



Iso-Hylkimyksen ranta-asetmakaavan muutos ja laajennus

Kaupunkisuunnittelujaosto 22.05.2025 § 27

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.



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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 02.02.2026
3467/10.02.03/2025

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

Iso-Hylkimyksen ranta-asetmakaavan muutos- ja laajennusluonnos on ollut nähtävillä 10.6.-10.7.2025 välisen ajan. Lisäksi pyydettiin viranomaisilta lausunnot. Määräaikaan mennessä ei saapunut yhtään huomautusta. Varsinais- Suomen liitto totesi, ettei anna lausuntoa. Varsinais- Suomen ELY-Keskus antoi lausunnon kaavaluonnoksesta, johon kaavanlaatija on antanut oman vastineen.

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. Kaavaselistusta 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 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 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.

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 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. 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.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Päivitetään kaavaselostukseen yleiskaavaote tarkemmilla rajauksilla.
Maakuntakaavaotteessa alueet on rajattu siinä tarkkuudessa, kun
katsotaan tarpeelliseksi. Maakuntakaavakartta on yleispiirteinen.

Kaavamuutoksella ei osoiteta vakituista asumista.

Täydennetään kaavaselostusta yleiskaavasta poikkeamisen osalta.

Vaikka rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-
asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa, on voimassa olevan
rakennusjärjestyksen mahdollistaman lomarakennusoikeuden
osoittaminen kaavassa perusteltua etenkin, kun kaavatyön aikana ei
ole noussut esille sellaisia merkittäviä ja erityisesti kaavoituksessa
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 määriteltä 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 määräytyminen 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 siirtyä käyttämään sitten, kun asetus voidaan ottaa käyttöön.

Luonnonsuojelu

Merkittään tiedoksi. Luontoselvitysalueen rajauksessa noudatetaan Uudenkaupungin muiden vastaavien ranta-asemakaavaprojektien kanssa yhteneväistä linjaa.

Rakentamisoikeudet

Muutetaan rakentamiskorkeutta koskeva määräys lausunnon mukaiseksi.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaava voidaan asettaa ehdotuksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.



Uusikaupunki

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Iso-Hylkimyksen ranta-
asemakaavan muutos ja laajennuksen ehdotuksena nähtäville ja
pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös:
