIPAIKKA

Aluetta koskevat maakuntakaava yleismääräykset:

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä.

Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

## VARSINAIS-SUOMEN LUONNONARVOJEN JA -VAROJEN VAIHEMAAKUNTAKAAVA



Ote Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa Koiviston saarten pohjoisosa on merkinnällä "R, retkeily- ja matkailutoimintojen alue / kohde. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet." Saaren eteläosa ja Latokari ovat merkinnällä "V, virkistysalue / -kohde. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet."

Koiviston saaren luoteisosan lahti on merkinnällä " luonnonsatama, laituri, suojasatama tai ankkuripaikka".

## Yleiskaava



Ote yleiskaavasta

©Uudenkaupungin kaupunki ©Maanmittauslaitos

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 14.12.1992 hyväksymä ja Turun ja Porin Lääninhallituksen 25.08.1994 vahvistama yleiskaava.

Yleiskaavassa alue on pääosin merkinnällä "VR, retkeily- ja ulkoilualue. Retkeilyä ja ulkoilua varten varattu alue, jolle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja sekä ulkoiluun liittyviä rakennuksia ja laitteita. Alueen kasvillisuus on hoidettava luonnontilassa." Luonnon sataman alue on merkinnällä "LV, vesiliikenteen alue".

Mitoitus vyöhyke loma-asunnoille on IV, neljä loma-asuntoyksikköä rantakilometriä kohti tai yksi loma-asuntoyksikkö 4 ha:n maa-alueetta kohti, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 75% tulee jättää vapaaksi.

## **Ranta-asemakaava**

Alueella ei ole ranta-asemakaavaa.

## **Rakennusjärjestys**

Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 § 52 ja se tuli voimaan 14.8.2018.

## **Aluetta koskevat selvitykset**

Alueelle on laadittu luontoselvitys 2021, Koiviston saaren luontoselvitys 2021. Varsinais-Suomen luonto- ja ympäristöpalvelut 2021. Alueella on paikallisesti arvokkaita luontokohteita.

## **Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet.**

Lounais-Suomen ympäristökeskuksen raportin "Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Varsinais-Suomessa ja Satakunnassa" mukaan rakentamisen minimikorkeus Uudessakaupungissa merialueella on +2,32 m (N2000), johon lisätään mahdollinen aaltoiluvara.

(Uusikaupunki N60 -> N2000 = +32 cm)

## **Pohjakartta**

Alueelle on laadittu pohjakartta 1:2000, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

## **Maanomistus**

Alue on Uudenkaupungin kaupungin omistuksessa.

## **Kaavatyön tavoitteet**

Tavoitteena on omarantaisten lomarakennuspaikkojen osoittaminen.

## **Kaavatyön vaikutusten arviointi**

Kaavatyön vaikutusten arvioinnissa vertailukohtana voidaan pitää sitä, että alueella ei tapahdu muutoksia. Tällöin rakentamista säätelee yleiskaava.

Ranta-asemakaavaa valmisteltaessa arvioidaan muutoksesta aiheutuvia vaikutuksia:

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset maisemakuvaan
- vaikutukset luonnonympäristöön (luonnonoloihin)
- vaikutukset ympäristön turvallisuuteen ja viihtyisyyteen

## Osalliset

Osallisia ovat kaavoitettavan maa-alueen maanomistaja, rajanaapurit, kaupungin asukkaat sekä muut alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt sekä viranomaiset.

Viranomaiset ja lausunnonantajat: Kaupungin eri hallintokunnat, Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus sekä Vakka-Suomen Voima (VSV).

## Kaavantyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

### 1. Vireille tulo

Ranta-asemakaavoitus on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä 28.9.2020. Kaavoituksen tavoitetta tarkistettiin ja kaupunkisuunnittelujaosto päätti uusista tavoitteista 26.10.2023.

### 2. Kaavan laatija selvittää lähtökohdat ja perustiedot sekä valmistelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen.

### 3. Kaavan laatija laatii ranta-asemakaavaluonnoksen, jonka kaupunkisuunnittelujaosto hyväksyy ja asettaa nähtäville (1-3/2024)

- Ranta-asemakaavan vireilletulo kuulutetaan
- Järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu
- Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan Uudenkaupungin Sanomissa ja Vakka-Suomen Sanomissa sekä seuraavissa paikoissa:
  - Passarissa, osoitteessa Rauhankatu 3
  - verkkosivuilla osoitteessa: uusikaupunki.fi
- Kaupunkilaiset ja osalliset voivat esittää mielipiteen suullisesti tai mielellään kirjallisesti, materiaali toimitetaan kirjaamoon kirjaaamo@uusikaupunki.fi tai palvelupiste Passariin Rauhankatu 10
- Luonnoksesta pyydetään lausunnot

### 4. Kaavan laatija valmistelee ehdotuksen hyväksytyin luonnoksen pohjalta

- Saatujen mielipiteitten jälkeen valmistellaan ranta-asemakaavaehdotus, jonka kaupunginhallitus hyväksyy nähtäville asetettavaksi.
- Ehdotuksesta pyydetään lausunnot

## **5. Lausuntojen ja mielipiteiden vuoksi tehdään mahdolliset muutokset ehdotukseen**

- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu

## **6. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. (4-6/2024)**

- Nähtävillepanosta kuulutetaan.
- Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan Uudenkaupungin Sanomissa ja Vakka-Suomen Sanomissa sekä seuraavissa paikoissa:
  - Kaupunkisuunnittelun osastolla kaupungintalon 3. kerroksessa
  - Passarissa osoitteessa Rauhankatu 3
  - Verkkosivuilla osoitteessa: uusikaupunki.fi
- Nähtävilläoloaikana kaupunkilaiset ja osalliset voivat jättää kirjallisen muistutuksen

## **7. Kaupunginhallitus hyväksyy ehdotuksen ja esittää sen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi**

## **8. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan (8-9/ 2024)**

- Kaavan hyväksymistä koskevasta päätös asiakirjoineen toimitetaan MRA 94 §:n mukaisesti Varsinais-Suomen ELY-keskukseen
- Kaavan hyväksymistä lähetetään tieto osallisille ja niille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä pyytäneet.
- Kaupunki lähettää voimaan tulleen asemakaavan MRA 95.2 §:ssä mainituille tahoille.

## **9. Kaava saa lainvoiman 11/ 2024**

- Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.
- Kaava tulee voimaan lehtikuulutuksilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydennetään tarpeen mukaan kaavan valmistelun kuluessa. OAS:n viimeisin versio on luettavissa kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

## **YHTEYSTIEDOT**

Kaavatyön aloittamisesta ilmoitetaan kaupungin kuulutuksissa sekä kirjeitse ulkopaikkakuntalaisille osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen  
Hallinto- ja elinvoimapalvelut, Kirjaamo, PL 20, 23501 Uusikaupunki.  
[kirjaamo@uusikaupunki.fi](mailto:kirjaamo@uusikaupunki.fi)

**Lisätietoja:****Kaupunginarkkitehti**

Leena Arvela-Hellén

050 0743087

etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

**Uudenkaupungin Kaupunki**

Kaupunkisuunnittelu

PL 20

23501 UUSIKAUPUNKI

**Käyntiosoite**

Mörnenkatu 2

23500 UUSIKAUPUNKI

Hankkeen alkuvaiheessa kaavan laatijana on toiminut

**Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy**

Tarmo Mustonen, arkkitehti SAFA , YKS 189

Lehmustie 27 A 16-17

20720 Turku

02 2424 963

etunimi.sukunimi @ark-mustonen.fi





Uudenkaupungin kaupunki  
kirjaamo@uusikaupunki.fi  
markus.gerke@uusikaupunki.fi  
leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi  
saila.wilenius@uusikaupunki.fi

Viite: Lausuntopyyntö 21.11.2023

## Koiviston saaren ranta-asemakaava, Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausuntoa Koiviston ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Uudessakaupungissa, noin kuuden kilometrin ja 10–15 minuutin venematkan päässä keskustasta lounaaseen. Selostuksen mukaan kaavamutoksen tavoitteena on omarantaisten lomarakennuspaikkojen osoittaminen Koiviston saareen.

### SUUNNITTELUTILANNE

Asemakaavoitusta ohjaavassa Uudenkaupungin yleiskaavassa (hyv. 1992, vanh. 1994) Koiviston saari on pääosin osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi merkinnällä VR. Merkinnän tarkempi määräys on *"Retkeilyä ja ulkoilua varten varattu alue, jolle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja sekä ulkoiluun liittyviä rakennuksia ja laitteita. Alueen kasvillisuus on hoidettava luonnontilassa."* Luonnon sataman alue on merkinnällä "LV, vesiliikenteen alue".

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa Koiviston saaren pohjoisosa on merkinnällä R: retkeily- ja matkailutoimintojen alue / kohde. Merkinnän tarkempi määräys on: *"Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet."* Saaren eteläosa ja Latokari ovat merkinnällä V: virkistysalue / -kohde. Merkinnällä osoitetaan määräyksen mukaan *"Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet"*.

### ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

ELY-keskus ottaa kantaa kaavan lähtökohtiin seuraavasti.

OAS:n tarkoittamien lomarakennuspaikkojen osoittaminen Koiviston saareen on ristiriidassa Uudenkaupungin yleiskaavan ratkaisun kanssa.

Varsinais-Suomen maakuntakaava ei myöskään mahdollistaisi yleiskaavan muuttamista OAS:n tavoitteen mukaiseksi sillä maakuntakaavan osoittama maakunnallisesti merkittävä virkistysalue/-kohde sekä merkintä R, retkeily- ja matkailutoimintojen alue/kohde eivät mahdollista omarantaisten rakennuspaikkojen osoittamista alueelle.

Kaavoitusprosessin jatkamiselle ei ole OAS:ssa esitetyn kaltaisena edellytyksiä, sillä kaavan lähtökohdat ovat ristiriidassa sekä Uudenkaupungin yleiskaavan että Varsinais-Suomen maakuntakaavan kanssa. Ranta-asemakaavan laatiminen OAS:n lähtökohdista on syytä keskeyttää.

ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan lausuttavaa.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Riikka Elo ja ratkaissut yksikön päällikkö Risto Rauhala.

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

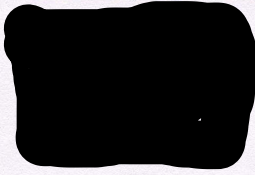
Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/7104/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/7104/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Elo Riikka 08.12.2023 09:17

Ratkaisija Rauhala Risto 08.12.2023 09:33

Uudenkaupungin seudun ympäristöyhdistys ry



Uudenkaupungin kaupunki,  
Hallinto- ja elinvoimapalvelut,  
Kirjaamo,  
PL 20,  
23501 Uusikaupunki  
Sp [kirjaamo@uusikaupunki.fi](mailto:kirjaamo@uusikaupunki.fi)

## Uudenkaupungin seudun ympäristöyhdistyksen (myöhemmin ympäristöyhdistys) mielipide Koiviston saaren ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Ympäristöyhdistys on perehtynyt Koiviston saaren käytön historiaan ja nyt esillä olevaan ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja esittää seuraavan mielipiteen (kursiivilla oleva teksti on suunnitelmasta, Venelehden linkistä tai Uudenkaupungin Sanomista).

Koiviston saari (895-467-1-25) ja sen vieressä olevat kaksi vesialuetta (895-402-1-44) ovat Uudenkaupungin omistuksessa. Kaupungin omistamia ovat myös Koiviston Latokari ja Kuusikari sekä vesijättömaan yhdistäminä viisi pienkohdetta. Vesijättömaat ovat myös kaupungin omistamia.

Saaren pohjoisosissa on useita rakennuksia, kuten suunnitelmassakin on todettu: *Saaressa 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. Saarensien välissä on suojaista, luoteeseen avautuva luonnonsatama.*

Yhdistys korostaa, että Koiviston saaressa on ollut aikoinaan kalastajatorppa hakamaiseen ja peltoineen. Saaressa on mahdollisesti jäänteitä perinnemaisemasta ja näiden luontoarvoja voisi ennallistaa. Yhdistys pitää perinnemaisemia tärkeinä ja olettaa, että niiden kasvillisuus ja hyönteisfauna ovat myös luontoselvityksissä raportoitu.

Yleiskaavan määräyksessä todetaan, että VR-alueen kasvillisuus on hoidettava luonnontilassa. Alueella lienee vanhaa järeää puustoa ja lahoppuuta, jotka ovat merkittäviä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Tällaisten alueiden säilyttäminen tulee huomioida kaavasunnitelmassa.

Alueesta on tehty useita luontoselvityksiä, joita yhdistys tässä vaiheessa ei ole saanut käyttöönsä. Yhdistys kuitenkin uskoo, että saaren monipuolinen luonto ja luontotyyppit ovat niin merkittäviä, että nämä arvot tulee ottaa huomioon mahdollisessa kaavoituksessa. Birdlife:n Tiira-tietokannan mukaan viimeisen kymmenen

vuoden ajalta on suunnitelma-alueelta tehty vain muutama lintuhavainto, joista merkittävin on merikotka. Laji pesii viereisellä Iso-Vehasen saarella ja kotkalla voi jo nyt tulevan talven aikana olla vaihtopesä Koiviston saarella. Merikotkan pesän ympäristössä 500 metrin säteellä pesimäaikana Etelä- ja Keski-Suomessa 1.2.–31.7. on vältettävä kaikkea häiriötä pesimäaikana (lähde: [www.metsakeskus.fi/sites/default/files/document/metsankasittely-ohje-merikotkanpesan-lahistolla.pdf](http://www.metsakeskus.fi/sites/default/files/document/metsankasittely-ohje-merikotkanpesan-lahistolla.pdf) ). Tämä koskee myös luontoinventointeja ja yleensäkin liikkumista mainitulla alueella. Nisäkkäistä ainakin ilveksen, saukon ja karpän tiedetään liikkuneen Kuusistossa. Viitasammakon esiintyminen on erittäin todennäköistä ja niiden havaitseminen edellyttää huhtitoukokuun vaihteen kosteikkojen inventointia.

*Suunnittelualueetta koskevat seuraavat maakuntakaavamääräykset: Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.*

*Maakuntakaavassa Koiviston saaren pohjoisosa on merkinnällä "R, retkeily- ja matkailutoimintojen alue / kohde. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet."*

*Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa Koiviston saarten pohjoisosa on merkinnällä "R, retkeily- ja matkailutoimintojen alue / kohde. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet." Saaren eteläosa ja Latokari ovat merkinnällä "V, virkistysalue / -kohde. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet."*

*Koiviston saaren luoteisosan lahti on merkinnällä " luonnonsatama, laituri, suojasatama tai ankkuripaikka".*

*Yleiskaavan osalta on mainittu: Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 14.12.1992 hyväksymä ja Turun ja Porin Lääninhallituksen 25.08.1994 vahvistama yleiskaava.*

*Yleiskaavassa alue on pääosin merkinnällä "VR, retkeily- ja ulkoilualue. Retkeilyä ja ulkoilua varten varattu alue, jolle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja sekä ulkoiluun liittyviä rakennuksia ja laitteita. Alueen kasvillisuus on hoidettava luonnontilassa." Luonnon sataman alue on merkinnällä "LV, vesiliikenteen alue".*

*Mitoitus vyöhyke loma-asunnoille on IV, neljä loma-asuntoyksikköä rantakilometriä kohti tai yksi loma-asuntoyksikkö 4 ha:n maa-alueetta kohti, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi.*

*Koiviston saaresta on tehty matkailuesite 1960-luvulla: "Koivisto lomasaari Uudenkaupungin saaristossa - matkailuesite".*

*Veneilijät tuntevat Koiviston saaren ja ovat kirjoittaneet siitä: "Koivisto on Uudenkaupungin ulkoilualue Iso-Vehasen itäpuolella, jonka rannat ovat vaikeammin saavutettavissa satunnaiselle matkailijalle. Varovaisuutta tulee noudattaa rantautuessaan näistä jokaisessa paikassa, koska matalalla olevia pohjakiviä on jokunen.*

*Koiviston luoteispuolen lahden koordinaatit ovat 60° 46,32 N ja 21° 18,41 E. Länsiranta Iso-Vehasen salmessa on paikassa 60° 46.11 N ja 21° 18,30 E. Kiertelin Koiviston rantoja monelta eri suunnalta ja lahasin pohjaa jokusen kerran karttaan nuolella merkityissä rantautumispaikoissa. Latokarin päästä ujuttauduin Koiviston lahteen sisään, jossa vettä oli enemmän. Paikka on suojaisempi muihin verrattuna.*

*Iso-Vehasen ja Koiviston välisestä salmesta pääsee läpi, mutta siinä tulee olla erityisen varovainen". (lähde: Venelehti 9/2009).*

Ranta-asemakaavoitus on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä 28.9.2020. Kaavoituksen tavoitetta tarkistettiin ja kaupunkisuunnittelujaosto päätti uusista tavoitteista 26.10.2023. Yhdistys esittää kaavoitusprosessin keskeyttämistä siihen asti, että mielipiteen lopussa mainittu c-kohta suunnittelun alueen liittämismahdollisuuksista ja edellytyksistä Selkämeren kansallispuiston osaksi on olemassa olevan luontotiedon mukaan selvitetty.

Yhdistys esittää, että nyt käynnissä olevassa suunnitelmassa huomioidaan yhdistyksen seuraavat mielipiteet:

- a) Kaavoituksessa tulee huomioida Varsinais-Suomen maakunta- sekä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan henki, jotta saari säilyisi retkeily- ja matkailutoimintojen alueena siten, **että kaavasuunnitelmassa huomioitaisiin saaren länsiosassa olevan lahden kehittäminen veneilijöille ja olemassa olevan rakennuskannan hyötykäyttö retkeilijöille ja matkailijoille.**
- b) Vapaarantaisia loma-asuntoja ei tule suunnitellussa kaavassa esittää.
- c) **Yhdistys pitää tärkeänä, että suunnitelma-alue säilyisi kaikilta osin kansalaisten käytössä ja esittää Uudenkaupungin kaupungille, että sekä saaret että vesialueet liitettäisiin Selkämeren kansallispuistoon (Luonnonsuojelulaki 60 §), mikä on ollut jo pitkään mahdollisuutena, Rauman kaupunki teki näin liittäessään omia alueita Selkämeren kansallispuistoon. Koiviston saari voisi tulevaisuudessa olla ikään kuin Uudenkaupungin "ikkuna" kansallispuistoon, jonka osia on jo olemassa Koiviston saaren eteläpuolella.**

Yhdistys vetoaa myös tuoreeseen luontopaneelin Suomen luonnon tila ja tulevaisuus -raporttiin luontokadon pysäyttämiseksi: <https://luontopaneeli.fi/ajankohtaista/category/julkaisut/> Raportin mukaan erityisesti eteläisessä Suomessa on tärkeää lisätä suojelualueita ja ennallistaa heikentyneitä alueita. Omilla päätöksillään Uudenkaupungin kaupunki voisi näin toimia luontokadon pysäyttämiseksi.

Taloudellisesti saaren jättäminen kaavoituksen ulkopuolelle ei ole merkittävä. Uudenkaupungin Sanomat on uutisoinut 30.9.2020: *"Sopimuksen mukaan vesijärjestelmä muutetaan ympärivuotiseksi ja kaupunki vastaisi tarvittavista töistä, investoinneista ja ylläpitokustannuksista. A. Kiviniemen Oy:llä olisi vastuu sähköverkkoon liittyvistä laajennus- ja muutostöistä sekä siihen liittyvistä ylläpitokustannuksista"*. Jättämällä kaavoitusprosessi jatkamatta, nämäkin rahat säästävät kaupungin muuhun toimintaan.

Uudessakaupungissa 11.12.2023

