

Nuhjan ranta-asetmakaava muutos 2

Kaupunkisuunnittelujaosto 14.11.2024 § 51

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

Kiinriteistön 895-467-1-565 sekä 895-467-1-566 omistajat ovat hakenneet alueelleen ranta-asetmakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät dipl.ins. Pasi Lappalaista, Nosto Consulting Oy. Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista ranta-asetmakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asetmakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asetmakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 12.8.2024. Kaavaluonnosaineisto valmistui 12.8.2024.

Kaavatyön tavoitteena on vähäisesti laajentaa kahta voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa (RA) kortteleissa 3 ja 4 sekä osoittaa rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi Uudenkaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti 200 k-m².

Suunnittelualue sijaitsee Nuhjan saarella noin 2,5 km linnuntietä Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen. Alueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

Suunnittelualueella on rantaviivaa ja muunnettua rantaviivaa noin 165 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,5 hehtaaria.

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Suunnittelualueelta laaditaan luontoinventointi kesän 2024 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Molemmat suunnittelualueen rakennuspaikat ovat rakennettuja. Rakennuspaikoilla on rakennettuina loma-asunto, saunarakennus sekä talousrakennuksia.

Suunnittelualueelta ei tunneta erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaisjäännöksiä.

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita (MRV).

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-aluetta I, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 3 ha maa-aluetta kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 25.3.1986 vahvistama Nuhjan ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M). RA-rakennuspaikoille saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen sekä erillisen rantasaunan, ellei kaavamääräyksiin ole muuta osoitettu. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m².

Kaavamuutoksessa on vähäisesti laajennettu kahta voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa (RA) kortteleissa 3 ja 4 sekä osoitettu rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti 200 k-m². Kaavamuutoksessa rakentamisen kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennuspaikoille on osoitettu tarkoituksenmukaiset saunarakennusten rakennusalat (sa). Saaressa sijaitseville lomarakennuspaikoille ei ole kiinteää ajoyhteyttä.



Kaavamuutoksessa osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA).

Kaavanmuutos ei aiheuta kunnalle kuluja, ranta-asemakaavan aiheuttamat kustannukset tulevat maanomistajan maksettavaksi, kuten myös mahdolliset kiinteistötoimitukset alueella.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Nuhjan ranta-asemakaavan muutoksen laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 05.05.2025 § 118

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

Nuhjan ranta-asemakaava muutos 2 luonnos on ollut virallisesti nähtävillä 28.11.2024- 30.12.2025. Määräaikaan mennessä ei tullut yhtään huomautusta tai mielipidettä. Viranomasilta ei saatu lausuntoa kaavasta, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus totesi kaavasta seuraavaa:

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksessa suunnittelualueen kahden jo rakennetun rakennuspaikan sallittua kerrosala kasvatettaisiin 100 k-m²:sta 200:aan rakennuspaikkaa kohden. Rakentamatonta rantaa (voimassa olevan ranta-asemakaavan M-alueen) poistuisi seuraavilta osin: rakennuspaikkojen välinen kapeahko kaistale sekä toinen kaistale paikkojen luoteispuolelta. Rakennusoikeuden määrän nostamista on perusteltu Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen määrittelemällä, voimassa olevan kaavan osoittamaa, suuremmalla loma-asutuksen kerrosneliömetrimäärällä. Kaavakartalla olisi hyvä osoittaa luonnoksessa esitettyä tarkemmin rakennusalojen sijainnit.



Tällöin mahdollisen uuden rakentamisen sijoittuminen maisemaan sopeutuvasti olisi taatumpaa. Ratkaisussa tulee huomioida myös valmisteilla olevan luontoselvityksen tulokset.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavassa on rakennuspaikkojen rakennusalat osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla ja alueen olemassa oleva rakentaminen huomioiden. Alueen rakennuspaikat ovat runsaspuustoisia ja rakentaminen sopeutettavissa ympäristöön ja maisemaan.

Rakentamiskorkeudet

Kaavamuutoksen ranta suuntautuu lounaaseen, noin 10 km:n pituiseen ulappaan. Rakentamiskorkeudessa tulee huomioida paikallinen aaltoiluvara, joka loivarantaisessa ja noin 10 km:n pyyhkäisymatkaan altistuvassa rannassa on 1 m. Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vahingoittuvia rakenteita on N2000+2,30 m.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavassa on alueen suunnittelussa ja rakennusalojen sijoittamisessa huomioitu alin turvallinen rakentamiskorkeus. Ei muutoksia kaavakarttaan.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus voi ottaa kantaa vasta ehdotusvaiheessa, kun luontoselvitys on kaava-aineiston liitteenä.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi. Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys 4.12.2024, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Ilmastovaikutukset

Kaavan todennäköisimmät ilmastovaikutukset on tunnistettu asianmukaisesti. Kaavamääräyksiin olisi mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään ja haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen liittyvää ohjausta esimerkiksi energiaa, kiertotaloutta tai vähähiilistä rakentamista koskevilla määräyksillä.



Kaavanlaatijan vastine:

Kaavassa ei ole tarpeenmukaista erikseen antaa määräyksiä liittyen ilmastovaikutusten hillintään ja haitallisten vaikutusten lieventämiseen.

Kaavakarttaan ei ole saadun kommenttien perusteella tarpeen tehdä muutoksia ja 30.1.2025 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavaehdotus voidaan asettaa nähtäville, mutta suotavaa olisi tehdä kaupunkisuunnittelun esittämät muutokset ennen kaavan uudelleen nähtäville asettamista. Lisäksi pyydetään viranomaisilta lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Nuhjan ranta-asemakaava-muutos 2:n ehdotuksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 17.11.2025
2682/10.02.03/2024

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen.
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Nuhjan ranta-asemakaava muutos 2 ehdotus on ollut nähtävillä 20.5.-19.6.2025. Määräaikaan mennessä saapui yksi muistutus. Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei anna lausuntoa. Varsinais-Suomen ELY-keskus on antanut kaavasta lausunnon, johon kaavanlaatija on toimittanut vastineen.

Ely-keskuksen lausunto ja muistutus ovat liitteinä.

Kaavanlaatijan vastine ELY-keskuksen lausuntoon:

Kaavamuutoksessa osoitettujen lomarakennuspaikkojen rakennusalat on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla ja alueella



jo olemassa oleva rakentaminen huomioiden. Alueen rakennuspaikat ovat runsaspuustoisia. Rakentaminen on sopeutettavissa ympäristöön ja maisemaan. Käsillä oleva ranta-asemakaavan muutos jatkaa rakennusalarajausten osalta yhtenäistä linjaa välittömästi kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuvan ja 2022 hyväksytyn Nuhjan ranta-asemakaavan muutoksen kanssa.

Kaavamääräyksiä tarkistetaan lausunnossa ehdotetun mukaisesti.

Kaavamuutoksessa on huomioitu alin turvallinen rakentamiskorkeus. Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys ”Rakennuksen korkeusasemaa määriteltäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.”

Kaava-alueelta laaditun luontoselvityksen mukaiset luontotyyppikuviot 2 ja 3 sijoittuvat kaavamuutosalueen ulkopuolelle voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle (M) eikä kaavamuutoksessa ole tarpeen erikseen käsitellä kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvia luontoarvoja.

Osa luontotyyppikuvioista 1 sijoittuu kaavamuutoksessa osoitettujen RA-rakennuspaikkojen pohjoisosaan. Kaavamuutoksessa alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisia RA-rakennuspaikkoja on vähäisesti laajennettu länteen, mikä tarkoittaa, että tälläkin hetkellä voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset jo rakentuneet lomarakennuspaikat sijoittuvat osin luontotyyppikuvion 1 alueelle sekä osin myös voimassa olevan kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle (M).

M-alueella metsiä hoidetaan pääosin talousmetsinä. Alueelta laaditun luontoselvityksen mukaan luontotyyppi 1 on rannikon tuoreen kankaan kuusikkoa, joka on vaarantunut luontotyyppi (VU), ja jonka edustavuus on korkeintaan kohtalainen. Lisäksi todetaan, että alueen puusto ei ole juurikaan tavanomaista talousmetsää luonnontilaisempaa. Laaditun luontoselvityksen ja alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan perusteella kaavamuutoksen kaavakarttaan ja rakennusalarajauksiin ei ole tarpeen tehdä luontotyyppin 1 osalta muutoksia tai antaa alueen maankäyttöä koskien erillisiä määräyksiä. Kaavamuutoksessa on annettu määräys koskien rakennuspaikan rakentamattomien osien hoitamista luonnontilaisena ja maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämistä. Kaava-alueella tulee voimaan lisäksi rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.



Kaavanlaatijan vastine muistutukseen:

Laaditussa ranta-asetemakaavaehdotuksessa ei ole mukana yhteiseen vesialueeseen kuuluvaa vesijättöaluetta, koska ranta-asetemakaava voidaan laatia ainoastaan maanomistajan omistamalle ranta-alueelle.

Ranta-asetemakaavassa ei ratkaista, eikä voidakaan ratkaista, kaava-alueelle tai sen ulkopuolella olevien rakennusten tai rakennelmien lainmukaisuutta.

Selvennykseksi on hyvä kuitenkin todeta, että vesilain 2 luvun 5 §:n nojalla rannan omistajalla tai haltijalla on ilman vesilain mukaista lupaa oikeus yksityistä tarvettaan varten sijoittaa rannan edustalle vesistöön, toisen vesialueelle ulottuva laituri, vaikka hän ei ole vesialueen omistaja tai osakas. Laiturin rakentaminen ei saa tuottaa vesialueen omistajalle vahinkoa tai huomattavaa haittaa.

Rakentamislain 17 §:n 4 momentti huomioon ottaen rakennusjärjestyksessä annetaan kaavoittamattomia alueita koskevia määräyksiä sekä yleis- ja asetemakaava-alueille kaavoja tarkentavia määräyksiä. Ranta-asetemakaava on alueidenkäyttölain 73 §:n 3 momentin mukaan lain tarkoittama asetemakaava.

Rakennusjärjestyksen määräykset eivät ole näin ollen ohjeena ranta-asetemakaavaa laadittaessa.

Ranta-asetemakaava-alueelle jätevesien käsittelyä rakennuspaikalla tulee järjestää ympäristönsuojelulain ja talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla annetun valtioneuvoston asetuksen sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on liitettävä rakentamislain nojalla tehtävään lupahakemukseen.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Nuhjan ranta-asetemakaava on hyväksyttävissä.

Esittelijä:

Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Nuhjan ranta-asetemakaava muutos 2 ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.



Uusikaupunki

Päätös:
