



Uudenkaupungin kaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi

Viite: Lausuntopyyntö 16.6.2025

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta: Iso-Hylkimyksen ranta-asemakaavan muutos ja laajennus, Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaos on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Iso-Hylkimyksen ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen valmisteluaineistosta, jonka muodostavat 31.3.2025 päivätyt kaavakartta ja -selostus liitteineen.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on kaavaselostuksen mukaan poistaa voimassa olevan ranta-asemakaavan alueelta Iso-Hylkimyksen saaren eteläosasta rakentumaton loma-asunnon rakennuspaikka (ranta-asemakaavan muutosalue) ja osoittaa se Kolkinmaan pohjoisrannalle, samaan kiinteistöön kuuluvalla, myös rakentumattomalle alueelle (ranta-asemakaavan laajennusalue).

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Suunnittelualueen kaavatilannetta on esitetty pääpiirteissään asianmukaisesti, mutta käsittelyyn tulee vielä täydentää yleis- ja maakuntakaavaotteille suunnittelualueen täsmällisempi aluerajaus.

Kuten kaavaselostuksessa on todettu, lomarakentamisen sijoittaminen laajennusalueelle ei ole alueen asemakaavoitusta ohjaavan *Uudenkaupungin yleiskaavan* (hyväksytty 1992, voimaan 1994) mukaista. Laajennusalue on yleiskaavassa osoitettu *maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja* (MU). Alueelle voidaan kaavamääräyksen mukaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja aluetta tulee hoitaa niin, että ympäristön arvot säilyvät. Rakennuspaikan siirto vähentää vapaan rannan määrää laajennusalueella, joskin se vastaavasti voimassa olevaan kaavaan verrattuna takaa enemmän vapaan rannan säilymistä muutosalueella ja siirretty rakennuspaikka sijoittuu laajennusalueella olemassa olevan lomarakentamisen jatkoksi.

Yleiskaavan ratkaisulla on vahva ohjausvaikutus alueen ranta-asemakaavoitukseen vakituisen asumisen osalta. Yleiskaavasta poikkeaminen edellyttää perusteluja, jotka on syytä pohtia yleiskaavan

periaatteiden näkökulmasta ja yleiskaavan sisältövaatimusten kautta Alueidenkäyttölain tarkoittamalla tavalla.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu lomarakentamisen rakennuspaikalle rakennusoikeutta 200 k-m², eli 100 k-m² enemmän kuin sijainnilla, josta paikka ollaan siirtämässä, ja saman verran kuin mitä Uudenkaupungin rakennusjärjestyksessä ohjataan rantaan rajoittuvien lomarakentamisen rakennuspaikkojen enimmäisrakennusoikeudeksi. Rakennuspaikan uusi sijainti on nykyisellään rakentumaton.

Rakennusjärjestys on ohjeellinen ranta-asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa. Rakennusjärjestyksessä on määriteltä lomarakentamisen ja vakituisen asuinrakentamisen *enimmäiskerrosala*, mikä tarkoittaa, ettei enimmäismäärän voi tulkita soveltuvan kaikkiin sijainteihin, vaan tarvitaan tapauskohtaista harkintaa. Kaavaselostusta tulee täydentää olosuhteiden kuvauksella ja kaavan vaikutukset tulee arvioida huomioiden myös luontoarvot ja suunnittelualueen ympäristön olemassa oleva rakennuskanta. Kaavaratkaisu tulee suunnitella ja perustella arvioinnin pohjalta.

Loma-asumisen rakennuspaikalle rakennusala tulisi osoittaa täsmällisemmin, sillä kyse on asemakaavatasoisesta suunnittelusta. Rakennusalojen tarkemmalla suunnittelulla myös uuden rakentamisen sijoittuminen maisemaan sopeutuvasti ja luontoarvot huomioiden on taatumpaa. Suunnittelualue ei kuulu maiseman tai rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueisiin, eikä sillä tai sen läheisyydessä ole rakennusinventoinneissa tunnistettuja tai kaavasuojehtuja kohteita, mutta maisemaan kohdistuvat vaikutukset on kuitenkin tarpeen arvioida.

Kaavaluonnoksessa annetut yleismääräykset rakennusten ulkonäöstä, maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämisestä ja paikan rakentamattoman osan hoitamisesta luonnonvaraisena ovat hyviä edistäen rakentamisen maisemaan sopeutumista. Yleismääräyksiä on vielä tarpeen täydentää määräyksellä rakentamisen vähimmäisetäisyydestä rantaan.

Kaavamerkinnoissa on myös hyvä huomioida ympäristöministeriön asetus 311/2024 *maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta*.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus lausuu tarkemmin ehdotusvaiheessa, kun luontoselvitys on valmistunut. ELY-keskus nostaa kuitenkin esille, että vaikka rakennuspaikka siirretään pois Iso-Hylkimyksen saarelta ja alue kaavoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, on myös kyseisen alueen luontoarvot selvitettävä, koska kaavan vaikutukset arvioidaan suhteessa olemassa olevaan maankäytön tilanteeseen, ei olemassa olevaan kaavaan.

23.7.2025

ELY-keskus painottaa lisäksi, että Suomi on sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys positiiviseksi vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä, sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella, mukaan lukien vedenalainen luonto. Tämä tavoite kattaa myös rakennetut ja muuttuneet ympäristöt, joissa monimuotoisuuden väheneminen on pysäytettävä ja luonnon monimuotoisuutta on säilytettävä tai lisättävä. Siksi luontoarvoja on arvioitava laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään lakikohteiden tunnistuksella. Tämä edellyttää laajempaa ja perusteellisempaa tarkastelutapaa luontoselvityksissä, jotta varmistetaan kaikkien luontoarvojen asianmukainen huomioiminen. Luontoselvitystä varten voidaan hyödyntää SYKE:n ja ympäristöministeriön viime vuonna päivitettyä opasta: *Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle* (2024).

Rakentamiskorkeudet

Suunnittelualueella alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita, on N2000+2,6 m sisältäen rakennuspaikan ominaisuuksiin perustuvan lisäkorkeuden (0,3 m). Rakentamiskorkeutta koskevaa määräystä tulee tämentää tämän osalta.

Ilmastokestävyys

Kaavaselostuksessa on arvioitu tiivistä mutta asianmukaisesti ranta-
asemakaavan ilmastovaikutuksia.

Ilmastovaikutusten arviointiin voi käyttää esimerkiksi KILVA-työkalua. Työkalun tuottamia tuloksia ja ehdotuksia voi käyttää apuna kaavan ilmastokestävyysparantamisessa. Kaavamääräyksissä on mahdollista ohjata rakentamista ilmastokestävämpään suuntaan. Kaavamääräyksissä jo mainittu puun käyttäminen julkisivumateriaalina sekä luonnontilaisen maiseman ja maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämiseen pyrkiminen ovat maiseman lisäksi myös ilmastovaikutusten kannalta hyviä ratkaisuja. Määräyksiin voisi lisätä myös esimerkiksi ohjausta puun käyttöön rakennusten rungossa, uudisrakennusten energiatehokkuudesta ja uusiutuvan energian tuottamisesta tai hyödyntämisestä. Myös ohjaamalla rakentamista maastonmuodot huomioivaksi saadaan kaavan negatiivisia ilmastovaikutuksia vähennettyä tarpeetonta maastonmuokkausta välttämällä.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojelu- ja vesiyksikön kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin kaavaluonnokseen lausuttavaa.

Yksikön päällikkö

Riikka Elo

Ylitarkastaja

Johanna Junnila

23.7.2025

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/4450/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/4450/2025 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Junnila Johanna 23.07.2025 10:40

Ratkaisija Elo Riikka 23.07.2025 10:47