

Humalkarin ranta-asetmakaava ja Hepoluodon ranta-asetmakaavan muutos

Kaupunkisuunnittelujaosto 22.05.2025 § 24

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

Kiinteistöjen 895-533-4-3, 895-533-4-15, 895-533-4-16, 895-533-4-30, 895-533-4-37, 895-533-4-38, 895-533-4-39 ja 895-496-1-153 omistajat ovat hakeneet alueelleen ranta-asetmakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät Arkkitehti SAFA Thomas Hagströmiä, Arkkitehtuuritoimisto Thomas Hagström tmi.

Alueidenkäyttölain 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 5.5.2025
Kaavaluonnosaineisto valmistui 5.5.2025

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Kaavoitettava alue koostuu kahdesta osasta; Humalkarin osa-alue (n. 29,7 ha) ja Hepoluodon osa-alue (n. 0,4 ha). Suunnittelualue sijaitsee Lokalahdella n. 10 km Uudenkaupungin keskustasta etelään (linnuntietä).

Kaavan tavoitteena on osoittaa erilliset rakennuspaikat sekä kiinteistöllä 895-533-4-30 oleville vuokramökeille että niille aiemmin erotetuille kiinteistöille jotka haluavat osallistua tähän kaavaan. Lisäksi tavoitteena on osoittaa vanha päärakennus talousrakennuksineen maatilan pääkeskukseksi.

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 2700 metriä (Humalkari 2600 m, Hepoluoto 100 m). Humalkarin muutosalueella sijaitsee maatilakeskus asuin- ja talousrakennuksineen. Alueen rannat on suurilta osin rakennettu (lomarakennuksia). Lisäksi alueella on pieni venevalkama. Hepoluodon rakennuspaikat ovat rakentamattomia.
Humalkari



Muutosalueen ja sen lähiympäristön rantavyöhykkeellä on melko paljon loma-asuntoja. Muutosalueen "sisäosat" ovat pääosin rakentamatonta maa- ja metsätalousaluetta josta osa on peltoa, osa metsää. Alueen keskiosassa sijaitsee vanha maatilakeskus talousrakennuksineen.

Hepoluoto

Muutosalueella on muutama lomarakennus, muilta osin alue on rakentamatonta.

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Muutosalueelle johtava, Humalakarin pienvenesataman pysäköintialueelle päättyvä Humalkari-niminen tie on pieni soratie jossa ei ole läpiajoliikennettä. Maatilakeskuksen jälkeen tie jakautuu kahtia, josta länteen menevä haara, Takaperäntie, vie Hahtemaan länsiosan mökkitonteille. Liikenne alueella on kuitenkin hyvin vähäistä.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu MRV-alueeksi. Humalkari kuuluu loma-asutuksen mitoitusalueeseen 1 (Loma-asutuksen mitoitus 7-10 LAS, vapaata rantaa 40 %), Hepoluoto alueeseen 2 (Loma-asutuksen mitoitus 5-7 LAS, vapaata rantaa 40 %).

Yleiskaavassa muutosalueet ovat pääosin osoitettuja RA- ja MU-alueeksi. Lisäksi Humalakarin länsiosassa on osoitettu venesatama, vesiliikenteen alue LV.

Humalakarin eteläosan läpi on osoitettu kaasulinjavaraus.

Mitoituksellisesti Humalkari kuuluu II-vyöhykkeeseen, Hepokari IV-vyöhykkeeseen.

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

1 erillispientalojen rakennuspaikka, yhteensä 300 k-m²
7 lomarakennusten rakennuspaikkaa, yhteensä 1400 k-m².
1 maatilakeskuksen korttelialue, yhteensä 900 k-m².
(rakennusoikeus perustuu nykyisten rakennusten pinta-aloihin)
Yhteensä alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 2600 k-m².



Ranta-asetmakaava muutoksella siirretään kaksi rakennuspaikkaa Hepoluodolta Humalkarille, jotta Humalkarilla voidaan osoittaa tarpeeksi rakennuspaikoja olemassaoleville rakennuksille.

895-533-4-17 muodostuneista kiinteistöjen mitoitusrantaviiva on n. 1150 m ja rakennuspaikkojen määrä 5,7, jonka voi pyöristää 6 rakennuspaikaksi. Näistä 3 on jo rakennettu, myyty ja erotettu omiksi kiinteistöiksi, joten 4-30 alueelle käytettäväksi jää 3 rakennuspaikkaa.

895-533-4-15 kiinteistön mitoitusrantaviiva on n. 225 m ja rakennuspaikkojen määrä 1,1, joka pyöristetään 1 rakennuspaikaksi.

895-533-4-16 kiinteistön mitoitusrantaviiva on n. 150 m ja rakennuspaikkojen määrä 0,75, joka pyöristetään 1 rakennuspaikaksi.

Muutoksella järjestetään rakentaminen alueella maastollisesti järkevästi. Kaavamääräyksillä sopeutetaan rakentaminen alueen maisemaan. Jätevesi- ja jätehuolto toteutetaan tonteilla voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

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

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ranta-asetmakaavan muutos ja laajennus voidaan nykymuodossa asettaa luonnoksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausnot.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.



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

Humalkarin ranta-asemakaava ja Hepoluodon ranta-asemakaavan muutos on ollut nähtävillä 10.6.2025- 10.7.2025. Nähtävillä olon aikana ei ole jätetty huomautuksia.

Luonnosvaiheesta pyydettiin myös viranomaisilta lausunnot. V-S liitto totesi, että ei anna lausuntoa. Ely-keskus antoi luonnoksesta lausunnon. Kaavan laatija on muuttanut kaavaa ja tehnyt korjauksia ehdotukseen vastineen mukaisesti.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Lisätään selostukseen RH-alueen kaavamääräys, yleiskaavaote aluerajauksella sekä maakuntakaavan aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat kaavamääräykset. Lisätään laskelma siitä kuinka paljon lisää rakentamista verrattuna toteutuneeseen tilanteeseen ranta-asemakaavaluonnos mahdollistaa.

Rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet on nostettu rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle. Harkinnassa on otettu huomioon mm rakennuspaikkojen koot. Suunnittelussa on arvioitu, että rakennuspaikat eivät ole erityisen pienet tai haastavat mikä puoltaisi pienemmän rakennusoikeuden.

Rakennusten vähimmäisetäisyys rantaan on huomioitu kaavakartan rakennusalojen sijoittelussa.

Viittaukset rakennus- ja toimenpidelupiin päivitetään ajantasaisen lainsäädännön mukaisesti rakentamisluvaksi.

Luonnonsuojelu

Luontoselvitys on laadittu kesällä 2025.

Ilmastokestävyys

Kilva-työkalun tulokset on lisätty selostukseen.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaava voidaan asettaa ehdotuksena nähtäville ja pyytää viranomaislausunnot ehdotuksesta.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.



Kaupunginhallitus 01.12.2025 § 294

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

Humalkarin ranta-asetakaava ja Hepoluodon ranta-asetakaavan muutos ehdotus oli nähtävillä 7.10.- 6.11.2025 lisäksi pyydettiin viranomaisilta lausunnot.

Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei anna lausuntoa. Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi lausunnon kaavaehdotuksesta, johon kaavanlaatija on antanut vastineen.

ELY-Keskuksen lausunto:

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Kaavaselostusta ja -karttaa on täsmennetty luonnosvaiheen lausuntopalautetta huomioiden. Kuten ELY-keskus toteaa valmisteluaineistoon antamassaan lausunnossa, vähenee vapaan rannan määrä Humalkarin alueella alle yleiskaavassa alueelle määrätyn, vaikkei kaavassa osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Humalkarille Hepoluodolta siirrettyjen rakennuspaikkojen rakennusoikeudet ovat myös kaavaehdotuksessa suurempia kuin voimassa olevassa ranta-asetakaavassa. Kaavaselostukseen on täsmennetty, että kaavamuutos mahdollistaa suunnittelualueelle yhteensä 2 600 k-m² rakentamista, josta 900 k-m² on uutta. Rakennusjärjestyksessä ohjattu rakennuspaikkojen enimmäiskerrosala ei ole yksin riittävä peruste rakennusoikeuksien kasvattamiselle, vaan kuten ELY-keskus toteaa luonnosvaiheeseen antamassa lausunnossa, tarvitaan tapauskohtaista harkintaa perustuen alueen olosuhteiden ja lisärakentamisen vaikutusten tarkasteluun. Lisäksi rakennuspaikkojen rakennusalat on aiemmin todetusti hyvä osoittaa täsmällisemmin.

Luonnosvaiheen lausunnossa todetusti tarkemmalla olosuhteiden selvittämisellä ja suunnittelulla uuden rakentamisen sijoittuminen ja määrä maisemaan sopeutuvasti ja luontoarvot huomioiden on taatumpaa.

Luonnonsuojelu



Ranta-asemakaavaa varten laadittu luontoselvitys on kartoittanut alueen luontoarvot kattavasti ja riittävästi. Selvityksen johtopäätöksissä ja suosituksissa on kuitenkin puutteita. Selvityksessä todetaan yleisellä tasolla, että tavanomaisena talousmetsänä käsitelty voimakkaasti harvennushakattu, lahoppuustoltaan niukka, varttunut kuiva kangasmetsä kuuluu uhanalaisluokkaan vaarantunut. Tätä tulkintaa ei ole perusteltu aineistoviittauksilla, eikä ELY-keskus tunnista tulkintaa. ELY-keskus katsoo, että voimakkaasti käsiteltyä kangasmetsää ei lähtökohtaisesti tule luokitella uhanalaiseksi.

Mikäli käsittely on ollut vähäistä ja metsällä on säilynyt luonnonkaltaisia piirteitä, voidaan kangasmetsä tapauskohtaisesti luokitella uhanalaiseksi. Lisäksi on huomioitava, että myös talousmetsä voi toki pitkällä aikavälillä kehittyä luonnontilaisemmaksi, kuten osittain selvityksessä on tunnistettukin. Tällöin maankäytön suunnittelussa voi tapauskohtaisesti olla tarpeen arvioida, tulisiko tällaiset luontoarvot säilyttää, jotta niiden kehittyminen luonnontilaiseksi mahdollistuisi. Joidenkin muiden luontotyyppien osalta talousmetsät voivat kuitenkin sisältyä uhanalaisluokitukseen.

Selvityksessä on käytetty julkaisun Mäkelä & Salo (2024) neliportaista luokitusta. Vaarantunut boreaalinen piensuo on kuitenkin luokiteltu arvoluokkaan 4 (monimuotoisuutta tukevat kohteet), vaikka julkaisussa uhanalaisten luontotyyppien muut esiintymät on luokiteltu arvoluokkaan 3 (monimuotoisuutta turvaavat kohteet). Suolaikku on selvityksessä kuitenkin asianmukaisesti suositeltu säilytettäväksi luonnontilassa.

Merkittävin puute selvityksessä liittyy viiteen luontotyyppikuvioon (6, 8, 18, 31 ja 33), joiden on todettu täyttävän luonnonsuojelulain 64 §:n suojellun luontotyypin tervaleppämetsät määritelmän. Koska kuviot on arvioitu ekologiselta laadultaan heikoiksi, niitä ei ole pidetty arvokkaina luontotyyppinä. Tätä tulkintaa ei ole perusteltu aineistoviittauksilla, eikä ELY-keskus tunnista tulkintaa. Lähtökohtaisesti kaikki luonnonsuojelulain mukaiset luontotyyppiesiintymät ovat tärkeitä, ja julkaisussa Mäkelä & Salo (2024) on luonnonsuojelulailla suojeltujen luontotyyppien rajaamattomat esiintymät luokiteltu arvoluokkaan 2 (erityisen tärkeät kohteet).

Lepakoiden osalta selvityksessä on tehty runsaasti havaintoja, ja on todettu, että alueella ja sen lähistöllä sijaitsee paljon rakennuksia, joita lepakot voivat käyttää päiväpiiloinaan ja kenties lisääntymiseenkin. Tähän nähden olisi ollut tärkeää arvioida, esiintyykö alueella lepakoille merkittäviä ruokailualueita ja



siirtymäreittejä, sekä tarkastella ranta-asetmakaavan mahdollisia vaikutuksia niihin. Selvityksessä ei ole esitetty varsinaisia maankäyttösuosituksia lepakoiden suhteen, mutta on todettu, että maisemarakenteen säilyminen ennallaan ja kolopuiden säästäminen olisi eduksi.

Viitasammakon ja idänkirsikorennon lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin liittyvät suositukset ovat osittain puutteellisia. Luonnonsuojelulain 78 §:n mukaan näiden paikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä, ja poikkeaminen tästä on mahdollista vain lain 83 §:n nojalla, esimerkiksi mahdollisessa ruoppauksessa, mikäli edellytykset täyttyvät.

Ranta-asetmakaavaehdotuksessa esiintyy luonnollisesti puutteita luontoarvojen huomioimisessa, kun myös luontoselvityksen johtopäätöksissä ja suosituksissa on ollut puutteita. Ehdotuksessa on kuitenkin asianmukaisesti pyritty turvaamaan rauhoitetun valkolehdokin esiintymä, vaikka selvityksen suositus ei ole ollut kovin velvoittava. Ranta-asetmakaavaehdotuksen luo-2 määräyksessä on huomioitu viitasammakko, mutta selvityksessä tunnistettu pieni kutupaikka on jäänyt merkitsemättä kaavakartalle.

Viiden luontotyyppikuvion (6, 8, 18, 31 ja 33), jotka täyttävät luonnonsuojelulain 64 §:n suojellun luontotyyppin tervaleppämetsät määritelmän, osalta ELY-keskus katsoo, että kuviot tulee turvata ranta-asetmakaavassa, esimerkiksi luo-alueina. Selvityksessä on todettu alueella esiintyvän runsaasti lepakoita, ja kyseiset luontotyyppit toimivat todennäköisesti lepakoiden ruokailualueina ja siirtymäreiteinä. Lisäksi yhdellä kuviolla esiintyy kolopuita, jotka voivat olla lepakoille tärkeitä. Lepakkohavainnot puoltavat entisestään kyseisten luontotyyppikuvioiden turvaamista.

Tervaleppämetsien turvaaminen ranta-asetmakaavassa tarkoittaa, että erilaisia luo-alueita voi olla paljon ja osittain päällekkäisinä. Tulee harkita, miten turvattavat luontoarvot esitetään kaavassa, jotta ne turvataan tarkoituksenmukaisesti. Nykyisessä ehdotuksessa olevien luo-alueiden määräyksiä on joka tapauksessa tarpeen muokata.

Kaikkien luo-alueiden osalta tulee käyttää nominatiivimuotoa partitiivimuodon sijasta (esim. "joka" partitiivimuotoisen "jota" sijaan). Luo-2-alueen määräystä on lisäksi syytä muokata muilta osin. Viittaaminen asianmukaisen arviointiin ennen kuin tehdään mahdollisia toimenpiteitä on epämääräistä eikä huomioi luonnonsuojelulain määräyksiä riittävästi.



Luonnonsuojelulain 78 §:n mukaisesti on tiukasti suojeltujen lajien lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen tai heikentäminen kiellettyä, ja tästä voidaan poiketa vain luonnonsuojelulain 83 §:n nojalla. ELY-keskus suosittelee määräystä: Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n perustella suojeltu tiukasti suojellun eliölajin lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Lopuksi ELY-keskus nostaa esiin, että kaavoituksessa voidaan huomioida myös rakennuspaikkojen ympäristö, kuten monissa kaavoissa on tehty. ELY-keskus suosittelee lisäämään yleisiin määräyksiin, että rakennuspaikan rakentamaton osa pyritään säilyttämään luonnontilaisena.

Koska alueella esiintyy runsaasti lepakoita ja luontoselvityksen mukaan ne voivat käyttää rakennuksia päiväpiiloinaan ja mahdollisesti lisääntymiseen, edistäisi määräys myös lepakoiden elinympäristöjen säilymistä, mikäli rakennusten läheisyydessä säästyy puustoa.

Ilmastokestävyys

Kaavaselostusta on asianmukaisesti täydennetty kaavan ilmastovaikutusten arvioinnilla. Arvioinnin tulosten viemistä myös kaavaratkaisuun on yhä hyvä kehittää mahdollisin osin.

Kaavanlaatijan vastine:

Luonnonsuojelu

ELY-keskuksen lausunnon johdosta on lisätty luo-4-alueita kaavakartalle: "Suojeltu luontotyyppi, tervaleppämetsä". Sen sijaan luonnonsuojelulain pykälää ei ole lisätty määräyksiin. Vaarana on että koko ranta-asetakaava vanhenee jos esim. luonnonsuojelulaki muuttuu jolloin kaavassa viitataan ei voimassa olevaan lakipykälään. Hyvänä esimerkkinä voi pitää maankäyttö- ja rakennuslain muuttuminen erillisiksi alueidenkäyttö- ja rakentamislainsäädännöiksi.

Yleisiin määräyksiin on myös lisätty "Rakennuspaikkojen rakentamattomat osat tulee pyrkiä säilyttämään luonnontilaisina". Tällä määräyksellä pyritään siihen että ranta-alueiden yleisilme pysyisi mahdollisimman luonnollisena, sekä siihen että myös rakennusten lähialueet pysyisivät lepakoille mahdollisimman suotuisina.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Humalkarin ranta-asetakaava ja Hepoluodon ranta-asetakaavan muutos on hyväksyttävissä.

Esittelijä:

Kaupunginjohtaja Atso Vainio



Uusikaupunki

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Humalkarin ranta-asetemakaavan ja Hepoluodon ranta-asetemakaavan muutoksen ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginvaltuusto 08.12.2025
3392/10.02.03/2025

Esittelijä:

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Humalkarin ranta-asetemakaavan ja Hepoluodon ranta-asetemakaavan muutoksen.

Päätös: