



Iso-Hylkimyksen ranta-asemakaavan 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-asemakaavan muuttosta sekä laajennusta.

Kaavan laatijaksi maanomistaja esittää Nosto Consulting Oy, dipl.ins. YSK 742 Pasi Lappalaista.

Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle alueidenkäyttölain 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Ranta-asemakaavan muutos koskee:
Voimassa olevan ranta-asemakaavan osaa korttelia 2.
Osaa kiinteistöä 895-499-1-25 Hylkimys.

Ranta-asemakaavan laajennus koskee:
Osaa kiinteistöä 895-499-1-25 Hylkimys.

Ranta-asemakaavan 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-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on poistaa voimassa olevan ranta-asemakaavan alueelta Iso-Hylkimyksen saaresta loma-asuntojen korttelin 2 itäisin rakennuspaikka ja osoittaa se Kolkinmaan pohjoisrannalle, samaan kiinteistöön (895-499-1-25 Hylkimys) kuuluvalla alueelle. 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-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

Ranta-asemakaavan 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-asemakaavan laajennusalue sijaitsee Uudenkaupungin Kolkinmaan pohjoisrannalla noin 9,5 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen. Laajennusalueelle on kiinteä tieyhteys Varanpäntieltä 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 ran-taviivaa 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-asemakaava 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.

Luonnonympätistö

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-asemakaavan muutos ja laajennus voidaan käynnistää nyky muodossa asettaa luonnoksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

- Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen
- Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaos päättää käynnistää Iso-Hylkimyksen ranta-asemakaava 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 § 30

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

Iso-Hylkimyksen ranta-asemakaavan 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 määritetty 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 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 ilmastokestävyuden parantamisessa.
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-asetuskaavojen 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-asetuskaavan muutoksella poiketa aiemmasta linjasta. Vireillä olevan kaavan mukainen rakennusalojen määräytyminen 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

Merkitään tiedoksi. Luontoselvitysalueen rajauksessa noudatetaan Uudenkaupungin muiden vastaavien ranta-asetuskaavaprojektien kanssa yhteneväistä linjaa.

Rakentamisoikeudet

Muutetaan rakentamiskorkeutta koskeva määräys lausunnon mukaiseksi.

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



Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus:

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

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 11.05.2026 § 98
3467/10.02.03/2025

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

Iso-Hylkimyksen ranta-asemakaavan muutos ja laajennus ehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 10.2.-12.3.2026, lisäksi pyydettiin viranomaisilta lausunnot. Määräaikaan mennessä ei saapunut yhtään muistutusta. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa.

Lupa- ja valvontavirasto on antanut lausunnon, johon kaavanlaatija on antanut vastineen.

Lupa- ja valvontaviraston lausunto:

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että ranta-asemakaavan muutosehdotusta ei ole laadittu alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Lupa- ja valvontavirasto viittaa edeltäjänsä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kaavamuutoksen luonnosvaiheessa 23.7.2025 antamaan lausuntoon. Ranta-asemakaavamuutoksen mahdollistaman lisärakentamisen sijoittumista suunnittelualueelle ei ole täsmennetty ja sen vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa lyhyesti. Rakennusalat asuinrakennukselle ja saunarakennukselle on osoitettu laajoina, liki koko tontin levyisinä alueina. Asemakaavatasoisessa hyvässä suunnittelussa rakennusalat on



tarpeen osoittaa tarkemmin, mikä osaltaan edistää rakentamisen sovittamista rantamaisemaan.

Se, että rakennusalat on aiemmin osoitettu edellä kuvatun mukaisesti laajoina, ei ole peruste olla suunnittelematta niitä asianmukaisesti.

Kaavaselostukseen sisältyy ilmastovaikutusten arviointi, jossa todetaan rakentamisen määrän lisääntyminen osaltaan lisäävän alueen ilmastopäästöjä. Kielteisiä ilmastovaikutuksia voidaan edelleen lieventää esimerkiksi kaavamääräyksiin rajoittamalla terassien alaa ja maanpinnan käsittelyä, jolloin voidaan varmistaa, että mahdollisimman suuri osa rakennuspaikan kasvillisuudesta ja maaperästä säilyy luonnontilaisena.

Määräyksiin on suositeltavaa lisätä myös esimerkiksi ohjausta puun käyttöön rakennusten rungossa, uudisrakennusten energiatehokkuudesta sekä uusiutuvan energian tuottamisesta tai hyödyntämisestä.

Luonnonsuojelu

Ranta-asemakaavaa varten laadittu luontoselvitys on kartoittanut Kolkinmaan alueen luontoarvot kattavasti ja riittävästi. Selvityksen johtopäätökset ja suositukset ovat myös asianmukaisia.

Selvityksessä todetaan kuitenkin yleisellä tasolla, että tavanomaisena talousmetsänä käsitelty voimakkaasti harvennushakattu, lahoppuustoltaan niukka, varttunut kuiva kangasmetsä kuuluu uhanalaisluokkaan vaarantunut. Tätä tulkintaa ei ole perusteltu aineistoviittauksilla, eikä Lupa- ja valvontavirasto tunnista tulkintaa. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että voimakkaasti käsitelty 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 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 luontotyyppeiden osalta talousmetsät voivat kuitenkin sisältyä uhanalaisluokitukseen.

Iso-Hylkimyksen kaavamuuotosalueelta ei ole laadittu luontoselvitystä. Vaikka rakennuspaikka siirretään pois Iso-Hylkimyksen saarelta ja alue kaavoitetaan maa- ja



metsätalousalueeksi, myös tämän alueen luontoarvot on selvitettävä. Kaavan vaikutukset tulee arvioida suhteessa olemassa olevaan maankäytön tilanteeseen, ei voimassa olevaan kaavaan. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Edellä mainittuja säännöksiä ei ole riittävästi huomioitu kaavamuutoksessa, koska luontoselvitys ei kata Iso-Hylkimyksen kaavamuutosaluetta eikä alueen luontoarvoja ole muutoin kuvattu riittävän tarkasti.

Kolkinmaan osalta tunnistetut luontoarvot on huomioitu asianmukaisesti kaavaehdotuksessa. Lupa- ja valvontavirasto toteaa kuitenkin, että kaavaehdotuksen yleiseen määräykseen, jossa edellytetään rakennuspaikan rakentamattoman osan hoidettavan luonnonvaraisena, suositellaan muuttamaan sanamuotoon säilytettävä ja luonnontilaisena. Tämä vastaa paremmin määräyksen tarkoitusta ja tukee paremmin tavoitetta luonnon monimuotoisuuden heikkenemisen pysäyttämistä.

Kaavanlaatijan vastine

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Kuten luonnosvaiheen vastineessa on todettu, kaavamuutoksessa osoitetun lomarakennuspaikan rakennusala on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla. Rakentaminen on sopeutettavissa ympäristöön ja maisemaan. Rakennusalan rajauksessa on huomioitu luonnonsuojelulain mukainen tervaleppämetsä, eikä kaavatyön aikana ole noussut esille muita sellaisia merkittäviä ja erityisiä kaavoituksessa huomioitavia luonnon tai maiseman arvoja, joiden perusteella rajausta tulisi tarkentaa. 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 määrittäminen siis noudattaa maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä, joilla edistetään ilmastonmuutoksen hillintää sekä ilmastonmuutokseen sopeutumista. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja, rakennuspaikan rakentamaton osa tulee säilyttää luonnontilaisena sekä rakennuspaikoilla tulee säilyttää maiseman kannalta merkittävä



puusto. Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä on maisematyölupaa sekä alinta rakentamiskorkeutta koskevat määräykset.

Määräysten avulla voidaan varmistua sekä laajennusalueen rakennuspaikkojen, että muutos- ja laajennusalueiden maa- ja metsätalousalueiden puuston säilymisestä. Puusto sekä säilytettävät kasvustot toimivat rakennuspaikkojen sekä maa- ja metsätalousalueiden hiilinieluinä.

Luonnonsuojelu

Kuten luonnosvaiheen vastineessa on todettu, luontoselvitysalueen rajauksessa noudatetaan Uudenkaupungin muiden vastaavien ranta-asemakaavaprojektien kanssa yhteneväistä linjaa. Myös Uudenkaupungin kaupungin kaavoituksen kanta asiaan on ollut, että Iso-Hylkimyksen alueelta ei tarvitse laatia luontoselvitystä. Laadittu ranta-asemakaavan muutos ei vaaranna alueen luontoarvoja.

Kaavan yleisissä määräyksissä on maisematyölupaa koskeva määräys, joka koskee myös kaava-alueen maa- ja metsätalousalueita.

Yleisen määräyksen sanamuodot muutettu lausunnon mukaisiksi.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Iso-Hylkimyksen ranta-asemakaavan muutos ja laajennus on hyväksyttävissä.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Iso-Hylkimyksen ranta-asemaavan muutos ja laajennuksen ja esittää valtuustolle sen hyväksymistä.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
