

UUSIKAUPUNKI

ISO-HYLKIMYKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



31.3.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot	7
Maanomistus	7
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava	11
Rakennusjärjestys	13
Emätilaselvitys	14
Luontoinventointi.....	15
Kaavan pohjakartta.....	15
Rakennuskiellot	15
3. Suunnittelun vaiheet.....	16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö.....	16
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	16
Kaavaehdotus	16
Kaavan hyväksyminen.....	16
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	17
4.1. Kaavan rakenne	17
Mitoitus.....	17

	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
4.2.	Aluevaraukset	17
	Korttelialueet	18
	Maa- ja metsätalousalueet	18
4.3.	Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan	18
4.4.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	18
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
	Vaikutukset ilmastoon	20
	Taloudelliset vaikutukset	20
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	21
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	21
5.3.	Toteutuksen seuranta	21

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	31.3.2025	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunkisuunnitteluajastossa __.__.2025 § __.
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.__.2025 § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI

ISO-HYLKIMYKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

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.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu _____.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____.-_____.2025

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____.-_____.2025

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 895-499-1-25 Hylkimys. 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 Varanpääntieltä risteävän Humalkarin ja Kolkinmaantien kautta.

Muutosalueen ja laajennusalueen sijainneista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

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 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-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

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-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.

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. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Laajennusalueelta laaditaan luontoinventointi kevään/kesän 2025 aikana. Luontoinventoinnin tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.



Laajennusalueen maastoa.



Laajennusalueen rantaa ja maisemaa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueet ovat rakentamattomat. Alueiden lähiympäristössä sijaitsee pääosin loma-asutusta. Laajennusalueen viereisellä kiinteistöllä on yhteiskäytössä oleva venelaituri.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualueiden kiinteistö 895-499-1-25 Hylkimys on yksityisessä maanomistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2008.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viherverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 *Vakka-Suomen maakuntakaavan*, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä *Varsinais-Suomen maakuntakaavaa*.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi *Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan* 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 201 §:n nojalla. Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

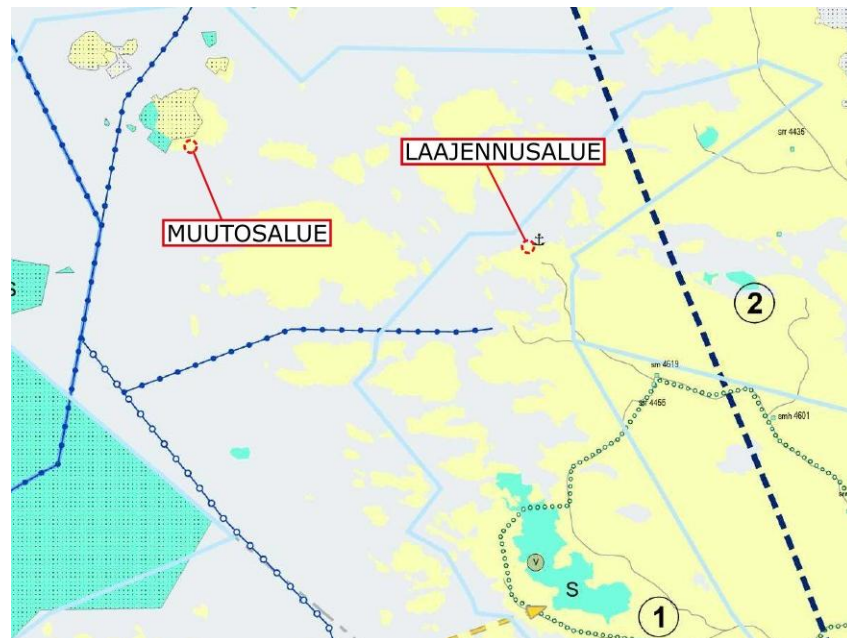
Muutosalue ja laajennusalue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita

voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Muutosalue ja laajennusalue on myös osoitettu selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeelle.

Laajennusalue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 1 eli 5-10 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Muutosalue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Muutosalueen ja laajennusalueen sijainnit Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä:



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAALUE (LAVMK)

Maa- ja metsätalousovaltaisuusalue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE (VSMK)

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia.

Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovitettava kehittämissuunnitelma.



LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK)

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

- ① 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ③ 3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ④ 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ⑤ 0-2 lay/km, vapaata rantaa 80 %
- ⑥ 0-3 lay/km, vapaata rantaa 60 %
- ⑦ lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa, vapaata rantaa 40%

Yleiskaava

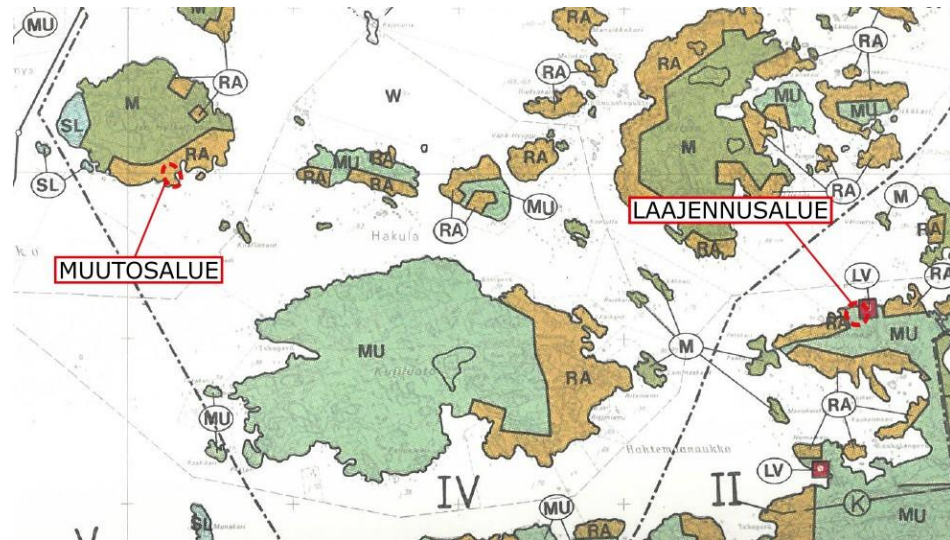
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

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.

Muutosalueen ja laajennusalueen sijainnit yleiskaavassa:



Ote Uudenkaupungin yleiskaavakartasta.

**LOMA-ASUNTOALUE.**

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOJTTAA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIVAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOJITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENNUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIOJITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.**

ALUEELLE VOIDAAN SIOJTTAA ULKOILUPOLKUJA. ALUEEN MAISEMAA TULEE HOITAA NIIN, ETTÄ YMPÄRISTÖN ARVOT SÄILYVÄT.

**VESILIIKENTEEN ALUE.****II**

5 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 2 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 50% TULEE JÄTTÄÄ VA-PAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.

IV

4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 4 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 75% TULEE JÄTTÄÄ VA-PAAKSI.

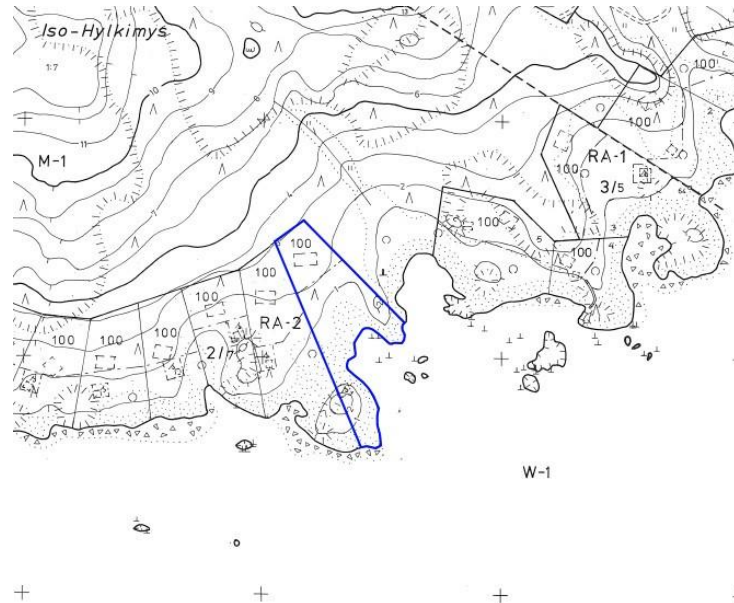
Ranta-asemakaava

Laajennusalueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Muutosalueella on voimassa 29.1.1993 vahvistettu Iso-Hylkimys – Katavakari – Kumpelkarin ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa muutosalue on osoitettu loma-asuntojen kortteli-alueeksi, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunto- ja

saunarakennuksen sekä talousrakennuksia (RA-2). Rakennuspaikan rannanpuoleinen puusto on säilytettävä koskemattomana ja rakennukset on sijoitettava siten, että puustoa poistetaan mahdollisimman vähän. Kiinteiden merelle näkyvien laituriin rakentaminen on kielletty.

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen muutosalue rajattuna sinisellä:



Ote Uudenkaupungin Iso-Hylkimys – Katavakari – Kumpelkarin rantakaavasta.

RA-2

Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunto- ja saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan rannanpuoleinen puusto on säilytettävä koskemattomana ja rakennukset on sijoitettava siten, että puustoa poistetaan mahdollisimman vähän. Kiinteiden merelle näkyvien laituriin rakentaminen on kielletty.

Yleistä

Rakennusten on oltava rakenteeltaan ja julkisivultaan maastoon ja maisemaan hyvin sopeutuvia sekä julkisivumateriaaliltaan pääasiassa puurakenteisia. Lomarakennusten rannanpuoleinen julkisivu tai räystäskorkeus saa olla enintään 3.5 m.

Rakennusten sijoittelussa on erityisesti huomiotava rantapuuston heikko tuulenkestävyys.

Korttelialueilla sallitaan kiinteiden jätteiden poisto vain umpisäiliöön ja poiskuljetus sekä kompostointi.

Lomatonteilla jätevedet on imeytettävä maahan vähintään 15 m:n etäisyydellä rannasta.

Loma-asuntojen rantautumispaikat sijaitsevat tilasta Hylkimys 1:7 muodostettavien loma-asuntojen osalta Varanpään kylän tilalla Lehtonen 1:146.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueilla on voimassa Uudenkaupungin rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 ja tullut voimaan 14.8.2018.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m² ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m². Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150–200 m². Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa maksimissaan 200 m², mikäli rakennuspaikka on yli 3 000 m² ja se on puustoinen. Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja.

Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista (1½)

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- Kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi maisemaan. Rakennusten on kaavamääräyksen mukaan sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan, ja rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueille rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen ja rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee

pääosin säilyttää. Rakennuksen harjan on oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön tai näihin rinnastettavan muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla 10 metriä, mikäli edessä on riittävä suojapuusto, muutoin etäisyys on 20 m.

Rakennusjärjestyksen 14 § mukaan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi vaatii poikkeamisluvan sekä rakennusluvan. Rakennusluvassa rakennuksen teknisten ominaisuuksien on täytettävä voimassa olevat määräykset. Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää muun muassa seuraavat kriteerit:

- rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3 000 m²
- rakennuspaikalla tulee olla järjestettynä riittävä vedensaanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä edellytettävällä tavalla
- poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä
- rakennuspaikalle on käytökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen
- ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta
- pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai vedensaanti ja jätevesien käsittelyn ja viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kuntien tulee uudistaa rakennusjärjestykset uutta lakia vastaavaksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueille ei ole tarpeellista laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamutoksessa ja laajennuksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Muutos- ja laajennusalue kuuluvat saman kiinteistön alu-

eelle (895-499-1-25 Hylkimys). Kaavamuutosalueen RA-rakennuspaikka osoitetaan laajennusalueelle ja muutosalueelle osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta.

Luontoinventointi

Laajennusalueelta, jonne osoitetaan uusi rakennuspaikka, laaditaan luontoinventointi kevään/kesän 2025 aikana. Luontoinventoinnin tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavan pohjakartta

Kolkinmaan laajennusalueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000, mittausluokka 3). Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Uudenkaupungin kaupungin kaupunkisuunnittelu on hyväksynyt ranta-asemakaavan pohjakartan 17.2.2025 (kaupungingeodeetti Leena Viljanen).

Iso-Hylkimys saaren muutosalueella on käytetty Maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineistoja.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaosto on päättänyt ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vireilletulosta __.__.2025 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse sekä kuuluttamalla __.__.2025 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 31.3.2025 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__.–__.__.2025 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2025 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2025 §__. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.2025 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotuksesta saatiin __ lausuntoa ja __ muistutusta. Lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet (liite __), ja ne on otettu huomioon hyväksymiskäsittelyssä.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.2025 päivätyn Iso-Hylkimyksen ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kokouksessaan __.__.2025.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

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).

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa loma-asuntojen rakennuspaikalle yhteensä 200 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy alueella 100 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Korttelin 1 rakennuspaikka 1



Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään yksi. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 150 k-m²:n loma-asunnon, yhden enintään 30 k-m²:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m²:n vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia.

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan

Ranta-asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa poiketaan alueilla voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta Uudenkaupungin yleiskaavasta. Muutosalueelle on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoaluetta (RA) ja laajennusalueella maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja. Alueen maise-
maa tulee hoitaa niin, että ympäristöarvot säilyvät. Lisäksi laajennusalueen itäiseen reunaan on osoitettu vesiliikenteen aluetta (LV).

Muutos- ja laajennusalue kuuluvat saman kiinteistön alueelle (895-499-1-25 Hylkimys). Ranta-asemakaavan muutosalueen RA-rakennuspaikka on osoitettu laajennusalueelle ja muutosalueelle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta. Lisäksi yleiskaavassa osoitettu laajennusalueen itäreunan vesiliikenteen alue (LV) on osoitettu kaavamutoksessa ja laajennuksessa pääasiassa maa- ja metsätalousalueeksi.

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan yksi loma-asunnon rakennuspaikka laajennusalueelle, joka poistetaan muutosalueelta. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Laajennusalueen lähiympäristössä sijaitsee loma-asumista, johon loma-asunnon rakennuspaikka osoitetaan, joten kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden rakentamista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Laajennusalueen lähimmät palvelut sijaitsevat Uudenkaupungin keskustassa noin 9,5 kilometrin päässä (linnuntietä) koilliseen.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta virkistysalueiden määrään. Muutosalueen vapaan rannan osuus kasvaa, sillä alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi. Laajennusalueen vapaan rannan osuus hieman vähenee, mutta alueen itäosaan osoitetaan maa- ja metsätalousalue.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Laajennusalueelta laaditaan luontoinventointi kevään/kesän 2025 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi perinteiseen saaristomaisemaan. Rakennuspaikan rakentamaton osa on lisäksi hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Rakennuspaikoilla loma-asuntojen kerrosluvuksi on osoitettu korkeintaan I. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavan mukaisesta rakentamisesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alueet eivät ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pohjavesiin ja pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset ilmastoon

Kaavamuu-
toksessa ja laajennuksessa Iso-Hylkimys saaren ranta-
asemakaava-alueelta poistetaan yksi loma-asunnon rakennus-
paikka ja vastaavasti Kolkimaan pohjoisrantaan osoitetaan yksi
loma-asunnon rakennuspaikka. Muutosalueelta poistuu täten 100
k-m² rakennusoikeutta ja laajennusalueelle osoitetaan rakennus-
järjestyksen mukaisesti 200 k-m² rakennusoikeutta. Kaavamuu-
toksessa ja laajennuksessa alueiden kokonaisrakennusoikeuden
(100 k-m²) ja rakentamisen määrän lisääntyminen osaltaan lisää-
vät alueen ilmastopäästöjä.

Kaavamuu-
toksessa ja laajennuksessa kuitenkin rakentaminen siir-
tyy saarialueelta kohteeseen, jolle on olemassa oleva kiinteä tie-
yhteys. Lomarakennuspaikan siirtämisellä kiinteän tieyhteyden
päässä olevalle alueelle nähdään olevan positiivisia vaikutuksia il-
maston kannalta, sillä erimerkiksi rakennusaikaiset materiaali-
toimitukset tai työkoneiden kuljetukset eivät vaadi saaren tavoin vas-
taavia meriteitse tehtäviä ja runsaasti päästöjä aiheuttavia erityis-
järjestelyitä. Vastaavasti vesikulkuneuvojen käytöstä aiheutuvia il-
mastoa kuormittavat päästöt vähenevät, kun rakennuspaikalle on
olemassa kiinteä tieyhteys.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien rakennusten julkisivuma-
teriaaleja. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Lisäksi kaavassa
on määrätty rakennuspaikan rakentamattoman osan hoitamisesta
luonnonvaraisena sekä rakennuspaikoilla säilytettävästä maise-
man kannalta merkittävästä puustosta. Lisäksi alueella on voi-
massa määräys maisematyöluvasta, jonka myötä maisemaa muut-
tava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrat-
tava toimenpide on luvanvaraista toimintaa. Määräysten avulla voi-
daan varmistua sekä laajennusalueen rakennuspaikkojen, että
muutos- ja laajennusalueiden maa- ja metsätalousalueiden puus-
ton säilymisestä. Puusto sekä säilytettävät kasvustot toimivat ra-
kennuspaikkojen sekä maa- ja metsätalousalueiden hiilinieluinä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maan-
omistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa _____.____.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742