



Iso-Hylkimyksen ranta-asetmakaavan muutos ja laajennus

Kaupunkisuunnittelujaosto 22.05.2025 § 27
3467/10.02.03/2025

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistön 895-499-1-25 omistaja on hakenut alueelleen ranta-asetmakaavan muuttosta sekä laajennusta.

Kaavan laatijaksi maanomistaja esittää Nosto Consulting Oy, dipl.ins. YSK 742 Pasi Lappalaista.

Maanomistaja voi huolehtia ranta-asetmakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle alueidenkäyttölain 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Ranta-asetmakaavan muutos koskee:
Voimassa olevan ranta-asetmakaavan osaa korttelia 2.
Osaa kiinteistöä 895-499-1-25 Hylkimys.

Ranta-asetmakaavan laajennus koskee:
Osaa kiinteistöä 895-499-1-25 Hylkimys.

Ranta-asetmakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:
Kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 31.3.2025
Kaavaluonnosaineisto valmistui 31.3.2025.

Laadittavan ranta-asetmakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on poistaa voimassa olevan ranta-asetmakaavan alueelta Iso-Hylkimyksen saaresta loma-asuntojen korttelin 2 itäisin rakennuspaikka ja osoittaa se Kolkinmaan pohjoisrannalle, samaan kiinteistöön (895-499-1-25 Hylkimys) kuuluvalla alueella. Iso-Hylkimys saaren korttelin 2 itäisin rakennuspaikka on tavoitteena muuttaa maa- ja metsätalousalueeksi (M-1). Kolkinmaan pohjoisrannan loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikalle on tarkoitus osoittaa rakennusjärjestyksen salliman mukaisesti 200 k-m² rakennusoikeutta.



Toteutuessaan ranta-asetakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

Ranta-asetakaavan muutosalue sijaitsee Uudenkaupungin Iso-Hylkimyksen saaren etelärannassa noin 10,5 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen. Muutosalueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

Samaa kiinteistöä oleva ranta-asetakaavan laajennusalue sijaitsee Uudenkaupungin Kolkinmaan pohjoisrannalla noin 9,5 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen. Laajennusalueelle on kiinteä tieyhteys Varanpääntieltä risteävän Humalkarin ja Kolkinmaantien kautta.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 895-499-1-25 Hylkimys. Muutosalueen pinta-ala on noin 0,75 hehtaaria. Muutosalueella on todellista rantaviivaa noin 179 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 115 metriä.

Laajennusalueen pinta-ala on noin 0,75 hehtaaria. Laajennusalueella on todellista rantaviivaa noin 129 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 97 metriä.

Ranta-asetakaava muutos- ja laajennusalueen kokonaispinta-ala on yhteensä noin 1,5 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueilla on yhteensä noin 308 metriä, ja muunnettua rantaviivaa noin 212 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueet ovat rakentamattomat. Alueet ovat tavanomaista saariston metsämaastoa. Alueet eivät sijaitse pohjavesi- tai maiseman arvoalueilla.

Muutosalueen maasto on osin kalliomaata ja osin moreenia. Laajennusalueen maasto on kalliomaata.

Laajennusalueelta laaditaan luontoinventointi kevään/kesän 2025 aikana. Luontoinventoinnin tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueet ovat rakentamattomat. Alueiden lähiympäristössä sijaitsee pääosin loma-asutusta. Laajennusalueen viereisellä kiinteistöllä on yhteiskäytössä oleva venelaituri.

Muinasmuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Yleiskaava

Muutosalue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA). Laajennusalue on osoitettu pääasiassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja. Alueen maisemaa tulee hoitaa niin, että ympäristöarvot säilyvät. Lisäksi laajennusalueen itäiseen reunaan on osoitettu vesiliikenteen aluetta (LV).

Muutosalue kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen IV, 4 lay/km tai 1 lay/ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi.

Laajennusalue kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen II, 5 lay/km tai 1 lay/2 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Ranta-asemakaavan kuvaus

Ranta-asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu loma-asuntojen korttelialutta (RA-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M-1).

Mitoitus

Kaava-alueen muutos- ja laajennusalueen pinta-alat ovat yhteensä noin 1,5 hehtaaria.

Muutosalueen pinta-ala on noin 0,75 hehtaaria ja laajennusalueen pinta-ala on noin 0,75 hehtaaria. Laajennusalueen loma-asuntojen korttelialueeksi osoitetaan 0,56 hehtaaria sekä maa- ja metsätalousalueeksi 0,19 hehtaaria.

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

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa loma-asuntojen rakennuspaikalle yhteensä 200 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy alueella 100 k-m².



Uusikaupunki

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ranta-asetemakaavan muutos ja laajennus voidaan käynnistää nyky muodossa asettaa luonnoksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausnot.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaos päättää käynnistää Iso-Hylkimyksen ranta-asetemakaava muutoksen ja laajennuksen laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.
