



Uudenkaupungin kaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi

Viite: Lausuntopyyntö 20.5.2025

Lausunto kaavaehdotuksesta: Nuhjan ranta-asemakaavan muutos 2, Uusikaupunki

Uusikaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Nuhjan ranta-asemakaavan muutoksen luonnoksesta, jonka muodostavat 30.1.2025 päivätyt kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen. ELY-keskus on ottanut kantaa ranta-asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoon 10.1.2025.

Suunnittelualue sijaitsee Nuhjan saarella noin 2,5 kilometriä linnuntietä Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen. Alueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa kahta voimassa olevaa ranta-asemakaavan mukaista, rakentunutta omarantaista lomarakennuspaikkaa sekä kasvattaa rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta 200 k-m²:iin.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Rakentaminen, rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Kaavakarttaan tai -määräyksiin ei ole tehty muutoksia luonnosvaiheen jälkeen.

Kuten ELY-keskus luonnosvaiheessa antamassaan kannanotossa totesi, on kaavakartalla tarpeen osoittaa tarkemmin rakennusalojen sijainnit. Rakennusoikeuden määrän nostamista on perusteltu Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen määrittelemällä, voimassa olevan kaavan osoittamaa suuremmalla loma-asutuksen kerrosneliömetrimäärällä. Asemakaavatasoiseen suunnitteluun kuuluu rakentamisen täsmällisempi ohjaaminen, ja tällä tavalla myös uuden rakentamisen sijoittuminen maisemaan sopeutuvasti ja luontoarvot huomioiden (ks. osio Luonnonsuojelu) on taatumpaa.

Kaavamääräyksistä on tarpeen vielä tarkistaa viittaukset voimassa olevaa lainsäädäntöä vastaaviksi (rakentamislupa aiemman rakennusluvan sijaan).

Rakentamiskorkeudet

Kaavamääräyksessä mainittu rakentamiskorkeus pohjautuu voimassa olevaan, mutta lähitulevaisuudessa päivitettävään rakennusjärjestykseen. Suunnittelualueen ranta suuntautuu ELY-keskuksen luonnosvaiheessa toteamasti lounaaseen, noin 10 km:n pituiseen ulappaan. Rakentamiskorkeudessa tulee huomioida paikallinen aaltoiluvara, joka loivarantaisessa ja noin 10 km:n pyyhkäisymatkaan altistuvassa rannassa on 1 m. Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vahingoittuvia rakenteita, on N2000+3,30 m. Kaavaehdotuksessa osoitettujen rakennusalojen korkeusasema on kuitenkin tulvarajan yläpuolella.

Luonnonsuojelu

Luontoarvot on selvitetty riittävästi kaavamuutokseen nähden. Luontoselvityksessä todetaan kuitenkin, että luontoarvoiltaan merkittäviä ja maankäytössä huomioitavia ovat vain sellaiset uhanalaisten luontotyyppien esiintymät, joiden edustavuus on erinomainen tai hyvä. Tätä tulkintaa ei ole perusteltu aineistoviittauksilla, eikä ELY-keskus tunnista tulkintaa. ELY-keskus katsoo, että alueidenkäyttölaissa alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää mm. luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä. Lisäksi ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset edellyttävät mm. luonnonsuojelun ja luonnon ominaispiirteiden huomioon ottamista. Näiden perusteella tulee huomioida uhanalaisten luontotyyppien esiintyminen alueella, vaikka niiden edustavuus ei olisi erinomainen tai hyvä.

ELY-keskus katsoo luontoselvityksen perusteella, että ainakin luontotyyppikuviot 1–3 vaikuttavat luonnontilaisen kaltaisilta ja tavanomaista luontoa paremmalta sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta huomioitavilta. Vähintään näiden osalta olisi tarpeen antaa maankäyttösuosituksia.

Koska kaava-alue on jo rakennettu, kaavamuutos mahdollistaa sallitun kokonaiskerrosalan noston myötä lähinnä olemassa olevien rakennusten laajentamisen. Lisäksi yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena. Tällöin vaikutukset rakennuspaikoilla esiintyvään uhanalaiseen luontotyyppiin ovat vähäiset. Pieneltä osin kaavamuutos mahdollistaa kuitenkin uusien rakennusten, kuten vierasmajan rakentamisen. Jotta uhanalainen luontotyyppi turvataan paremmin rakennuspaikoilla, uudet rakennukset on rakennettava olemassa olevaan pihapiiriin tai sen läheisyyteen. Tämä voidaan huomioida kaavamuutoksessa esimerkiksi kaventamalla rakennusaloja tai yleismääräyksellä.

4.7.2025

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

Yksikön päällikkö

Riikka Elo

Ylitarkastaja

Johanna Junnila

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/7862/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/7862/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Junnila Johanna 04.07.2025 09:05

Ratkaisija Elo Riikka 04.07.2025 10:31

Kirjaamo, Mörnenkatu 2, 23500 Uusikaupunki

Asia: Nuhjan ranta-asemakaavan muutos 2

Vanhankartanon kalastuskunta (myöh. kalastuskunta) on tutustunut Nuhjan ranta-asemakaavan muutos 2-asiakirjoihin liitteineen ja antaa siitä seuraavan muistutuksen.

Kalastuskunta toteaa, että kaavaehdotuksen merenpuoleisella osalla olevaa kalastuskunnan omistuksessa (895-467-876-1) olevaa vesi- ja vesijättöaluetta ei voida hyväksyä nykyisellään kaava-alueeksi. Yhteensä vesijättömaan suuruus on noin 2500 neliötä, jota ei voida pitää vähäisenä.

Nyt tonteilta tulee kalastuskunnan omistamalle alueelle kolme pitkää laituria, joiden rakentamisen lainmukaisuus tulee varmistaa ennen kaavan jatkotyöstämistä. Kalastuskunta esittää, että tonttikiinteistöjen omistajat ostaisivat vapaaehtoisella kaupalla sekä vesijättömaan että laituralueiden vesialueen. Pelkällä vesijättömaan lunastamisella laiturit olisivat edelleen kalastuskunnan vesissä. Kauppa tulisi tehdä ennen kaavan jatkotyöstämistä, jolloin myös nämä alueet voidaan sisällyttää kaavaan.

Kalastuskunta ihmettelee lausetta (ehdotuksen sivu 16) eikä voi lausetta hyväksyä:

"Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa".

Kalastuskunta olettaa, että 2018 hyväksytty rakennusjärjestys olisi voimassa ja uuden lain mukaan tulisi huomioida myös 2026 tehtävän uuden rakennuslain mukainen rakennusjärjestys.

Vaikka kaavassa ei puututa alueen loma-asuntojen jätevesiin, kalastuskunta huomauttaa, että jätevesien päästö vesistöihin tulee estää rakentamalla umpisäiliöt. Kalastuskunta ehdottaa myös, että haja-asutusten jätevesimääräysten mukaan tulisi asutuille rantakiinteistölle laatia selvitys kiinteistön jätevesijärjestelmästä ja nykyinen lainsäädäntö ei estä niiden sisällyttämistä rantakaavaan.

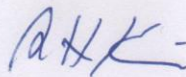
Uudessakaupungissa, 16.6.2025

Vanhankartanon kalastuskunta



Jaakko Ranki

Hoitokunnan puheenjohtaja



Antti Karlin

Hoitokunnan sihteeri

Postiosoite:

Vanhankartanon kalastuskunta

c/o Antti Karlin, Sundholmantie 194, 23500 Uusikaupunki



§ 40

Lausuntopyynnöt, jotka eivät anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen

Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin kirkonkylän asemakaava (296/21.5.2025)
2. Kustavin kunta: Kustavin kunnan rakennusjärjestys (303/27.5.2025)
3. Loimaan kaupunki: Alastaron eteläosan asemakaava (262/6.5.2025)
4. Maa- ja metsätalousministeriö: Karhukiintiöasetus metsästysvuodelle 2025-2026 (298/23.5.2025)
5. Marttilan kunta: Koulukeskuksen alueen asemakaava (308/2.6.2025)
6. Maskun kunta: Nivolan ja Lankokujan asemakaavanmuutosluonnos (310/2.6.2025)
7. Museovirasto: Turun vanhan asemakaava-alueen muinaisjäännöksen kajoamislupahakemus (299/23.5.2025)
8. Naantalin kaupunki: Halipolin asemakaavanmuutosluonnos (269/8.5.2025)
9. Paraisten kaupunki: Lilltervon Nygrannasin ranta-asemakaavaluonnos (286/19.5.2025)
10. Raision kaupunki: Raisionlahden koulun asemakaavanluonnos (271/9.5.2025)
11. Salon kaupunki: Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaavanmuutosluonnos (275/12.5.2025)
12. Salon kaupunki: Ollikkalan puutarha-alueen asemakaavanmuutosluonnos (297/23.5.2025)
13. Someron kaupunki: Someron kaupungin rakennusjärjestysluonnos (327/4.6.2025)
14. Suomen ympäristökeskus: Ruotsin talousvyöhykkeen Sylen-merituulipuiston ympäristövaikutusten arviointiselostuksen palautteiden vastine (306/28.5.2025)
15. Työ- ja elinkeinoministeriö: SOVA arviointi potentiaalisista talousvyöhykkeen merituulivoima-alueista (302/23.5.2025)
16. Työ- ja elinkeinoministeriö: Fossiilittoman jouston työryhmän loppuraportti (303/27.5.2025)
17. Uudenkaupungin kaupunki: Sorvakonrannan asemakaavanmuutos (291/20.5.2025)
18. Uudenkaupungin kaupunki: Nuhjan ranta-asemakaava (292/20.5.2025)
19. Ympäristöministeriö: Vesienhoitoasetusten muuttamista koskeva luonnos ja ympäristöarviointi (278/13.5.2025)
20. Salon kaupunki: Salon kaupungin rakennusjärjestys (300/23.5.2025)

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Saaristo-Levin, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille listauksen mukaisesti, ettei liitto anna asioista lausuntoa.

Päätös

Ehdotuksen mukaisesti.