

VASTINE

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
ISO-HYLKIMYKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Uudenkaupungin Iso-Hylkimyksen ranta-asetmakaavan muutos ja laajennus on ollut luonnok-sena nähtävillä 10.6.-10.7.2025. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaava-luonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen lausuntoon.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (23.7.2025): Kaavaratkaisu ja rakentaminen Suunnittelualueen kaavatilannetta on esitetty pääpiir-teissään asianmukaisesti, mutta käsittelyyn tulee vielä täydentää yleis- ja maakuntakaavaotteille suunnittelu-alueen täsmällisempi aluerajaus. Kuten kaavaselostuksessa on todettu, lomarakentami-sen sijoittaminen laajennusalueelle ei ole alueen asema-kaavoitusta ohjaavan <i>Uudenkaupungin yleiskaavan</i> (hy-väksytty 1992, voimaan 1994) mukaista. Laajennusalue on yleiskaavassa osoitettu <i>maa- ja metsätalousval-taiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja</i> (MU). Alueelle voidaan kaavamääräyk-sen mukaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja aluetta tulee hoi-taa niin, että ympäristön arvot säilyvät. Rakennuspaikan siirto vähentää vapaan rannan määrää laajennusalu-eella, joskin se vastaavasti voimassa olevaan kaavaan verrattuna takaa enemmän vapaan rannan säilymistä muutosalueella ja siirretty rakennuspaikka sijoittuu laa-jennusalueella olemassa olevan lomarakentamisen jat-koksi. Yleiskaavan ratkaisulla on vahva ohjausvaikutus alueen ranta-asetmakaavoitukseen vakituisten asumisen osalta. Yleiskaavasta poikkeaminen edellyttää perusteluja, jotka on syytä pohtia yleiskaavan periaatteiden näkökulmasta ja yleiskaavan sisältövaatimusten kautta Alueidenkäyt-tölain tarkoittamalla tavalla. Kaavaluonnoksessa on osoitettu lomarakentamisen ra-kennuspaikalle rakennusoikeutta 200 k-m², eli 100 k-m² enemmän kuin sijainnilla, josta paikka ollaan siirtä-mässä, ja saman verran kuin mitä Uudenkaupungin ra-kennusjärjestyksessä ohjataan rantaan rajoittuvien lo-marakentamisen rakennuspaikkojen enimmäisrakennus-oikeudeksi. Rakennuspaikan uusi sijainti on nykyisellään rakentumaton. Rakennusjärjestys on ohjeellinen ranta-asetmakaavaa laadittaessa ja muutettaessa. Rakennusjärjestyksessä on määritelty lomarakentamisen ja vakituisten asuinra-kentamisen <i>enimmäiskerrosala</i>, mikä tarkoittaa, ettei enimmäismäärän voi tulkita soveltuvan kaikkiin sijaintei-hin, vaan tarvitaan tapauskohtaista harkintaa. Kaava-selostusta tulee täydentää olosuhteiden kuvauksella ja kaavan vaikutukset tulee arvioida huomioiden myös	Päivitetään kaavaselostukseen yleiskaavaote tarkemmilla rajauksilla. Maakuntakaavaotteessa alueet on rajattu siinä tarkkuudessa, kun katsotaan tarpeelliseksi. Maa-kuntakaavakartta on yleispiirteinen. Merkitään tiedoksi. Kaavamuutoksella ei osoiteta vakituista asumista. Täydennetään kaavaselostusta yleiskaavasta poikkeami-sen osalta. Merkitään tiedoksi. Vaikka rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaiku-tusta ranta-asetmakaavaa laadittaessa tai muutettaessa, on voimassa olevan rakennusjärjestyksen mahdollista-man lomarakennusoikeuden osoittaminen kaavassa pe-rusteltua etenkin, kun kaavatyön aikana ei ole noussut esille sellaisia merkittäviä ja erityisesti kaavoituksessa

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
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 taa-tumpaa. Suunnittelualue ei kuulu maiseman tai rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueisiin, eikä sillä tai sen läheisyydessä ole rakennusinventoinneissa tunnistettuja tai kaavasuojeltuja 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 edistään rakentamisen maisemaan sopeutumista. Yleismääräyksiä on vielä tarpeen täydentää määräyksellä rakentamisen vähimmäisetäisyydestä rantaan. Kaavamerkinnöissä on myös hyvä huomioida ympäristöministeriön asetus 311/2024 <i>maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta</i>. 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. 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	huomioitavia luonnon- tai maiseman arvoja, joiden perusteella näin ei olisi. Ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettava rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on kunnan rakennusjärjestyksen sekä muualle Uudenkaupungin kaupunkiin laadittujen ranta-asemakaavojen mukainen. Rakennusjärjestyksen mukaisen rakennusoikeuden osoittaminen edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua. Lisäksi on hyvä huomioida, että Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mahdollistama rakennusoikeuden enimmäismäärä (200 k-m²) vapaa-ajan asuinrakennuspaikalla on maakunnallisella tasolla hyvin maltillinen, ellei jo vähäinen. Kaavamuutoksessa osoitetun lomarakennuspaikan rakennusala on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla. Rakentaminen on sopeutettavissa ympäristöön ja maisemaan. Rakennusalat on määritelty vireillä olevaan kaavaan rakennusjärjestyksen ohjeellisten etäisyyksien mukaisesti sekä yhteneväisesti lähivuosina hyväksytyjen vastaavien kaavamuutosten kanssa eikä tällä ranta-asemakaavan muutoksella poiketa aiemmasta linjasta. Vireillä olevan kaavan mukainen rakennusalojen määräitys siis noudattaa maanomistajien tasapuolista kohtelua. Kaavamuutoksessa osoitetuilla maa- ja metsätalousalueilla ei ole rakennusoikeutta. Loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikalle on osoitettu rakennusalat, jotka määrittävät rakennusten ja rakennelmien vähimmäisetäisyydet rannasta. Erillistä yleistä määräystä rakentamisen vähimmäisetäisyydestä rantaan ei ole tarpeen osoittaa. Alueidenkäyttölain siirtymäsäännös on voimassa vuoden 2028 loppuun saakka. Käytössä olevat kaavanlaadintaan tarkoitetut tietojärjestelmät eivät ole vielä valmiit asetuksen mukaiseen toimintaan, ja merkintöjä on tarkoitus siirtää käyttämään sitten, kun asetus voidaan ottaa käyttöön. Merkitään tiedoksi. Luontoselvitysalueen rajauksessa noudatetaan Uudenkaupungin muiden vastaavien ranta-asemakaavaprojektien kanssa yhteneväistä linjaa.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
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: <i>Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle</i> (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 täsmentää 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. Määräykseen 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.	Merkitään tiedoksi. Muutetaan rakentamiskorkeutta koskeva määräys lausunnon mukaiseksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.

Turussa 10.12.2025

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742